# LUNES

NUMERO 10

2.ª QUINCENA - JUNIO - 1988

## **SECCIONES**

INFORMACION JURIDICA
RESOLUCIONES DE LA DGRN.

JURISPRUDENCIA DEL TS. Y CONSTITUCIONAL

OFICINAS LIQUIDADORAS

BOE, Y LEGISLACION AUTONOMICA

CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS

CASOS PRACTICOS ANUNCIADOS O TRATADOS

ACADEMIA

ACTIVIDADES PROGRAMADAS O REALIZADAS

DELEGACION TERRITORIAL

**VARIOS** 

BIENVENIDAS Y DESPEDIDAS

MERCADILLO Y OTROS ANUNCIOS

INFORMACION GENERAL

**EDITORIAL** 

FIRMA INVITADA

**ENTREVISTAS** 

HUMOR

IDEAS Y SUGERENCIAS

DICE LA PRENSA

## BIENVENIDOS

Dos nuevos nombres aparecen hoy en nuestra revista; Emilio Valiño y Manuel Casero,

Emilio Valifio, Catedrático de Derecho Romano de la Universidad de Valencia, es un buen amigo de los Registradores, de quienes se ha rodeado en las labores docentas del CEV San Pablo que él dirige, Como recordareis, prologó el libro de Eladio Ballester Giner "Derecho de Sucesiones, Aspecto civil y fiscal", (según se informó en LUNES 4'30, núm, 1, pag. 16), Ahora nos remite el original italiano y su traducción castellana -en rigurosa exclusiva- de un divertido poema "romanistiche". Nos honra que el profesor Valifio se haya asomado espontaneamente a nuestra publicación, considerándola marco digno de su presencia, Se lo agradecemos cordialnente.

Manuel Casero Mejías, Censor de la Junta de Gobierno, nos remite una carta en la que -"por alusiones"- expone brevemente algunas ideas sobre los propósitos descentralizadores de la Junta, Si de oran noticia debe calificarse el que un miembro de la Junta se de por aludido tras la lectura de LUNES 4'30, de verdadero notición deberemos reputar el que, además, se tome la molestia de contestar, Querido Manolo; procuraremos no abusar en tema de alusiones, aunque, la verdad es que nos lo has puesto facil, Gracias por eso, \*

## CARTA DE MANOLO CASERO "A QUIEN CORRESPONDA"

Querido Juan:

Acabo de recibir el número 8 de LUNES 4'30 y como desde el inicio de su publicación me he convertido en un "adicto", procedo a leerlo de inmediato, Su contenido resulta cada día más atractivo, por lo que sólo cabe felicitaros a todos.

Te pongo estas líneas para comentarte una carta que se publica en dicho número y en la que soy aludido "de refilón" (más bien soy aludido sólo en 1/4 parte proindiviso con mís otros tres compañeros de candidatura). Se dice en un párrafo que el Colegio debe tener el "placer" de correr con los gastos de financiación de vuestra (más bien de todos) Revista, y ello como expresión de un espíritu descentralizador, que fué uno de nuestros "leitmotiv" al presentarnos para la Junta del Colegio.

Es verdad, Me refiero, lógicamente, a nuestra intención descentralizadora. Como tú presenciaste, en la última Asamblea de Delegados, apoyamos financiar a LUNES 4'30 (y sabes que sacarle dinero a Vicente Agero, como buen Tesorero, no es nada facil) y en la próxima, a celebrar el 22 de junio, queremos avanzar en el camino descentralizador, aunque no estoy seguro de si todos vamos a pagar la futura cuota colegial "con alegría", a pesar de que sirva para financiar "las autonomías". Con un poco de suerte, hasta puede que por fin consigas tu anhelada secretaria, a poder ser, joven, guapa y simpática, si tus "gananciales" te lo permiten.

He sentido alegría al leer la alusión a la descentralización. Creo que sólo si todos vamos pensando en ella, será realista, sencilla y efectiva. No deja de ser curioso que seamos gente "centralista" (por lo menos por residencia) la que la impulsemos.

Te pongo estas letras a tí pues no sé quien es el firmante de la carta, aunque supongo que será el director de la publicación, Hazla llegar a quien corresponda,

Te reitero mi felicitación para todos. Un fuerte abrazo y hasta pronto $\boldsymbol{x}$ 

MANUEL CASERO MEJÍAS (Censor de la Junta de Gobierno)

## LUNES 4.30 DE LOS REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

NOMERO DIEZ. 20 DE JUNIO, 1988

Director: Enrique Colomer Sancho: Registrador de Villarreal, 2, (Castellón).

Redacción en Valencia: Pintor Peyró, 12. 46010-VALENCIA.

Redacción en Alicante:

Francisco Salvador Campdera: Registrador de Alicante,3. Juan-Carlos Rubiales Moreno: Registrador de Alicante,6 Pintor Cabrera, 22. 03003-ALICANTE.

Depósito Legal V-1212-1988

## INDICE:

\* RESOLUCIONES DE LA DGRN: pag. 12.:
Doctrina civil: por Luis Orts Herranz, Vicente Dominguez Calatayud, Ana-María Del Castillo González,
y Federico Sanchez Asins, Doctrina mercantil: por Salvador Minguez Sanz, Carlos Orts Calabuig,
Belén Martinez Gutierrez y Rodolfo Bada Mañó,

\* JURISPRUDENCIA DEL TS, Y DEL TC,: pag. 15
por Vicente Carbonell Serrano, Rosa Navarro Diaz
y Luis Calduch Alvarez,

\* BOE, Y LEGISLACION AUTONOMICA; por Juan-Manuel Rey Portolés

\* CASOS PRACTICOS: pag. 7

Del Seminario de Valencia, por Carlos Olavarrieta Masdeu, Javier Solá Palerm
y María-José Gonzalvo Asensi.
De la Tertulia de Alicante, por Francisco Salvador Capdera y Juan-Carlos Rubiales Moreno.

CARTA DE MANOLO CASERO; pag. 1
IN MORTE DE NUMERIO NEGIDIO traduc.de E.Valiño, pag.3

\* HUMOR por CORRAL JR.; pag. 6
CURIOSIDADES por JM, Chico, pag. 4
IMPOSICIÓN DE CRUCES...PAG. 5
CHARLA-COLOQUIO DE SARRATE, pag. 6
RECURSO DE REPOSICIÓN...por V. Carbonell, pag.23
BIBLIOTECA; Nuevas adquisiciones, pag. 25
"UNA PAUPÉRRIMA REFORMA DE LA LPH", pag. 27



## IN MORTE DE NUMERIO NEGIDIO

De F, ZAMORANI, Poesie romanistiche,(1) Traducción para LUNES 4'30 de

EMILIO VALINO
Catedrático de Derecho Romano de la Universidad de Valencia

]



## LA NOTIZIA

Col volto atteggiato a dolore un Nuncius in Iure è arrivato e ha detto, rivolto al Pretore; "Numerio Negidio è spirato!

Un grido di cupa mestizia proruppe dal popolo afflitto, L'Urbano, alla triste notizia, espose a mezz'asta l'Editto

Un iudex privatus s'eresse; col viso tirato e compunto, la voce schiaritasi, lesse un funebre encomio al defunto.

S'udivano frasi di lode trascorrere pe'l Tribunale; "Un gran convenuto..." "Era un prode..." "Da reus non aveva l'eguale!..."

Il sole calò lentamente, La sera fu tarda a venire, Ma giunse, Ed allora la gente pensosa andò a casa a dormire

Profondo il silenzio teneva la strade di Roma immortale, Soltanto, qualcuno piangeva; qualcuno, laggiù, in Tribunale,

Nel buio sospeso e silente, pensando all'amico Numerio, lontano da tutta la gente sommesso piangeva Aulo Agerio.

## LA NOTICIA

Con la cara contraída de dolor un nuncio *in iure* ha llegado y ha dicho, mirando al Pretor; "¡Numerio Negidio ha expirado;"

Un grito de oscuro dolor surgió del pueblo afligido, El Urbano, por la triste noticia, colocó a media asta el Edicto.

Un *iudex privatus* se levantó; con rostro tenso y afligido, y con voz clara, leyó un elogio fúnebre del extinto,

Se oían frases de laude en las escaleras del tribunal; "Un gran demandado,,," "Era un héroe,,," "¡Como demandado no tenía igual!"

El sol se ocultó lentamente, La noche tardó en venir. Pero lo hizo, Y entonces la gente pensativa marchó a su casa a dormir.

Un profundo silencio llenaba las calles de la Roma inmortal, Sólamente, alguno lloraba; alguno, allá, en el tribunal,

En la oscuridad intranquila y silente, pensando en el amigo Numerio, alejado de toda la gente encogido gemía Aulo Agerio.

(1) Pierpaolo Zamorani, Poesie Romanistiche (s.1.,s.a), catedrático de Derecho Romano de la Universidad de Ferrara, es autor de varios libros sobre temas de Posesión ("El precario y Possessio y animus) y sobre la Plebe, Ha dado su autorización telefónica para la publicación de su obra y traducción, (Nota del traductor),

## CURIOSIDADES

## ¿Sabías?:

Que cuando en Valencia -en el año 1967- se celebran actos de homenaje a SAN VICENTE FERRER, el periódico ABC del mes de Abril da la noticia de que el Santo era hijo de Notario.

Que JOSEFINA CARABIAS, aquella inolvidable periodista, proclamaba que su vocación frustrada era haber sido Registrador de la Propiedad, cuyas oposiciones preparó. Así lo decía el periódico MADRID el 17 de Abril de 1971.

Que el famoso pintor internacional DALI (Salvador) es hijo de Notario, como así consta en su boigrafía#

Que en un acta notarial del año 1260 -que se conserva en el Monasterio de los Mercedarios de Lérida- consta que la noche del uno de Julio de dicho año se le presentó la Santísima Virgen a San PEDRO NOLASCO y le ordenó que fundara la Orden de los Mercedarios para redimir cautivos.

Que a CANDIDO, el famoso hostelero de Segovia, perito en asar corderos, el que fuera Director General de los Registros, LOPEZ PALOP, le invistió en un acto solemne NOTARIO DE HONOR $_{\#}$ 

Que PORTELA VALLADARES. Presidente del Consejo de Ministros del Frente Popular, Ministro de Fomento y Gobernación y Gobernador Civil de Barcelona, figura en el escalafón de Registradores de la Propiedad con el número 1353#

Que TOMÁS ZUMALACARREGUI, -hijo de un Notario guipuzcoano-, y Notario él mismo en su juventud, abandonó los protocolos y los sustituyó por la espada de combatiente.

Que es delito coger la nieve de Sierra Nevada, ya que su propietario es Don José Carrera Mata, quien, desde 1922 instaló en Granada una fábrica de hielo y había heredado ese derecho de un antepasado que lo adquirío del Estado en 1870, por 125.000 pesetas oro. Lo cuenta ABC del día 18 de Febrero de 1973.

Que es sorprendente que poetas como ANTONIO Y MANUEL MACHADO, que dividen la España poética de preferencias, tienen un padre común llamado ANTONIO MACHADO ALVAREZ -que casa con ANA RUIZ- y es Doctor en Letras y Abogado por la Universidad de Sevilla y hace cien años es nombrado Registrador de la Propiedad de PUERTO RICO. Muere poco después, en el año 1893. Lo cuenta Miguel Perez Ferrero, en "Vida de Antonio Machado y Manuel", (Austral, nº, 1135) \*

Que el autor anteriormente citado cuenta que, cuando PIO BAROJA llegó a CESTONA destinado como médico titular, le dieron un cuarto -un poco húmedo, pero el mejor de la casa- lleno de libros de Derecho y Religión que antes había tenido alquilado un Notario

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ Registrador de San Sebastián, 1 Director del CEH,

## imposicion de cruces de San Raimundo de Peñafort a cinco registradores de la propiedad

El pasado viernes día diez y en el marco de un almuerzo de hermandad celebrado en un céntrico hotel de esta ciùdad tuvo lugar el acto de imposición de sendas cruces de San Raimundo de Peñafort en su categoría de distinguidas de primera clase a los señores registradores de la propiedad siguientes: Don Eusebio Giménez Roig, titular del registro número 2 de Valencia capital; don Rafael Gómez-Pavón Martínez, titular del registro número-1 de Torrente; don Carlos Olavarrieta Masdeu, titular del registro de Masamagrell; don Salvador Minguez Sanz, titular del registro número Z de Castellón y don Javier Solá-Paler, titular del registro de Gullera. La ceremonia alla que se le dio un alcance: fundamentalmente: colegial estuvo presidida por el Excmo, señor don: Carlos Climent González, presidente de nuestra Audiencia Territorial quien impuso personalmente las condecoraciones, ha poco concediconcurren en los galardonados, todos ellos miembros sobresalientes de una profesión ya de suyo prestigiosa aunque no siempre bien conocida en sus cometidos. En efecto, a veces se ignora que los registradores de la propiedad prestan a la sociedad un servicio de seguridad jurídica, esencial para la buena marcha del tráfico inmobiliario y de la economía en general. Ellos califican, bajo su personal responsabilidad patrimonial, la legalidad de todos los documentos que se prestan voluntariamente aunscripción» em sus scorrespondientes distritos, y que persiguen un cambio en alguna titularidad inmobiliaria, como consecuencia, por ejemplo, de la compra de un piso, de la donación de

un huerto de naranjos, o de la constitución de una hipoteca sobre un anozal o sobre un establecimiento fabril. Sólo tras su fundada decisión de inscribir ese cambio, el beneficiado por él puede estar resquardado, reuniendo determinados requisitos muy comunes, frente al riesgo de una doble transmisión o gravamen o frente al peligro de verse sorprendido por un embargo o por una situación concursal afectante al anterior titular....

Además del ágil despacho de tales titulos algunos registradores tienen también encomendada la llevanza de los registros mercantiles provincia-les, donde se conservan, con rigurosa depuración jurídica también, los historiales de las sociedades anónimas, limitadas, etcétera, y donde se cuenta igualmente con una sección de buques; y con el registro conexo de reservas de dominio o prohibiciones de disponer impuestas en las das por el Ministerio de Justicia en e ventas a plazos de bienes muebles atención sin duda a los méritos que sujetas a la ley 50/1965. También se encargan determinados registradores de la gestión del registro de hiposteca mobiliaria y prenda sin desplazamientos de posesión, y en una faceta fiscal, de las oficinas liquidadoras de partido que tienen encomendada la luquidación y cobro de ciertos impuestos que el pueblo llano sigue designando con la tradicional denominación "derechos reales". Los galardonados a quienes se refiere esta información se habían distinguido en varios de esos cometidos profesionales y también en la publicación de artículos y trabajos de derecho hipotecario; en la labor de preparación de opositores para el acceso a tan difícil carrera, y en el desempeño de-diferentes cargos colegiales.

### $oldsymbol{ extit{MEDALLA}}$ DEANTONIOLACRUZ DIRECTOR $\overline{DEL}$

También a Antonio Arenas se le impuso su medalla en una fraternal comida que la ofrecieron sus compañeros de Alicante, La cruz del Director ha sido extraviar la crónica que Juan-Carlos Rubiales le remitió en su día. Sé que, en aplicación del art, 1183 CC, se presume que la pérdida ha ocurrido por mi culpa y no por caso fortuito, Y sé que, por tanto, no resulta aplicable el art, 1182 CC, de modo que la obligación no ha quedado extinguida. Me constituyo en mora, con todas las consecuencias, y ruego a Antonio, que me perdone, y a Juan-Carlos, que me remita de nuevo la reseña para que salga en el pròximo número, Las explicaciones pormenorizadas; por teléfono a los interesados🛖

## CHARLA-COLOQUIO SOBRE EL IMPUESTO

## DE SUCESIONES,

El pasado lunes día 13 de junio, a las 19 horas, en el Salón de Actos de la Delegación Territorial, tuvo lugar la conferencia -seguida de coloquio-, que sobre "El Impuesto de Sucesiones y Donaciones -nueva regulación-," pronunció José-Luis Sarrate y Abadal, Registrador de Reus I.

Al acto asistieron representantes de la Dependencia de Relaciones con el Contribuyente de los Serveis Territorials D'Economía i Hisenda, de Valencia y de los Ilustres Colegios Notarial, de Abogados y de Gestores Administrativos de Valencia, así como numeroso público,

La presentación del conferenciante estuvo a cargo de nuestro Delegado Territorial, Juan Rey Portolés; a continuación, José-Luis Sarrate fue desmenuzando tanto la L 29/87, de 18 de Diciembre, sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, como el RD 422/88, de 29 de Abril, por el que se dictan normas provisionales para su gestión y liquidación, destacando las diferencias entre la nueva y la vieja regulación, posibles casos de fraude, contradicciones, lagunas legales, así como su particular interpretación de algunos puntos dudosos, que luego fueron objeto de un animado debate, con el que concluyó el acto.

Desde estas páginas, reiteramos nuestro agradecimiento a Jose-Luis por su presencia en estas tierras valencianas, ya que gracias a él nuestro Salón de Actos comienza a no estar sólo, triste ni vacio.

A nuestro ruego el conferenciante nos enviará unas notas sobre la materia que fue objeto de la conferencia, para su publicación ulterior en LUNES 4'30, (A-M, D-C, 6,),



RESUMEN DE LOS CASOS PRACTICOS TRATADOS EN LAS GLTIMAS REUNIONES DEL SEMINARIO DE VALENCIA.

ERROR EN TESTAMENTO.—
Se presenta un testamento de fecha 13 de noviembre de 1954 junto con el Certificado de Defunción del causante y el de últimas Voluntades, en los que se hace constar que el último testamento fué otorgado el día 13 de noviembre de 1,964; en la copia del referido testamento y al final del mismo, el Notario que la expide indica que la matriz está archivada en el protocolo del Notario que la autorizó del año 1,964 entre los números anterior y posterior.

La opinión unánime es la de que se trata de un error, demostrado fehacientemente por la indicación del Notario, (C.O.M.)

CASO SEGUNDO
PROCEDIMIENTO JUDICIAL
SUMARIO, — Tratándose de la
adjudicación de una vivienda por ejecución de
hipoteca, ¿debe indicarse en el auto que no
es domicilio conyugal?, La opinión unánime,
es de que no, porque en la hipoteca ya debió
indicarse; por otro lado, el Juez adjudica la
finca no en nombre del deudor sino como
consecuencia del derecho real de hipoteca que
persigue el bien cualquiera que sea su
poseedor, (C,O,M,)

CASO TERCERO

PROCEDIMIENTO EJECU—

TIVO ORDINARIO.— Se trata de una escritura de adjudicación dimanante de procedimiento judicial ordinario seguido contra un matrimonio, embargándose un bien privativo de la esposa; en dicha escritura, se indica que habiéndose llegado a la tercera subasta el acreedor hipotecario se la adjudica por un precio inferior a los dos tercios de la tasación, por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1,506 de la LEC se notificó al deudor que había comparecido, \*\*

en este caso concreto al esposo,

¿Habiéndose notificado al esposo se ha dado cumplimiento a lo que dispone la LEC tratándose de un bien de la esposa contra la que también se ha dirigido la demanda?

La opinión unánime es la de que no, por cuanto siendo ella la titular y además codemandada, debería habérsele notificado a ella, pero tratándose de un trámite procedimental, la calificación del Registrador no puede entrar en el mismo por lo que debe despacharse la escritura, (C.D.M.)

VENTA POR CONSEJEROS
CUYO CARGO HA
CADUCADO. RATIFICA—
CIÓN.— Unos consejeros de una
sociedad anónima venden un inmueble de la
misma, en escritura pública, de la cual
resulta que sus cargos han caducado.

En el Registro hay presentadas con posterioridad otras escrituras de esa sociedad, en las que comparecen como representantes los mismos consejeros, que ya han sido renovados en el cargo al tiempo del otorgamiento de estas sengudas escrituras, como se desprende de las mismas. Sin embargo, la fecha en que fueron reelegidos es posterior al otorgamiento de la primera,

¿Será suficiente para el Registrador tener conocimiento de esa renovación de los consejeros de esta forma, para despachar la primera escritura?

No; la primera escritura debe ser ratificada por la representación de la Sociedad, aunque ello implique que tal acto se lleve a cabo por los mismos consejeros que otorgaron el documento defectuoso, (MJ.6.A.)

CASO QUINTO

RECTIFICACIÓN

DEL

REGISTRO, — A inscribe una finca a su nombre en 1943, En 1944 obtiene una concesión administrativa sobre la misma finca, que se halla en la zona marítimo terrestre, y que no se inscribe, Posteriormente A vende a B y B a C el dominio, provocando las correspondientes inscripciones y ahora, la Demarcación de Costas se opone a tal situación por no existir ese dominio —

privado a favor de C, sino una concesión administrativa a favor de A, La Demarcación de Costas propone que se inscriba la concesión a nombre de A y que en las transmisiones posteriores se diga e inscriba que su objeto es la concesión.

Se podrán rectificar todas las inscripciones con consentimiento de todos los interesados hasta dejar inscrita la concesión a favor de C, aunque no todos vean conveniente esta solución, (NJ.6.A.)

## CASO SEXTO

SA LABURAL.— En escritura de 1987 se constituye una Sociedad Anónima Laboral, no aportando la certificación del Registro General de Sociedades para su inscripción en el Registro Mercantil. En 1988 se presenta la misma escritura y otra de transformación de la Sociedad Anónima Laboral en Sociedad Anónima y una certificación del Registro General de Sociedades en que aparece constituída como Sociedad Anónima, no siendo posible obtener una en la que figure como S.A.L. a pesar de que el Notario autorizante dice que mandó el parte correspondiente al Registro General y puede justificarlo.

Se estima que la certificación positiva de que figura como Sociedad Anónima implica que no hay ninguna con ese nombre como Sociedad Anónima Laboral, (MJ.G.A.)

CASO SÉPTIMO
HIPOTECA CON PACTO DE
EXTENSIÓN A BIENES
MUEBLES, — Inscrita una hipoteca con
pacto de extensión a bienes muebles colocados
en la finca en virtud de lo dispuesto en el
art. Ill de la LH, se practica anotación de
embargo sobre la maquinaria existente en
dicha finca.

¿Al certificar de cargas respecto de dicha maquinaria, debe incluirse en la certificación la existencia de la hipoteca inmobiliaria de fecha anterior? ¿Qué ocurre cuando el Registro de Hipoteca Mobiliaria no está integrado dentro del Registro de la Propiedad?

La opinión mayoritaria es la de que sí debe incluirse la hipoteca inmobiliaria en la certificación , por cuanto estando los dos --- Registros juntos, debe haberse extendido nota marginal de relación en ambos Registros, — art. 23 RHM—; en el caso de que los Registros estuviesen separados, aunque no está previsto por la ley, es opinión de la doctrina que el Registrador de Hipoteca Mobiliaria debería comunicar de oficio al de la Propiedad la existencia de tal carga, por analogía con lo que dispone el art. 26 del RHM. (C.O.M.)

## CASO OCTAVO

CANCELACIÓN

EMBARGO. — Anotado un embargo sobre una finca ganancial, se presenta mandamiento por el cual se ordena cancelar el referido embargo, sólo en cuanto a los derechos que a la mujer le puedan corresponder en la sociedad de gananciales.

Se manifiestan dos opiniones:

A) La de los que entienden que debe cancelarse la totalidad del embargo, para luego, si el Juez lo ordena, anotar el embargo sólo sobre los derechos que al marido correspondan en la sociedad de gananciales;

B) La de los que consideran que tratándose de una modificación del embargo practicado, debe admitirse el mandamiento de acuerdo con el supuesto del art.1373 del CC, si bien dentro de este sector, algunos opinan que dicho mandamiento de cancelación debería expresar la causa, por cuanto no procede anotar dicho embargo si la sociedad conyugal no está disuelta, disolución que previene el art. 1373 del CC, por lo que el Juez debe indicarlo así. (C.8.M.)

## CASO NOVENO

HIPOTECA,— Se presenta en el Registro una escritura de hipoteca cuyo plazo de duración es de diez años, con amortizaciones mensuales de una cantidad constante, determinándose que si en virtud del pacto de actualización de intereses dicha cantidad constante no bastare para amortizar el capital, el plazo de duración se alargaría hasta un máximo de veinte años, tiempo que se estima suficiente para la amortización del total del préstamo.

La opinión mayoritaria es la de que la hipoteca es perfectamente inscribible, por cuanto asegurando un capital determinado, con un interés sujeto a revisión también determinado, y unas costas, lo que se hace es ampliar el plazo del préstamo para el caso de que al ilegar a su conclusión no estuviese amortizado por una actualización de los intereses (C.O.M.).

## CASO DECIMO

HIPOTECA.-Se presenta una escritura de hipoteca en la que va incluido un pacto por el que para el caso en que se venda la finca por el hipotecante, se deberá contener en la venta el pacto de asunción expresa por parte de los compradores de la obligación personal de la que responde el bien hipotecado, sin perjuicio de lo cual, el hipotecante declara que subsistirá en todas sus partes la obligación garantizada como obligación de índole personal, con renuncia expresa por lo tanto a lo dispuesto al respecto en el artículo 118 de la L.H. cuya presunción queda desvirtuada por el presente pacto, Ello ocurrirá incluso en el supuesto de que el acreedor acepte de forma expresa o tácita la transmisión efectuada de la obligación personal, sin que en ningún caso quede ninguno de los intervinientes desvinculado de dicha obligación hasta tanto sea totalmente satisfecha al acreedor en todos los conceptos de principal, intereses, costas y gastos que en su caso se hubiesen producido.

La opinión unánime es de no aceptar dicho pacto por cuanto al tercero no puede obligásele a que se subrogue en la obligación personal; el referido pacto sólo puede obligar a las partes que lo han suscrito, pero de ninguna forma puede vincular a un futuro tercer adquirente, el cual podrá o no asumir la obligación personal. Además una vez asumida la obligación personal, entra en juego lo dispuesto en el artículo 114 de la L.H. que es de carácter imperativo y no implica presunción (C.O.M.).

CASO UNDÉCIMO
SOCIEDAD DE GANAN—
CIALES: DECLARACIÓN DE
OBRA NUEVA.— Existe practicado
en el Registro un asiento de inscripción
anterior al año 1981 a favor de marido y
mujer para su sociedad conyugal por haber —

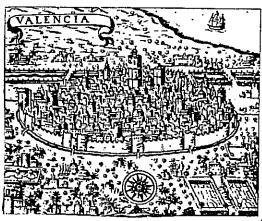
adquirido el marido la finca a título de compra, En el año 1986, el marido comparece sólo y declara que ha construido una obra nueva sobre el referido solar, ¿Debe ratificar la mujer dado que la inscripción está a nombre de los dos para su sociedad conyugal?

La opinión unánime es la de que no, por cuanto si había adquirido únicamente el marido -y se inscribió a nombre de los dos porque así se establecía en la legislación del momento-, procede la declaración de obra nueva sólo por el adquirente; lo contrario supondría exigir mayores requisitos a los que adquirieron antes del año 1981 que a los que adquirieron después, (C.O.M.).

## CASO DUODECIMO

VENTA JUDICIAL. — Se presenta escritura de venta judicial en la que el Juez, actuando en nombre de la esposa demandada y de la herencia yacente, enajena el bien como consecuencia de un procedimiento ejecutivo, Dicho procedimiento ejecutivo había dado lugar a la anotación letra A en la que se habían anotado sólo los derechos que a la mujer le correspondían como heredera del marido y en la disuelta sociedad de gananciales.

La opinión unánime es la de que la venta es perfectamente inscribible por cuanto cumpliendo el tracto sucesivo, el Juez enajena en nombre de la esposa demandada y de la herencia yacente del esposo; otro problema será, si hay anotaciones de embargo posteriores, si procederá o no su cancelación según se hayan cumplido los trámites del artículo 175 del R.H., teniendo en cuenta que no podrá perjudicar a las anotaciones posteriores nada más que lo que realmente hubiese sido objeto del embargo anterior, (C.O.M.)



RESUMEN DE LOS CASOS PRACTICOS TRATADOS EN LAS **ÚLTIMAS** REUNIONES DE LA "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" DE ALICANTE

PRIMER CASO
NOTA MARGINAL EN
JUICIO DE SECUESTRO.—
Se recibe en el Registro un mandamiento dimanante de autos de juicio de secuestro a instancias del Banco Hipotecario, solicitando la expedición de certificación de cargas de una finca, sobre la cual, como única carga, pesa una hipoteca a favor de dicho Banco, sin que aparezca, pues, anotación alguna de secuestro,

El "ponente" se pregunta: ¿Hay que hacer constar la expedición de esa certificación mediante nota al margen de la inscripción de hipoteca?, ¿sustituye esa certificación y la constancia de la nota, en su caso, a la que pudiera expedirse en un futuro como consecuencia de la ejecución de la hipoteca mediante el procedimiento del art. 131 LH?, y por último -y no por ello menos importante, sino por el contrario cuestión principal-, ¿la constancia de esa nota sustituye de alguna manera, y a efectos meramemnte registrales, a la anotación de secuestro no practicada?

La mayoría nos mostramos partidarios de hacer constar la expedición de la certificación mediante nota marginal que serviría de "aviso para navegantes" a futuros adquirentes de la finca; pero ni el "ponente", que llevaba preparado y estudiado el problema, ni los demás, pudimos ni supimos pronunciarnos sobre las dos restantes cuestiones.

## SEGUNDO CASO AMBITO DE LAS AUTORIZACIONES Α LA BANCA PARA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS EXTRANJEROS PARA **ADQUISICIÓN** DE VIVIENDAS GARANTIZADAS CON HIPOTECA, - Amparado en la autorización general para la concesión de 🗻

prestamos a extranjeros no residentes para la adquisición de vivienda, el Banco prestamista pretende que la hipoteca sea, además, de máximo, y si ello fuera poco -y adoptando la reciente termonología de nuestro Delegado Territorial- de sumidero.

Todos consideramos que en ese caso no cabe ampararse en la mencionada autorización general, sino que es precisa autorización administrativa especial, sin entrar en la calificación de la "dichosa" hipoteca.

TERCER CASO
FORMA DE PRACTICAR LA
INSCRIPCIÓN,— Un particular
compró en su día, en estado de soltero, la
nuda propiedad de una finca, y posteriormente, ya casado, compra el usufructo; en un
tercer paso, procede a declarar la obra nueva
de un chalé sobre la finca en cuestión; ¿cómo
se practica esta inscripción de obra nueva?

El compañero que formulaba la pregunta lo que buscaba era nuestra aquiescencia a la forma en la que él había procedido, pues decía no estar particularmente satisfecho de ella; a nosotros -para su alegría- nos pareció la procedente, y era esta; en cuanto a la nuda propiedad como privativa, y en cuanto al usufructo con el mismo carácter que tuviera en la aquisición, es decir, presuntivamente ganancial ó para su sociedad de gananciales,

## CUARTO CASO

FOTOCOPIAS.— Se está planteando con cierta y preocupante frecuencia el supuesto de que en los mandamientos solicitando anotación sobre fincas, no se recoja la determinación de éstas, ni siquiera en cuanto a su determinación por el número registral, limitándose a señalar que "son las que por fotocopia se acompañan",

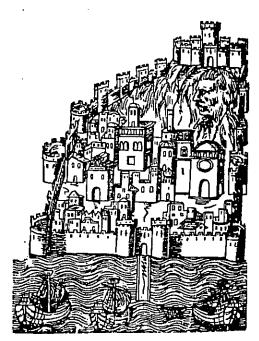
Resulta evidente, como convinimos todos, que esas fotocopias carecen de autenticidad si no vienen selladas por el Juzgado y firmadas por el Secretario. Los precedentes de la Dirección General están también en esta línea,

# QUINTO CASO ASEVERACIÓN DE PRIVATICIDAD. — Mediante aseveración de los cónyuges, se hace constar

como privativos, en la forma dispuesta por el art. 95-42 RH, el carácter de determinados bienes adquiridos por uno y otro. Con posterioridad disuelven gananciales y respecto de aquellos bienes aseverados como privativos del otro, reafirman tal carácter y, por si hubiera duda, se los "readjudican" (perdonesemé la expresión) como de uno y otro en las respectivas adjudicaciones.

Convinimos todos en que a pesar de constar ya en el Registro el carácter de privativos por la aseveración realizada, convendría reflejar otra vez esas "readjudicaciones" (perdón otra vez) como consecuencia de la disolución de los gananciales, fundamentalmente con vistas a la intervención de los futuros herederos respecto de esos bienes.





 Alacant. Viciana, Crónica de la Inclita y coronada Ciudad de Valencia y su Reino, 1564.



## SOMOS NOTICIA

El último Boletín del Colegio publica los casos prácticos recogidos por LUNES 4'30, La Comunidad Valenciana se incorpora al Boletín, Las previsiones se han cumplido; lejos de menguar al Boletín, lo nutrimos,

Sin embargo, el feliz acontecimiento puede suscitar cierta inquietud: ¡Nuestros casos prácticos ("tan cortitos ellos, tan sucintos y tan corrientes", núm, 6, pag, 6) están elaborados con el detalle y rigor suficientes para ser lanzados a los cuatro vientos?

La reflexión me sugiere algunas ideas; la primera de ellas, sumamente simple: los compañeros que elaboran el Boletín han estimado que el nivel de esos casos prácticos que en principio hacemos para nosotros, como contándonoslos al oido-, es, al menos, suficiente; por eso los han publicado espontanea, libre y voluntariamente.

Una segunda idea nace de mi propia experiencia personal que me indica que los casos prácticos -tal y como hasta ahora aparecen-, son, precisamente, el capítulo más interesante de nuestra publicación para los foráneos. Así se me ha manifestado reiteradamente por muchos compañeros que, ante mi incredulidad, insisten en el interés, claridad y perfecto entendimiento de nuestros breves casos.

Si a pesar de lo dicho, todavía alguien alberga alguna duda al respecto, le dirê que, a mi juicio, la reacción lógica por nuestra parte debería ser, no la de escondernos debajo del paraguas o sumergirnos en las tinieblas, -cortando nuestra difusión exterior-, sino la de intentar profundizar en la exposición, desenvolvimiento y resolución de los casos, o al menos, de los más interesantes de entre ellos, labor que, según yo entiendo, correspodería a personas distintas de las que con tanta dificultad y precisión nos resumen los casos hasta ahora, pues con eso, ya tienen bastante.

Por último quiero reiteraros que para mí, en este tema como en todos, la huida sólo puede tener una dirección; hacia adelante, hacia el progreso,

ENRIQUE COLOMER SANCHO

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL\*

## <u>R.29 abril 1988</u> (BOE 7 de junio)

<b>EJECUCIÓN</b>	DE		ARGO
POR		CRÉD	
SALARIALES			NDA-
MIENTO DE		CELA	
DE CARGA			LUSD
ANTERIORES	, – F	ALTA	
NOTIFICACI	ÓN	Α	LOS
TITULARES	Ð	E	LAS
MISMAS,			

El presente recurso tiene por objeto una finca gravada con dos hipotecas y dos embargos, aparte de otras cargas que no vienen al caso.

El último de los embargos figuraba anotado - por subrogación obligatoria, conforme al art. 33 del Estatuto de los Trabajadores-, a favor del Fondo de Garantía Salarial, para responder de 65,509,367 pesetas de principal, más 3,000,000 de pesetas para costas provisionales.

En ejecución del mismo se adjudica la finca, en tercera subasta, al Fondo de Garantía Salarial, como único postor, en la cantidad de 3.892.624 ptas., que corresponden al importe de los treinta últimos días de salarios de los trabajadores de la empresa ejecutada, titular de la citada finca, lo que supone por tanto el doble del salario mínimo interprofesional, salarios que en su día fueron abonados por dicho Fondo.

Tras el despacho de la escritura de venta y otras incidencias, se presenta en el Registro mandamiento judicial ordenando la cancelación de las cargas, incluso las de naturaleza hipotecaria, y en general, de todas las inscripciones y anotaciones anteriores, pospuestas al crédito del actor, de acuerdo con el art. 233 RH, dada la consideración del crédito que tiene la condición de superprivilegiado, gozando de preferencia sobre cualquier otro, conforme al art, 32-1 del ET.

Registrador deniega el despacho del mandamiento en cuanto a las dos hipotecas y al embargo anteriores a la anotación cuyo crédito se ejecuta, por los siguientes motivos: 1) No constar la notificación a sus titulares; 2) Estar derogado el sistema de purga de la LEC por el art, 133 LH; 3) No especificarse la parte del crédito del ejecutante correspondiente a salarios y a indemnización por despido: 4) Ordenarse la cancelación total de los créditos anteriores, estimados pospuestos, y no solamente en la rebaja de los mismos en cantidad necesaria para atender a la preferencia del art, 32-1 del ET, que debe concretarse a "la parte mínima de la retribución que le es debida" salario últimos treinta días-; 5) No ser el ejecutivo laboral el procedimiento adecuado para ordenar dichas cancelaciones,

El Director Provincial de Trabajo y Seguridad Social recurrió la nota, entendiendo, entre otras cosas, que; a) La posición del Registrador conculca los arts, 117 y 118 de la Constitución Española, atribuyéndose la competencia de Juzgador en el ejercício de su función jurisdiccional, no haciendo ejecutar lo juzgado y siendo una clara invasión de la competencia jurisdiccional de la Magistratura, negando además la competencia a la jurisdicción laboral en un asunto que ha conocido, por lo que en todo caso debería haber interpuesto un conflicto de competencias; b) el ET viene a modificar la LH respecto a lo establecido en su art. 32-1 a), señalando que algunos Registradores se vienen resistiendo a reconocer que los principios hipotecarios no son perpetuos ni inmutables y que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto; c) El criterio sustentado por el Registrador viene a anular el contenido del art, 32-1 citado, dejándolo vacío, lo que supone una vulneración del principio de

irregresividad en materia social que amparan los arts. 2, 117 y 118 del Tratado de Roma de 25 de Marzo de 1957, y que el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas ha declarado de efecto directo a los Estados miembros.

Tras el recurso pertinente, el Presidente de la AT revoca la nota del Registrador, Apelado el Auto presidencial, la D6 señala que la falta de notificación a los titulares de cargas a cancelar es decisiva para confirmar la denegación de la cancelación, y por lo tanto "es improcedente e inutil resolver sobre los demás motivos recurridos".

Es una pena que así sea, porque impide al Centro Directivo entrar de Ileno en una de las cuestiones más problemáticas que con cierta frecuencia se están planteando actualmente en los Registros; no obstante, ello no impide a la DG entrar, aunque sea tangencialmente, en la cuestión y "darle un repaso" al art, 32-1 ET, seffalando la dificultad para determinar la naturaleza y alcance del superprivilegio salarial, y ello por; a) la falta de un adecuado desarrollo normativo; b) las dificultades de interpretación de un precepto legal que sitúa en el Mismo plano jurídico la preferencia del crédito -que únicamente provoca una anteposición en el cobro en caso de concurrencia con otros créditos, y que sólo puede hacerse valer en las hipótesis de ejecución colectiva o, en la ejecución individual instada con anterioridad por otro crédito contra el mismo deudor, a través de la correspondiente tercería de mejor derecho- con los derechos reales de garantía (prenda e hipoteca) que generan una vinculación directa e inmediata entre el crédito garantizado y el bien gravado,..; c) la desarmonía que el citado precepto guarda con los principios básicos de nuestro sistema hipotecario, cuales son los de publicidad y especialidad, que contribuyen decisivamente al crecimiento de la economía nacional: d) las paradójicas conclusiones que se desprenden de esa norma (piènsese por ejemplo cómo la pretendida prevalencia del crédito salarial sobre una hipoteca anterior en garantía de una deuda del empresario, se esfumaría, dada su falta de persecutoriedad, si ëste vende el bien gravado antes de la →

traba efectuada en garantía de los salarios, con la consiguiente revitalización de la hipoteca).

En el Considerando cuarto señala la DG que, aunque se admitiese la superpreferencia del crédito salarial, no obstante, y aparte otras consideraciones de interesante lectura, "es indudable que por aplicación de la normativa general en materia de ejecuciones, al menos, debería haberse notificado el estado de apremio a los titulares de las cargas recayentes sobre el bien a ejecutar que constaran en el Registro al tiempo de iniciarse aquél, y que se estimasen pospuestas al crédito salarial del actor, para que, si les conviniese, o bien pagaren el crédito del actor con la consiguiente subrogación o bien interviniesen en el avalúo y subasta del bien (art, 1489 de la LEC; 131-5ê de la LH y 235-48 del RH)\*,

Concluye la 06 señalando que en definitiva el Registrador, conforme al art, 100 del RH, "ha de calificar respecto del mandamiento cancelatorio el cumplimiento de las garantías que la legislación hipotecaria impone para la cancelación de derechos inscritos con anterioridad al comienzo de la ejecución en la que se despachó aquél",

(NDTA; Para evitar alargar excesivamente lo que no pretende ser mas que un resumen, no hemos entrado en otras cuestiones de interés, ni hecho referencia al interesante informe del Registrador, así como tampoco al del Magistrado de Trabajo ni al Auto presidencial. (L,O,H,)

## R,10 mayo 1988 (BOE 7 de junio)

SOCIEDAD ANONIMA: INSCRIPCION DE ACUER-DOS SOCIALES.

El supuesto de hecho consiste en que pretende inscribirse una escritura por la que se elevan a públicos los acuerdos sociales adoptados por la JG de accionistas de una SA, celebrada el día 29 de mayo de 1987, habida cuenta de que dichos acuerdos ya figuran —

inscritos en el RM, aunque con un contenido totalmente incompatible.

Es decir, en el RM se habían inscrito unos acuerdos adoptados en JG el 29 de mayo de 1987 consistentes en l) cesar a todos los miembros del Consejo; 2) nombrar nuevo Consejo; 3) nombrar Consejeros-delegados; 4) cambiar el domicilio social a la calle Pasaje Mulet, número 16 de Barcelona y 5) modificar el art. 4 de los Estatutos.

La escritura que motiva el recurso, eleva a públicos unos acuerdos adoptados en JG por la SA, celebrada también el 29 de mayo de 1987, consistentes en el nombramiento y constitución del Consejo y cambio de domicilio a la calle Ardena, 37, de Barcelona, y modificación del art. 4 ES; en consecuencia, con un contenido distinto de los acuerdos de igual fecha que ya figuraban inscritos en el RM.

Presentada esta escritura en el RM, se denegó su inscripción por el Registrador y se estimó, por éste, que se podía haber incurrido en un tipo de delito de los previstos en el CP, y en cumplimiento del art. 104 RH, puso los hechos en conocimiento del Excmo. Sr. Fiscal Jefe de la AT, junto con el documento calificado.

Se interpuso recurso gubernativo por un Letrado en representación de la SA alegando, que del título presentado y denegado no puede inferirse la comisión de delito alguno y sí, en cambio, pueden existir indicios racionales de comisión de delito en la escritura inscrita, teniendo en cuenta que la SA en cuestión está declarada en quiebra necesaria; y que debería haberse remitido a la Fiscalía, no la escritura objeto de recurso, sino el testimonio de aquella.

El Registrador mantuvo la nota alegando: 1) que cumplió con lo que ordena el art. 104 RH, supletorio del RRM, remitiendo "el documento respectivo": 2) que el estado de quiebra en una SA no suprime los órganos de gobierno, gestión y administración; 3) que el quebrado no es un incapaz, ya que no figura en los supuestos del art. 1262 CC; sólo se le inhibe de la administración y disposición de sus bienes; 4) que de los principios del art. 3.1

y 1,3 del RRM resulta que debe impedirse la inscripción de actos contradictorios con los asientos vigentes, aún cuando se alegue su nulidad; 5) que debe tenerse en cuenta, también, el art. 61 de la LSA y los títulos III, IV y V del Libro IV del CCo.

La DG, teniendo en cuenta el art. 3,1 del RRM-el contenido de los Libros del Registro se presume exacto y válido-, el art. 1,3 del RRM-los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de inexactitud o nulidad-, el art. 5,2 del RRM-el Registrador al calificar debe tener en cuenta no sólo el documento, sino también lo que resulte de sus libros-, ha desetimado el recurso, confirmando la nota del Registrador. (B,M,G,)



## PASAMOS DE LUNES

Lo dijimos una vez; LUNES 4'30 es quincenal pero se edita cada dos lunes, produciéndose, de vez en cuando, cierto desfase temporal que es preciso corregir. En efecto: estando en la segunda quincena de junio, la publicación ha tenido que pasar de lunes 13 de junio para salir hoy, lunes 20,

Hemos pasado de lunes 13, Mas no pasamos de LUNES 4'30, LUNES 4'30 sigue pasando; paso a paso, No pesa; siempre pasa y a veces, casi nos sobrepasa, Casi,

Anén,

## SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO\*

# S. 30 diciembre 1987 (TS. Sala 13) PRESTAMO: Supuestos en que merece la calificación de usurario. — Nulidad radical. — Inadmisión de convalidación sanatoria. — Novación.

1,- El art, 1 L 23 Jul, 1908 (represión de la usura) declara nulos los contratos de préstamos calificados de usurarios, mereciendo tal carácter, según la jurisprudencia; a) aquellos en que se estipule un intéres notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso; b) aquellos en que se consignen condiciones que resulten lesivas o en que todas las ventajas establecidas lo sean en favor del acreedor, y c) aquellos en que se suponga recibida una cantidad mayor que la efectivamente entregada (Cfr. TS 1ª SS 24 Mar, 1942, 13 Dic, 1958, 15 Dic, 1965, 18 Oct. 1968 y 19 Dic, 1974).

2.- La nulidad de los contratos a que se refiere el art. 1 L 23 Jul. 1908 (represión de la usura) es la radical, por lo que, a diferencia de lo que acontece con la anulabilidad, y puesto que en la indicada norma no se señalan otros efectos (art. 6.1 CC), no admite convalidación sanatoria, en cuanto queda fuera de la disponibilidad de las partes; en consecuencia, si la convención inicial que aparece en los contratos de 21 y 22 Ene, 1980- uno público y otro privado, ambos de préstamo hipotecario y referidos al mismo negocio jurídico- es radicalmente nula,

la novación no puede operar su convalidación, por prohibirlo expresamente el art. 1208 en relación con el art. 6.1, ambos CC; cabe, por tanto, decir, con frase jurídicamente aceptada, que, en estos casos, la novación opera en vacío, al carecer del imprescindible sustento que dicha figura exige, representado por la obligación primitiva que se pretende novar (Cfr. TS S 26 Oct. 1959).

3.- La calificación de usurario o no respecto de un contrato de préstamo, como tiene declarado la jurisprudencia, constituye un juicio de valor que versa sobre un presupuesto fáctico, juicio respecto del cual el art. 2 L 23 Jul. 1908 (represión de la usura) concede a los Tribunales una gran libertad de criterio.

## S.1 febrero 1988 (TS, Sala 13) REVOCACIÓN TACITA DE TESTAMENTO,

HECHOS: La causante había otorgado dos testamentos: en el más antiguo instituía herederas a varias sobrinas y ordenaba algunos legados; en el más reciente legaba unos bienes a las mismas sobrinas y nombraba un albacea, indicando que no designaba heredero porque no lo tenía decidido. Se discute si el primer testamento quedó revocado por el segundo o si, por el contrario, eran ambos compatibles. El Juzgado optó por la compatibilidad de ambos, es decir, entendió que subsistía la institución de heredero; la Audencia revocó la sentencia declarando que el primero había quedado revocado, El T.S. desestima el recurso,

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El recurso manejaba dos argumentos: la revocación de un testamento por otro posterior no es automática en todo caso, por un lado, y, por otro, la interpretación del segundo testamento que, a su juicio, podía armonizarse con el primero,

El T.S. declara lo siguiente: " El tema de revocación testamentaria tácita puede plantearse, en el plano de "lege ferenda", en una doble vertiente; el mero otorgamiento del nuevo testamento, considerado de manera glo --

bal, deja sin efecto el testamento anterior, igualmente considerado de forma unitaria, o más bien, la revocación sólo debe producirse en tanto en cuanto que el contenido de la disposición testamentaria incompatible con el de la anterior; nuestro Código Civil se inclina por el sistema de la revocación total, producida por el mero hecho del otorgamiento de un testamento posterior, Este sistema, que goza de las ventajas de la sencillez, ha prevalecido en la aplicación práctica del derecho, imponiendo el criterio rigorista de exigir que la manifestación de voluntad del testador, dejando subsistente todo o parte del anterior testamento, tenga que aparecer constatada explícitamente en el posterior; rigorismo en contradicción con la realidad práctica de que el causante, en solamente haya querido casos, aclarar interpretar complementar, ٥ disposición anterior, deduciéndose claramente del propio tenor testamentario su voluntad compatibilizadora, pero sin la constancia expresa, La armonización hermeneútica es posible hacerla conciliando el comentado art, 739 del C. Civil, con el 675 del mismo cuerpo legal, e interpretando la segunda disposición testamentaria conforme a la verdadera intención del testador, deducida del propio tenor del testamento, y admitiendo la eficacia de aquellas disposiciones del primer testamento que puedan coexistir con las del posterior, según la prevalente voluntad del "de cujus", implícita en la disposición testamentaria y deducida del sentido literal de sus palabras; postura mas acorde con la moderna doctrina científica, al entender que la "voluntad" que se exige en el art, 739-1º del Código Civil para dejar subsistente un testamento anterior puede no sólo ser la expresa allí mencionada, sino también la "deducida" que acoge el art, 675 del mismo cuerpo legal; doctrina integradora que ya hizo suya la Dirección General de los Registros en varias resoluciones."

Se concluye que, en el caso de autos, era clara la voluntad de la testadora de no compatibilidad entre ambos testamentos. (V,C,S,)

 $\star$   $\star$   $\star$ 

	S,	1	febr	ero	19	88	
	(	TS	, Sa	ala	12)		
ACC	ES	IÓN	:		В	iene	<u>s</u>
afe				a		1	<u>a</u>
tit	ul:	ari	dad			<u>de</u>	1
Est	ad	ວຸ_					

deslinde sólo resuelven actas de Las cuestiones de limites, pero no contienen declaración de posesión ni de propiedad (Cfr. TS SS 24 Sep. 6 Oct. y 10 Nov. 1986 y 23 Jul. 1987), por lo que, en el caso, unos terrenos colindantes con una finca por el poniente de la misma, ganados al cauce de un río, y respecto de los cuales solicitaba el dueño de la finca se le declarase propietario por accesión, al no haber acreditado que hubiesen sido desafectados de la titularidad dominical estatal, siguen perteneciendo al Estado.

# S.13 febrero 1988 (TS, Sala 1ª) SUSBROGACIÓN DEL FIADOR: PRELACIÓN DE CRÉDITOS,

HECHOS: Una S.A. suscribió en 1979 una póliza de crédito, con el aval solidario del Banco A. Contra la misma sociedad se instó por el Banco B procedimiento ejecutivo, obteniendo sentencia firme favorable en 1980.

En 1981 el Banco fiador paga la deuda de la S.A. Se trata de determinar la preferencia entre los dos créditos:

- el que ostenta el avalista que pagó, ex art. 1839 del C. Civil
- el que ostenta el Banco acreedor B, en virtud de la referida sentencia,

El Banco fiador interpuso tercería de mejor derecho sobre los bienes de la S.A. embargados por B, por entender que su crédito era preferente. El Juzgado y la Audencia desestimaron la tercería, El T.S. declara haber lugar al recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: "...existiendo conformidad en la subrogación operada conforme a lo dispuesto en el art. 1839, por parte del Banco A como fiador del préstamo concedido por el Banco C a la S.A. al que, —

como consecuencia de atender el pago se le otorga carta de pago y se le entrega el título de dicho préstamo en el que queda subrogado, el problema que se plantea en el procedimiento de tercería es el de la confrontación o comparación de los títulos alegados reconocedores de créditos, constituidos, el de la tercerista, con Banco A, por póliza de 1979, mientras que el título de la demanda en tercería, Banco B, lo es una sentencia firme de 1980, dictada en juicio ejecutivo; para cuya resolución estima- el tribunal de instancia-, ha de concretarse como fecha por parte del tercerista, la del nacimiento de su crédito, referido forzosamente al momento del pago, en conformidad con lo dispuesto en el art, 1839 del CC, que siendo posterior a la fecha de la sentencia firme,.," determina la preferencia de este último crédito,

"Ya en principio es de señalar el confusionismo en el que incide el Juzgador a quo al concretar como fecha para la tercerista la del nacimiento de su crédito, que identifica con el momento de pago,,, cuando por el pago surge la subrogación que no es sino la mera sustitución de la persona del cedente por la del cesionario, el que en razón al crédito en el que se subroga es sucesor, sin que por lo tanto, a estos efectos, se pueda hablar de nacimiento de un derecho como lo puede ser el derecho a ser indemnizado a que se refiere el art, 1838 del propio Código y que, éste sí, nace por efecto de dicho pago que nada tiene que ver con la subrogación, ello lo sanciona explicitamente el art, 1212 del meritado Código cuando establece que la subrogación transfiere al subrogado el crédito con los derechos a el anexos, ya contra el deudor ya los terceros, sean fiadores poseedores de las hipotecas, sentido que es bien patente al hablarnos de trasferencia y no de creación o nacimiento, artículo del que presciende el juzgador, siendo causa de aquella confusión, puesto que según dicho artículo forzoso es entender que el crédito que se trasmite es el mismo en toda su integridad, extensión y contenido, sin que sufra, no puede ser de otra forma, la más minima alteración, salvo en la exclusiva del cambio de personas, la del cedente por la del cesionario subrogado como nuevo acreedor, el

que podrá exigir su cumplimiento en los propios términos en que los hubiere podido ejercer el anterior acreedor del que es sucesor, manteniendo el título todo su valor y eficacia..."

" Sucesor el actor en el crédito en el que por ministerio legis quedó subrogado, cuyo título lo es una póliza, es de reconocerle a efectos de preferencia en el orden de antiguedad referida en el art. 1924-3 del C. Civil, la fecha de dicha póliza, de 1979,...". (V.C.S.)

# S. 15 febrero 1988 (TS. Sala 13) Ganancialidad de la finca originariamente privativa sobre la que edificó durante el matrimonio.

HECHOS: La actora era titular, con carácter privativo, de una parcela, Sobre la misma, constante matrimonio, se edificaron una naves industriales, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el art. 1404, redacción entonces vigente, se inscribió la finca edificada como ganancial. Por deudas del marido se embargó la referida finca y la esposa interpone tercería de dominio, que en la instancia se refiere a la totalidad y en el recurso ante el T. Supremo a la porción de finca no edificada.

El Juzgado estimó la tercería; la Audiencia revocó la sentencia y el T. Supremo declara no haber lugar al recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El TS, desestima el recurso fundandose, sobre todo, en la irregularidad procesal que implica alterar la pretensión esgrimida en la primera instancia:
"... se trae a discusión el tema de que una concreta porción de la finca unitaria embargada, es rigurosamente privativa de la demandante, en cuanto sólo sobre una parte de la inicial rústica o solar de su propiedad la sociedad conyugal que regía su matrimonio edificó unas naves y montó unas instalaciones, dejando libre el resto no construido hasta una superfície de 999 metros cuadrados,

razón por la que, a su juicio, éstos gozan de la condición de privativos como resto de la total extensión que, inicialmente, tenía atribuido éste carácter, tesis que, al margen de la contradicción con la unitaria finca registral embargada y del tema del alcance que la declaración de obra nueva pudo tener sobre el solar considerado en su integridad, viene alterar en el proceso el tema debatido, tema que, en el periodo de alegaciones quedó fijado en términos de inequívoca reclamación, como propia, de la total finca embargada, la cual, con sus edificaciones y suelo fue objeto de traba, de modo que la tesis del motivo supone modificar en casación la pretensión litigiosa con olvido de las de audiencia bilateral exidencias congruencia que impiden hacer, en este trámite, una nueva delimitación de la controversia,,," (V,C,S,)

### S,20 febrero 1988 (TS, Sala 1ª) COMPRAVENTA: Consentimiento de la esposa transmisión,la Efectos de su falta, Anulabilidad,-SOCIE-DAD IRREGULAR MERCANTIL,-Fin de Ejercicio de lucro, actividad comercial.-Legislación aplicable,-Concertación en documento privado,-Formas de disolución.-Muerte de SOCIEDAD socio,-Proyecto ANGNIMA,de constitución,-Transcurso del plazo,-Inexistencia legal.

Hechos: a) En documento privado de fecha 5 Mar. 1965, D. Eloy (fallecido, esposo de la actual recurrente Dª Elena), D. Eduardo, D. Pedro y su hermana Dª Lucía se comprometieron a constituir una sociedad anónima dentro del plazo de 6 meses a partir de la fecha del documento, señalando como objeto de tal sociedad "alumbramientos, suministros, abastecimientos, riegos, transformaciones de

rústicas y demás explotaciones relacionadas con el agua", así como "otros fines, operaciones y negocios de lícito comercio que acuerde la junta general de accionistas", b) Se fija el capital social en 18,000,000 ptas., representado por 720 acciones de 25,000 ptas,, cada una, y se enumeran a continuación las aportaciones de los socios fundadores, constituidas todas por bienes inmuebles, especialmente con pozos y las edificaciones y servicios anejos, fincas rústicas y solares, d) Comenzó la explotación y siquió en años sucesivos, pero no se otorgó la prevista escritura de constitución de sociedad anónima ni por tanto se produjo su inscripción en el Registro Mercantil, e) Al parecer en forma verbal, se llevó a efecto la venta de 36,11 participaciones por D, Eloy a D. Pedro en el mes de Dic. 1969, para tener ambos por igual el 25% del haber social, f) En su escrito de demanda, los actuales recurrentes solicitaron esencialmente declarase la ineficacia de la expresada compraventa de participaciones, que declare la subsistencia de la sociedad, que la participación de los socios sea la originariamente pactada en el documento privado de 5 Mar. 1965 y que se proceda a constituir la sociedad anônima prevista en el mismo documento privado, g) La sentencia de primer grado declaró nula la compraventa a que se ha hecho referencia; además, que existe una sociedad civil de hecho entre los litigantes, que el demandado D. Eduardo había de reintegrar a la sociedad la posesión de las ficas por el mismo aportadas, y que no hubo transmisión de dominio, sino que sólo se aportó a la sociedad el uso de los bienes aportado, h) La sentencia recurrida, revoco la sentencia apelada y sutancialmente declaró la validez de la tan citada venta de participaciones sociales y calificó sociedad de mercantil colectiva irregular,

l.— Aunque en la transmisión no exista el consentimiento de la mujer, la venta no es nula de pleno derecho, sino simplemente anulable a instancia de la esposa o de sus herederos, como resulta de los arts, 65, redacción de L 14/1975 de 2 May, (reforma determinados artículos del CC y CCom.), y 1322 CC, redacción vigente, pero no a instancia del marido ni de la persona que con

él contrató (Cfr. TS mlà SS 10 Oct. 1982, 22 Ene. y 6 Dic. 1983 y 5 May. 1986).

El consentimiento de la esposa a la compraventa llevada a efecto por el marido puede ser expreso o tácito, demostrado este último por la propia pasividad y no oposición a la venta, cual ha ocurrido, sin duda, en el caso.

2.- Dados los hechos probados, la Sala a quo estimó acertadamente que se trata en el caso de una sociedad mercantil irregular, por tener en cuenta un fin de lucro y ejercicio de una actividad mercantil (la venta de porciones de agua a diversidad de adquirentes), y siendo así queda excluída del ámbito civil, cuyas sociedades no ejercen actividad comercial, aunque persigan también un fin de lucro (art, 1665 CC),

El TS lª en S 21 Jun, 1983, admitió la existencia de sociedad irregular mercantil concertada en documento privado y aun de forma verbal, siempre que su objeto sea mercantil, remitiendo cono legislación aplicable a tal tipo de sociedades la de las colectivas, con aplicación a la normativa específica del CCom .; habría de estarse, por tanto, en primer lugar, a lo convenido en el caso en el contrato privado de 5 Mar. 1965, el cual, en cuanto a formas de disolución de la sociedad, señala expresamente el acuerdo de los socios, la pérdida de la mitad del capital y "por las demás causas establecidas en la Ley", fórmula, esta última, que permite aplicar, como ha hecho la sentencia recurrida el art. 222 CCom, en cuanto a la resolución o disolución por muerte del socio en las sociedades colectivas.

Al constituirse una sociedad proyectada como anónima, pero sin llegar ésta a tener existencia legal, resultó una sociedad irregular dedicada a actividades comerciales sin constitución de personalidad jurídica distinta de las de los socios que la componen; por tanto, evidente es que, a falta de todo pacto en contrario, las aportaciones, incluso de bienes inmuebles, no salieron de la propiedad de los socios singulares, que conservaron su dominio respectivo hasta en trance de liquidación (Cfr. TS 18 S 17 Sep.—

1984),

No existe en el caso sociedad anónima, sino neramente un proyecto para constituir una sociedad de esta clase que había de constituirse efectivamente en el plazo de 6 meses, el cual transcurrió sin que ninguna de las partes instase nada al efecto, y una vez transcurrido, es evidente que ninguna de las partes puede, a fortiori, ser compelida a tal otorgamiento y constitución, a llenar la formalidad de otorgamiento de escritura pública que exige el art. 6 LSA, por ser ello incompatible con la libertad de contratación y la autónomia de la voluntad de cada contratante.

3,- La prueba de presunciones, como ha declarado la jurisprudencia, no es utilizable cuando se dispone de pruebas directas.

## S. 23 febrero 1988 (TS, Sala 12) ACCESIÓN INVERTIDA,

HECHOS: El recurrente era propietario de un solar, que lindaba con una estrecha franja de terreno por la que se accedía a ese solar y otros de diferentes propietarios. Tal situación procedía de un documento privado de división de bienes en el que parecía hablarse de un condominio de los interesados sobre el mismo y otras de una servidumbre de paso.

El propietario de uno de los solares edificó en el suyo, excediendo de su lindero y ocupando la porción de camino que lindaba con su parcela. Para ello había obtenido el consentimiento de todos los otros titulares menos uno. El disidente paralizó la obra mediante un interdicto de obra nueva.

El contructor demanda al disidente y solicita se declare su derecho a continuar la edificación, su derecho a modificar la servidumbre, -ex art. 545 del CC- y, subsidiariamente, la accesión invertida, al ser más valiosa la edificación que la servidumbre. Tal petición subsidiaria fue admitida por el Juzgado de la Instancia, desestimando la reconvención que solicitaba la demolición de la construcción extrali

mitada. La Audencia revocó el fallo, desestimó integramente la demanda y dio lugar a la reconvención,

FUNDAMENTOS DE DERECHO; aluden a tres cuestiones:

a) Sobre la calificación jurídica del paso o camino obstruido por la construcción: "... la naturaleza de las instituciones jurídicas en general, como la de los contratos en particular, no depende de la nomenclatura asignada por los particulares, sino es la que corresponda a las exigencias del ordenamiento jurídico cohonestado con la exacta realidad tangible del objeto, del derecho o del negocio jurídico sujeto a la calificación y es evidente que con vista al art, 530 del CC, no es concebible la constitución de "una servidumbre para todos los indivisos\*, como reza el documento que se analiza, sin la concreción exacta de cuál es el inmueble dominante y sobre todo la determinación del propietario del "paso o calleja" que ha de ser distinto del de los predios adyacentes al mismo, dándose el caso, que del propio documento lo que se infiere en forma sistemática y teleológica, es que se constituye un condominio sobre el tan repetido "paso" a favor de los propietarios de las fincas aludidas en forma inequivoca en el tan calendado documento..."

El TS, entiende que no hay servidumbre de paso sino condominio de los diversos títulares, sin tener en cuenta que ambas posibilidades no son incompatibles, Puede pertenecer a cada uno su solar y a todos, por partes individas, la zona de camino, de manera que entre ambas titularidades hay la suficiente "ajenidad" para constituir sobre el camino servidumbre en favor de las fincas particulares, solución perfectamente razonable al supuesto de autos y a la finalidad perseguida, que sería perfecta si se hubiera vinculado "ob rem" la cuota en el proindiviso, gravado con servidumbre, a la titularidad de cada solar,

 b) Sobre la aplicación del art, 545;
 "necesitaría el consentimiento de los demás condueños para modificar la servidumbre, en el mejor de los casos y si fuera servidumbre, no siendo válida ni lícita por insuficiente la demanda promovida con tal propósito contra uno o varios de los contitulares del condominio, sino que ha de serlo respecto de todos ellos, por tratarse de un inequívoco supuesto de litisconsorcio pasivo necesario que aquí se ha incumplido..."

c) Sobre el posible juego de la accesión invertida: "... la doctrina de ésta Sala unánimemente exige que se trate de una edificación que invade parcialmente terreno colindante ajeno, que sea realizada de buena fe y que con la edificación resulten un todo indivisible el terreno ocupado y lo edificado sobre él por el valor desproporcionadamente superior de lo construido en contraste con el terreno ocupado e invadido ( Sentencias de 12-12-1908, 31-6-1923, 16-3-1959, 2-7-1960, 16-6-1961, 25-2 y 17-6-1971, 23-10-1973, 10-12-1980, 15-6 y 30-11-1981, 24-1 y 29-4-1986), Y es el caso que en el supuesto aquí contemplado hay una declaración expresa de maia fe en el constructor ahora recurrente,,," ",,,tanto más cuanto que explicitamente la Sentencia de esta Sala de 1 de octubre de 1984, indica como supuesto indispensable de la subsistencia de presunción inicial de la buena fe, que el propietario que sufra la invasión no se haya opuesto oportunamente, lo que no acontenece en este supuesto,,," (V,C,S,)



## SENTENCIAS DE LAS AUDIENCIAS

## <u>S. 3 Diciembre 1987</u> (AP Cuenca) ACCIÓN REIVIN-DICATORIA; Distinción de la acción meramente declarativa,-Concepto requisitos.- ACC<u>IóN</u> DECLARATIVA DE Prueba de -, DINIMOD título de posesión.-Documentos auténticos,- REGISTRO DE LA PROPIEDAD,-<u>Principio</u> de la fe <u>pública.-</u> de Ambito amparo, Eficacia probatoria de las incripciones,

1,- La tutela del derecho de propiedad se obtiene especialmente a través de dos acciones distintas; la propiamente reivindicatoria, que constituye medio de protección del dominio frente a una privación o detentación posesoria y dirigida fundamentalmente a la recuperación de la posesión, y la acción meramente declarativa que tiene sólo como finalidad la de obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye, sin aspiraciones de ejecución en el nismo pleito; ambas acciones se han de entender incardinadas en el art. 348 CC, y pese a la anterior distinción, tanto una acción como la otra, para su éxito, exigen requisitos fundamentales; uno, la justificación de la propiedad de los bienes a que se refieran, fundándola en un título

suficiente de dominio o, en su defecto, en la usucapión ordinaria o extraordinaria, y otro, la identificación de la cosa ....

- 2.- La certificación del Registro de la Propiedad; no obstante su carácter de documento público, sólo hace fe con auntenticidad jurídico procesal con referencia al hecho de la misma inscripción, pero no con respecto al contenido de las manifestaciones que se hayan hecho en los documentos que la causen (Cfr. TS 2 Feb. 1962).
- 3,- El principio de la fe pública registral ampara solamente los datos jurídicos, como son los relativos a derechos reales sobre inmuebles, pero la exactitud registral no alcanza a los datos o circunstancias de hecho, como son la cabida o extensión de la finca, y ni siquiera que ésta exista en la realidad (Cfr. TS S 29 Abr. 1967),
- 4.- Si bien las inscripciones registrales y las certificaciones de las mismas son documentos públicos y auténticos, su eficacia probatoria se halla circunscrita a lo que constituye su esencia y finalidad, y por tanto sólo acreditan la actuación del Registrador, ya que en otro caso sobrarian los procesos encaminados a poner en armonía el Registro y la realidad extrarregistral (Cfr. TS S 28 Jun. 1962),

# S, 25 enero 1988 (AT Barcelona) SIMULACIÓN EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS

En el caso, la escritura de 28 Oct. 1981, mediante la apariencia de una compraventa con precio confesado y muy inferior al real, cumple la finalidad de sustraer aparentemente del patrimonio del vendedor el único bien inmueble que lo integra, de tal modo que a su fallecimiento no pueda ser computado para el cálculo de la legítima, y la escritura de 16 Feb. 1983 completa la maniobra defraudatoria mediante el ejercicio, por la heredera, del supuesto derecho de recompra, con lo que el inmueble ingresa en su acervo eludiendo los mecanismos sucesorios.

## <u>S,25</u> enero 1988 (AP Bilbao) REGIMENES ECONÓMICO-MATRIMONIALES: el Especialidades en derecho foral Aplicación 1 a legislación Alava hipotecaria,-Régimen <u>ae</u> Vizcaya,foral comunicación <u>bie</u>nes,-Deudas contraidas uno de por conyuges los demanda de exigencia conjunta,

FUNDAMENTOS DE DERECHO; PRIMERO; Dictada sentencia en juicio ejecutivo, por A 9 Sep. 1985 se acordó la mejora de embargo, anotación preventiva en el Registro de la Propiedad sobre los bienes embargados y notificación al cónyuge del ejecutado de tales extremos. Personado el cónyuge alega que su matrimonio se encuentra contraído bajo el régimen de la comunicación foral y, en consecuencia, la demanda debía haber sido diriqida contra ambos esposos, adoleciendo el procedimiento de vicio sustancial; mas que el art. 144 RH no es aplicable cuando el régimen de comunicación foral, matrimonial sea Básicamente se trata de determinar primero el ámbito y efectos del art, 144 RH y, segundo, el régimen económico matrimonial y la responsabilidad de los esposos,

SEGUNDO: La aplicabilidad a todo el territorio del Estado de la legislación hipotecaria resulta de los art. 149.8 CE, 13 CC y la misma regulación hipotecaria en la materia, pues el art. 144 RH se refiere a bienes comunes de la sociedad conyugal sin distinguir la clase de sociedad -de derecho común o derecho foral- a que se aplica.

La jurisprudencia del TS ha venido interpretando el art, 144 RH en el sentido que acoge la S\_26 Sep, 1986 que dice, entre otros extremos, lo siguiente: "La locución del art, 144 RH, exigiendo la interposición de la demanda contra ámbos cónyuges para hacer posible el embargo por deudas a cargo de la sociedad, fue matizada por la DGRN en el sentido de que para la salvaguarda de los derechos de la mujer sobre los inmuebles comunes era suficiente que le fuese notificada la pendencia del proceso contra su consorte y el embargo (RR 11, 20 y 21 Feb. 1964 y otras)"; continúa diciendo que "la exigencia de demanda conjunta a ambos cónyuges no guarda armonía con el carácter individual de la calidad de deudor, cualesquiera que sean las masas patrimoniales que tal actuación indivual haya podido sujetar a responsabilidad, y<u>a que cuando la</u> Ley establece que uno de los cónyuges como órgano social puede obligar los bienes gananciales, hay que entender este mandato legal hasta sus últimas consecuencias, que no es sólo la de poder realizar una prestación, sino también la responsabilidad aneja de unos bienes, en este caso los gananciales, si hay incumplimiento, y sin que pueda atribuirse al acreedor la carga de tener que demandar a los dos cónyuges cuando unicamente ha contratado con uno sólo de ellos, así como tampoco obligar al conyuge no deudor a que sea parte en el proceso cuando, aunque se vea afectado, no está obligado ni directamente ni como flador". Esta doctrina ha sido también reiterada en las RR 24 y 28 Nov. 1986 de la DGRN.

TERCERO: La vecindad foral de los esposos, atendida la certificación de empadronamiento y el contenido del art. 14.2 CC ha quedado suficientemente acreditada y, en consecuencia, que prima facie el régimen de la sociedad conyugal es el de la comunicación foral de bienes. Pero esta conclusión en nada altera la acertada resolución del recurso por el juez a quo.

Sin necesidad de destacar la contradicción del recurrente - al amparar el vicio in procedendo en la omisión de un precepto que luego dice no es el aplicable-, tenemos que el art, 144 es aplicable en regiones y a hechos y situaciones reguladas por el derecho foral y que en el caso de autos lo ha sido correctamente al notificar a la esposa el embargo recaído cuando afectó a un bien de la sociedad conyugal, según queda visto al aplicar la doctrina y jurisprudencia reseñada anteriormente.

Los bienes propios de la comunicación foral, así están afectos al pago de las deudas que contraigan los esposos; más concretamente dispone el art, 46,2 de la Compilación lo siguiente; " Las deudas y obligaciones contraídas por cualquiera de los cónyuges sin consentimiento del otro, únicamente serán del cargo de la respectiva mitad del obligado, la cual, si por esta causa fuere vendida, el cónyuge que por su deuda u obligación dio lugar a la venta no tendrá, constante matrimonio, parte alguna en la mitad restante, que no podrá ser enajenada por el otro cónyuge y deberá destinarse a la alimentación de la familia\*, Si los bienes comunicados, aun cuando sólo sea la mitad, quedan afectos a las deudas contraídas sin consentimiento cónyuge no deudor, del mayormente lo quedarán cuando se contraigan con su consentimiento y en todo caso deben soportar la reclamación, limitándose el tema a que queden afectos todos o sólo la mitad de los mismos.

CUARTO: Concluyendo tenemos que se ha respetado el art. 144 RH, no se precisa demandar al cónyuge no deudor bastando la notificación practicada y los bienes comunicados quedan afectos, en mayor o menor medida, según los casos, a las responsabilidades contraídas por los esposos; fundamento del auto recurrido, debe confirmarse el mismo desestimando el recurso. Sin que, a la vista de lo actuado, quepa hablar de indefensión alguna de parte de la recurrente.



## ACADEMIA\*

## RECURSO DE REPOSICIÓN Y RECLAMACIÓN ECONÓMICO ADMINISTRATIVA

(Del tema 35 de Legislación Fiscal)

por VICENTE CARBONELL SERRANO Registrador de San Mateo

Los actos de la Administración Tributaria están sujetos a control judicial a través de la jurisdicción contencioso-administrativa, Para que pueda accederse a dicha vía judicial se requiere "agotar" la vía administrativa.

## A - RECURSO DE REPOSICION

Es aquél que se interpone ante la propia autoridad que ha dictado el acto o pronunciado una decisión administrativa, a fin de someter las consideraciones pertinentes a la misma autoridad con la finalidad de que, por acto de contrario imperio, revoque el acto o decisión recurrido.

Existen dos tipos de reposición:

a) Reposición preceptiva; que tiene lugar contra los actos de gestión tributaria de las Coorporaciones Locales, De acuerdo con lo establecido en el art, 192 del Texto Refundido de Régimen Local (R.D. 781/86 del 18 de abril) dicho recurso se tramita con arreglo a lo ordenado en la Ley de Procedimiento Administrativo (arts, 113 a 121 y 126) y en la reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (arts, 52 a 55),

Frente a los actos de las Corporaciones Locales de carácter tributario, sólo cabe este recurso, cuya resolución, expresa o por silencio, abre la vía contencioso-administrativa,

b) Reposición facultativa: procede contra los actos de gestión tributaria de otras Administraciones Publicas distintas de la Local. Su tramitación se rige por lo establecido en el Real Decreto 2.244/1979, de 7 de septiembre. Es facultativo porque el contribuyente puede optar por interponerlo o por acudir directamente a la reclamación económico-administrativa. Si opta por el de reposición deberá, después, interponer la reclamación económico-administrativa, para que quepa el acceso a la vía jurisdiccional.

Debe interponerse ante al autoridad que dictó el acto dentro del término de 15 días hábiles siguientes a su notificación (que, como ha señalado el TS debe verificarse al interesado, no al presentante). Tanto la interposición como la tramitación son muy sencillas. Se entiende desestimado, por silencio administrativo, si a los treinta días de la interposición no se ha notificado resolución expresa. A partir de ese día comienza a correr el plazo para interponer la reclamación económico-administrativa.

Interpuesto el recurso puede solicitarse la suspensión de la ejecución del acto recurrido siempre que se garantice el importe de la deuda tributaria discutida, La caución del recurrente puede consistir en depósito en metálico, en efectos públicos en la Caja General, aval o fianza bancaria o de Caja de Ahorros, etc. La caución comprende el principal, los recargos, si procedieren, y los intereses de demora correspondientes a un mes, dado que éste es el periodo de tiempo en que la Administración debe resolver, La Ley de Presupuestos para el año 1988 ha establecido el interés legal en el 9% anual y el de demora en el 11,50% anual. El interés de demora de un mes, al tipo vigente, será el 0,959% de la cantidad principal,

## B,- RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA

Regulada por el RDL 2795/1980, de 12 de -

diciembre, que articuló la L 39/1980, de 5 de julio, que había establecido las bases sobre esta materia y por el Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico Administrativas, aprobado por RD 1991, de 20 de agosto de 1981. De acuerdo con lo establecido en la citada Ley de Presupuestos para 1988, (Disposición adicional octava), "Los órganos competentes para conocer y económicoreclamaciones las resolver administrativas son; 1. El Ministro de Economía y Hacienda, 2, El Tribunal Económico-Administrativo Central, 3, Los Tribunales Económico-Administrativo Regionales, 4, Económico-Administrativo Tribunales locales de Ceuta y Melilla". Desaparecen, por tanto, los Tribunales Económico-Administrativo Provinciales, si bien, en tanto no se constituyan los Regionales, subsisten transitoriamente aquellos,

La reclamación-económico administrativa se interpondrá, en principio, ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional, directamente o por medio de la Oficina que dictó el acto recurrido, en el plazo de 15 días hábiles de la notificación del mismo o de la desestimación, expresa o por silencio, de la reposición previa.

Puede también solicitarse la suspensión de la ejecución pretando la caución oportuna. Interpuesta la reclamación el Tribunal reclama a la Oficina que dictó el acto recurrido el expediente y, recibido éste, lo pone de manifiesto al recurrente. En el plazo de 15 días el recurrente puede presentar escrito de alegaciones o solicitar la celebración de vista pública, en este último caso mediante escrito suscrito por letrado.

Trascurrido un año desde la iniciación de la vía económico-administrativa el interesado podrá considerar desestimada la reclamación e interponer recurso de alzada ante el Económico Administrativo Central, si procede, o , en otro caso, acudir a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El recurso de alzada ante el T.E.A. Central procede cuando la cuantía exceda de 1,500,000 ptas, o de 15,000,000 cuando se impugne la comprobación de valores o la base imponible,

## REVISTAS. \*

La Revista de Derecho Privado, en su número de abril del año en curso, publica un interesante trabajo de nuestro compañero Eladio Ballester Giner, Registrador de Liria, sobre "Cesión de remate", aportando útiles refexiones sobre una cuestión tan habitual en la práctica como descuidada por la doctrina.

## BIBLIOTECA\*

Vicente Dominguez Calatayud, Bibliotecario, nos remite la siguiente relación de libros recientemente adquiridos para la Biblioteca;

- "CURSO DE DERECHO DE FAMILIA" de J.A. Alvarez Caperochipi, (Cívitas)
- "DICTAMENES SOBRE PROBLEMAS PRACTICOS DE DERECHO INMOBILIARIO" de F. Rodriguez López. (Comares)
- "LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA Y RESOLUCIONES CIVILES, EL ARTÍCULO 131 LH" (Formularios y Comentarios) de C.M. Peña Bernaldo de Quirós. (Comares)
- "LA CESIÓN DE CRÉDITOS EN EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL" de José Luis Navarro Pérez, (Comares)

- "EJECUCIÓN SOBRE BIENES GANANCIALES POR DEUDAS DE UN CÓNYUGE" de L.F. Ragel Sánchez. (Tecnos)
- "LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU JURISPRUDENCIA" de F. García Gil. (Cometa)
- "RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL" de M. Pons y M.A. Del Arco. (Comares)
- "LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR" (de T.A.L. de CEMCI)
- "INTRODUCCIÓN AL ACTA ÚNICA EUROPEA" de Emilio Bonet, (ESIC)
- "JURISPRUDENCIA DEL TS SALA 1ª DE LO CIVIL, 1º y 2º TRIMESTRE, 1986, (del BOE 1987). Dos tomos.
- "LA HIPOTECA CAMBIARIA EN EL ORDENAMIENTO
  JURIDICO ESPANOL" de J.L. Tomillo.
  (Montecorvo)
- "LA HIPOTECA EN GARANTIA DE LETRAS DE CAMBIO" de J.M. González Porras. (Reus)
- "APORTACIÓN DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN EN COMUNIDAD" de 6, Muñoz de Dios (Espasa Universidad)
- "DERECHO ESPAÑOL DE LA NACIONALIDAD" de J.C. Fedrnández Rosas. (Tecnos)
- \*LOS DERECHOS CIVILES DE LOS EXTRANJEROS EN ESPAÑA" de J.L Iriarte Angel, (La Ley)
- "LA CONFESIÓN DE PRIVATICIDAD DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL" de J. Gavidia, (Tectos)
- "EL NUEVO IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES" de José Menendez Hernández, (Textos Legales Siete)
- "COMENTARIOS A LA NUEVA LEY DEL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES" (Gabinete de Estudios de ESIC)
- "LEGISLACIÓN SOBRE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES" de Molina-Fernández (Trivium)
- "EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO" de J. Franco Arias, (Librería Bosch)

25

"EMBARGO, HIPOTECA Y EJECUCIÓN PROCESAL DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL" de Lorca Navarrete, (Instituto Vasco de Derecho Procesal)

"LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL DEL MATRIMONIO CAMÓNICO" de R. Durán Rioscoba. (Montecorvo)

"LAS URBANIZACIONES PRIVADAS" de J. Ruiz Rico (Montecorvo)

"SISTEMA DE COMPENSACIÓN Y TERCEROS ADQUIRENTES DE SUELO" de J. González Salinas, (Montecorvo)

"EL MENOR EMANCIPADO" de N, Perez de Castro. (Tecnos)

"DERECHO DE SUCESIONES" de E. Ballester Giner, (Edersa)

"DERECHO ADMINISTRATIVO (BIENES PÚBLICOS Y URBANISMO)" de L.R. Pardo Vázquez. (Marcial Pons)

"LA RESOLUCIÓN COMO EFECTO DEL INCUMPLIMIENTO EN LAS OBLIGACIONES BILATERALES" de A. González, (Librería Bosch).

"EL PROCESO FORMATIVO DEL DERECHO COMUNITARIO DERIVADO" de A. Pau. (Tecnos)



## PROXIMO NUMERO

Por razones de tiempo y espacio, dejamos para el próximo número Il las siguientes materias:

- () Dos artículos publicados por El País en días pasados, que nos remitió Francisco Salvador Capderá, -que se disculpa por difundir, así, cosas del "feroz enemigo"-, relativos a la futura imposición municipal sobre la propiedad urbana y al tratamiento de las plusvalías en los nuevos impuestos locales,
- 2) Y todo lo referente a las disposiciones legales de interés corporativo, publicadas en el 80E y en el Diari Oficial, diligentemente acotadas -como de costumbre- por Juan Rey, que son las siguientes;
- a) R 31 de mayo de 1988 de la DGRN, por la que se consideran inhábiles para la práctica de protestos los sábados comprendidos entre los días 1 de junio y 30 de septiembre, (60E del 4 de junio, ref. 13570)
- b) Orden del Ministerio de Justicia de 26 de mayo de 1988, sobre ciertos modelos (bilingües) del Registro Civil, (606 de 6 de junio, ref. 13633)
- c) Ley de la Generalitat Valenciana 2/1988, de 17 de mayo, de creación del Instituto Valenciano de Estadística, (DO de 26 de Mayo, ref, 776)
- d) Orden de 10 de mayo de 1988, de la Consellería de Economía y Hacienda, por la que se regula la actuación de la 6V en las Sociedades de Garantía Recíproca de la CV, (DO de 23 de mayo, ref. 750)
- e) Decreto 65/1988, de 9 de mayo, del Consell de la 6V, de desarrollo de la L 12/1986, de 31 de diciembre, de creación del Consell Metropolitá de l'Horta, (DO de 20 de mayo, ref. 740)

Nuevas personas jurídicas de la CV a la vista, para nuestro Catálogo, En breve

## SE HA ESCRITO\*

Ana-María Del Castillo González resume el siguiente trabajo de Carlos Lasarte, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, publicado eπ "La Ley" el día 24 de mayo pasado,

## "UNA PAUPÉRRIMA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL",

## Comentario de urgencia a la Ley 2/1988, de 23 de febrero.

## I,- INTRODUCCIÓN: ITER PARLAMENTARIO Y SUPRESIÓN DEL PREAMBULO

El día 18 de marzo del año en curso ha entrado en vigor la Ley 2/1988, de 23 de febrero, publicada en el Boletin Oficial del Estado del día 27 del mismo mes.

Resulta total y definitivamente acreditado que la propiedad por pisos o, más ampliamente, la propiedad horizontal se encuentra actualmente sometida a un régimen jurídico que presenta demasiadas disfunciones y lagunas pero lo cierto es que la Ley de Reforma referida es claramente insuficiente y retoca o precisa ciertos detalles que no son precisamente los que ofrecen mayor complejidad o dosis de litigiosidad de los diversos extremos relativos al denominado, en nuestro Derecho, "régimen de propiedad horizontal".

La duda sobre la conveniencia de reformar los extremos contemplados en la Ley, no la despeja ni siquiera el preámbulo que originariamente acompañaba al Proyecto del Gobierno y que, posteriormente, por unanimidad de la Ponencia en el Congreso de los Diputados e igualmente por unanimidad de la Comisión con competencia legislativa plena,

Atendiendo a dicha razón, acaso no esté de más reproducir integramente el referido preámbulo, por si su lectura arroja ahora o en el futuro alguna luz sobre la occasio y la ratio legis de la disposición normativa comentada:

"Sin perjuicio de ulteriores reformas puntuales que puedan hacerse precisas, parece necesario en estos momentos proceder a determinadas modificaciones de la vigente Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que vienen siendo demandadas por la doctrina jurídica española y a la luz de la ya copiosa jurisprudencia existente al respecto.

Así, se intenta facilitar, por una parte, respecto de las convocatorias, el que las citaciones hayan de practicarse necesariamente en domicilio español y, por otra, el que los acuerdos de la junta puedan adoptarse, siempre que los asistentes representen más de la mitad del valor de las cuotas presentes, incluso el mismo día de la fallida por falta de asistencia de propietarios bastantes.

Además, la falta de pago de las contribuciones que los copropietarios han de hacer para obtener los gastos a que da lugar el sostenimiento de los edificioes en el régimen de propiedad por pisos suele producir repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal. Se hace preciso, pues, también el facilitar su reclamación judicial y, sobre todo, la efectividad de la resolución que recaiga.

Por último, se incorpora la obligación de declaración por parte del transmitente de hallarse al corriente del pago de los gastos o expresar los que adeudare, a la hora de otorgar la escritura pública de transmisión del piso o local. A todos estos objetivos responde el presente proyecto".

Ciertamente, el transcrito preámbulo constituye, una avanzadilla de la Ley, que justifica la reforma por ser demandada por la doctrina jurídica española y por la ya copiosa jurisprudencia existente al respecto sobre los extremos considerados en el texto reformado.

Dicho ello vamos a realizar un comentario por separado de las diversas cuestiones que son objeto de modificación por parte de la Ley 2/1988 en realción con el texto originario de la Ley de Propiedad Horizontal(Ley 49/1960, de 21 de julio)

## II, LA DECLARACION FORMAL DE LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE CARGAS

Conviene, siguiendo los ordinales de la Ley modificada, analizar en primer lugar la adición que se realiza a la obligación quinta del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La referida obligación se identifica comúnmente con el pago de los gastos de comunidad. En la Ley de 1960 dicha obligación se regulaba en dos párrafos: en el primero se indicaba la necesidad de contribuir a los gastos generales del sostenimiento de inmueble, y en el segundo de ellos, alterando las reglas de prelación del art, 1923 del Código Civil, se establece que el pago de los gastos de comunidad tiene caracteres preferentes frente a cualquier otro.

Pues bien, conforme a la Ley 2/1988 se ha de añadir ahora el siguiente párrafo:

"En la escritura por la que se transmita el piso o local a título oneroso deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeudare; el transmitante a título oneroso quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento (o) por la carga no apararente de los gastos a cuyo pago esté afecto el piso o local".

Evidentemente, en la publicación del texto legal en el BOE se ha producido una errata, ya que se trata, de saneamiento por la carga no aparente de los gastos de comunidad impagados.

En el texto del Gobierno no se hablaba sólo de "escrituras" sino que existía una referencia concreta a "escritura pública".

Por su parte, el grupo Coalición Popular enmendó el precepto comentado proponiendo que se añadiese al texto enviado por el Gobierno el siguiente párrafo;

"Si el transmitente no hiciere la declaración a que se refiere el párrafo anterior o no fuere veraz en su manifestación, el adquirente podrá solicitar la resolución del negocio jurídico traslativo y exigir, en su caso, la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios que hubieren sido irrogados".

El primer inciso del párrafo comentado evoca en primer lugar el art. 55.2 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, que dispone que " cuando el piso transmitido no estuviere arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el transmitente declararlo así en la escritura de venta, bajo pena de falsedad en documento público" (tipificado en el art. 303 del Código Penal).

Sin embargo, en la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, posiblemente de forma consciente, no ha querido llegar el legislador hasta el extremo de recordar la posibilidad de la falsedad en el documento público, aunque ciertamente en caso de otorgamiento de escritura pública puede efectivamente esgrimirlo el comprador planteando la oportuna querella,

El texto normativo comentado queda circunscrito de forma expresa a los aspectos puramente civiles. En dicho campo es obvio que el reconocimiento o la declaración de la existencia de gastos de comunidad impagados (obviamente, en caso de inexistencia, la cuestión no se plantea) es una derivación general del principio de buena fe de la conducta contractual propia de un buen padre de familia, etc.

Por cuanto se refiere a la cuestión de la supresión de la referencia al carácter público de la escritura, pese a que pueda hablarse tanto de escritura privada cuanto de escritura pública, propiamente hablando debe quedar referido a la escritura pública por las siguientes razones;

- En primer lugar, porque, en general, en la legislación contemporanéa la palabra escritura suele quedar reservada para los documentos públicos autorizados notarialmente.
- En segundo lugar, porque no tiene sentido que en el contrato realizado mediante documento privado exista la necesidad de declarar la existencia de gastos de comunidad pendientes y que dicha obligación no sea extensiva a un contrato realizado verbalmente, a un contrato oral,
- En tercer lugar, porque, pese a la existencia del principio de que la ignorancia de la ley no excusa de su cumplimiento, es evidente que la interveción notarial es la que realmente garantiza la declaración formal de referencia.

Respecto del segundo inciso de la norma, referido ora al saneamiento definitivamente aceptado por el Congreso de los Diputados, ora a la resolución del contrato propuesta por Coalición Popular, posiblemente la cuestión no hubiera debido merecer tan grandes debates.

En primer lugar, el otorgamiento de la facultad de resolución al adquirente por el mero hecho de que el transmitente no realice la declaración, parece una cautela o una

facultad desmesurada y en cierto punto excesiva; la mera omisión de la declaración de existencia de gastos de comunidad impagados no debe llevar necesariamente a la rescisión ni a la resolución del contrato. El supuesto característico que pretende regular el nuevo párrafo del art. 9.5ª constituirá, dentro del sistema del Código, un supuesto más de lo que algunos denominarían evicción parcial y de lo que, más propiamente, ha de denominarse evicción por cargas.

Dicho supuesto, se encuentra regulado en el art. 1483. Como en su día acreditaran Nuñez Lagos y R. De Angel, la norma está pensando fundamentalmente en cargas de carácter real e incluso fundamentalmente en la carga hipotecaria; sin embargo, no hay dificultad alguna para incardinar el supuesto de los gastos de comunidad en dichas normas. Pues bien, conforme al art. 1483, la existencia de cargas no aparentes pueden justificar ora la rescisión del contrato ora la indemnización correspondiente por el contratante que se sienta burlado en sus legítimas expectativas y que haya de afrontar pagos complementarios si no quiere a la postre verse privado del bien que ha adquirido. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la rescisión requiere en todo caso que las cargas no aparentes sean "de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido (la cosa) el comprador si la hubiera conocido (la carga)".

Conviene advertir que tanto el ejercicio de la acción rescisoria cuanto la reclamación de la indemnización correspondiente tienen, conforme al segundo párrafo del art. 1483, un plazo de caducidad que, en materia contractual, podemos considerar notoria y efectivamente breve; un año, ampliable a otro año para solicitar la indemnización, desde el momento en que el adquirente haya descubierto la carga o servidumbre; reclamación por la comunidad de gastos impagados que suele producirse algún tiempo después del contrato.

## III, LA CONVOCATORIA Y LAS CITACIONES PARA LA CELEBRACIÓN DE LA JUNTA

La reforma incide única y exclusivamente sobre el art. 15, modificando su párrafo segundo en el siguiente sentido:

"La convocatoria la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, lugar, día y hora en que se celebrará la Junta en primera o, en su caso, segunda convocatoria, conforme a los dispuesto en el artículo siguiente, entregándose las citaciones, por escrito, en el domicilio en España que hubiere designado cada propietario y, en su efecto, en el piso o local a él perteneciente".

Si se realiza un contraste de dicho texto con el párrafo del art, 15 de la Ley de Propiedad Horizontal hasta la fecha vigente puede comprobarse con paladina claridad como la reforma incide única y exclusivamente en los siguientes extremos;

- l, Realizar una referencia expresa a la segunda convocatoria,
- 2. Indicar de forma necesaria que todo copropietario debe señalar un domicilio en España; y,
- 3. Añadir junto al piso la palabra local,

Las modificaciones aquí señaladas bajo los números uno y tres tienen escasísima importancia . Cualquier interpretación del art. 15 párrafo segundo arrojaba con claridad el hecho de que la convocatoria había de realizarse a todos los copropietarios con independencia de que éstos lo fueren de pisos o de locales de negocio.

Parece que la reforma pretendida del art.15 realmente sólo incide en el hecho de que el domicilio de notificación que deben señalar los propietarios ha de radicar en España o, mejor dicho, en territorio español; porque ciertamente ha de subrayarse que la brillantez y soltura gramaticales brillan por su ausencia en el artículo reformado que ahora se comenta. Hubiese sido mucho más correcto que se hubiese recogido una expresión como la de " en el domicilio sito en territorio español que hubiere designado cada propietario..."

## IV, PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA

Por cuanto se refiere a la reforma del art.16, bascula única y exclusivamente sobre el párrafo segundo de la norma segunda actual, que ha quedado aprobado definitivamente con el siguiente tenor:

"Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se reunirá la junta en segunda convocatoria, reunión que podrá tener lugar incluso en el mismo día, siempre que haya transcurrido un intervalo mínimo de media hora y que hubiese sido convocada previamente.

Si la junta, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria y hubiere previsto en la citación el día y la hora de la segunda, deberá ésta ser convocada con los mismos requisitos que la primera, dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la junta no celebrada, con tres de antelación a la fecha de la reunión.

En segunda convoctoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes".

La única novedad radica en la regulación expresa de la segunda convocatoria, en la línea seguida en la práctica actual por la mayor parte de las comunidades y, puestos a reformar, acaso no hubiese estado de más que la Comisión hubiese aceptado la enmienda propuesta por el Sr. Pardo Montero (Grupo CDS), quien proponía que la reforma debería asumir textualmente la declaración legal de que cupiese siempre celebrar la junta en segunda convocatoria aunque no se hubiese previsto al citar la primera, salvo que los estatutos prohibiesen dicha posibilidad.

## V. LA RECLAMACIÓN JUDICIAL DEL PAGO DE LOS GASTOS DE COMUNIDAD

El art, 20 de la originaria Ley de Propiedad Horizontal, de conformidad con el Proyecto de Reforma, sí se ve, por el contrario, profundamente alterado y pasa a tener dos párrafos.

"l. Las obligaciones a que se refiere el número quinto del artículo 9 serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso o local, en el tiempo y forma determinados por la junta. Si no lo hiciere, podrá el Presidente o Administrador, si éste hubiere sido autorizado por la junta, exigirlo por vía judicial sin necesidad de requerimiento previo alguno, salvo si los estatutos exigiesen el requerimiento".

"2. Cualquiera que fuere el procedimiento que se utilizare para el cobro, la certificación del acuerdo de la junta, aprobatorio de la liquidación de la deuda, será documento suficiente, a los efectos del número primero del artículo 1400 de la Ley de Enjuiciamiento civil, para que pueda decretarse el embargo preventivo de los bienes del deudor, siempre que tal acuerdo haya sido notificado al deudor en el domicilio en España que previamente haya designado o, en su defecto, en el propio piso o local".

Durante la elaboración parlamentaria del precepto el Grupo Coalición Popular criticó de forma acerba el texto modificado del art. 20, ya que a su juicio, la ruptura de las reglas generales de mora que se producen como consecuencia de la falta de necesidad de requerimiento suponen un grave factor de inseguridad jurídica.

Realmente, la modificación legislativa referente a la reclamación judicial del pago de los gastos de comunidad es ciertamente notoria y de importancia. En el texto originario el deudor debía ser requerido de forma fehaciente, lo que originaba en muchos casos la necesidad de que la comunidad de propietarios incurriera en gastos complementarios de requerimiento notarial y, en todo caso, un evidente retraso en la posibilidad de reclamación judicial. Atendiendo a la naturaleza propia de la comunidad de propietarios y sobre todo a la periodicidad del pago y a la relación de señorio con la cosa, continuada y que por lo tanto dificilmente permite aducir persistentes olvidos, realmente el hecho de que se incurra en mora automática y que no sea necesaria la interpelación al deudor no parece propiamente hablando un factor de inseguridad jurídica que pueda hacer peligrar los legítimos intereses de los propietarios renuentes al pago.

Al contrario, acaso merezca un juicio negativo el hecho de que el propietario haya de señalar de forma necesaria un domicilio en territorio español y que sólo en ese domicilio (o, en su defecto, en el propio piso o local) haya de serle notificada la certificación del acuerdo de la junta aprobatorio de la liquidación de deuda.

Desde 1986 nuestra nación se encuentra integrada en la Comunidad Económica Europea; sin embargo, necesariamente el propietario, aunque su residencia personal se encuentre en el extranjero, se ve obligado por la nueva ley a fijar un domicilio en territorio español. Realmente aún en el caso de que el propietario hubiese designado un domicilio en territorio extranjero no parece que el envío del procedimiento normalmente utilizado de la carta con acuse de recibo a cualquiera de los restantes países del mundo suponga para la comunidad de propietarios un gasto complementario de extraordinaria importancia, en todo caso, puestos a hilar fino, podría haberse previsto la posibilidad la designación de un domicilio en el extranjero con la penalización complementaria del abono de los gastos de notificación realizados fuera de las fronteras nacionales.

