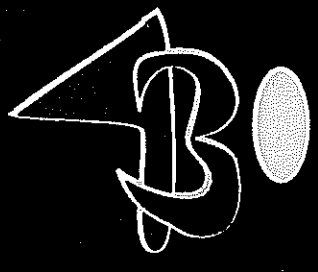
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XV - Núm.335 - 1ª Quincena,diciembre,2002

Centro de Estudios Hipotecarios
VALENCIA

sumario

Año XV - Núm. 335 - 1ª Quincena de Diciembre, 2002

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

CONSEJO DE REDACCION:

María-Emilia Adán García
Ana María del Castillo Gonzalez
Rodolfo Bada Mañó
Cristina Carbonell Llorens
Vicente Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Enrique García Sánchez
Carmen Gómez Durá
Manuel Gomis y Segarra
Inmaculada Gosálvez Simbor
Rosa Navarro Díaz
Carlos J. Orts Calabuig
Mercedes Ríos Peset
Javier Solá Palerm
Mercedes Tormo Santonja

MAQUETACIÓN
Regina Martínez Vicente

DIRECTOR
José Bollaín Gómez

SECRETARÍA:
Sta. María Dolores (Loli)
Pintor Peyró, 12
46010-Valencia.
Teléfono: 96-3897813
Fax: 96-3694195
cuatroetreinta@hotmail.com

Depósito legal:
V-1212-1988

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 4
SENTENCIAS 6

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL Y LA INASUMIBLE SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 31 DE MAYO DE 2002 por Basilio Aguirre Fernández 10

IUS AEDIFICANDI Y PROPIEDAD DEL SUELO: REAL DECRETO-LEY 4/2000. STC 164/2001 Y LEYES REGIONALES POSTERIORES por Alfredo Gallego Anabitarte. (Tomado de la Buhaira nº83 reproducido de la Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm 193, abril-mayo 2002)) 21

CRIPTOGRAMA por Pilar Pastor.. 27

HUMOR CORRAL JR. 28

RESEÑA LEGISLATIVA..... 29

CRISTINA MARTINEZ RUIZ
Registradora de la Propiedad

casos prácticos

CASOS DEL LUNES 9 DE DICIEMBRE DE 2002.

OPCIÓN DE COMPRA. EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA FINCA.

En el Registro el historial de la finca es el siguiente:

1-finca inscrita a favor de A

2-A concede una opción de compra a favor de B

3-A hipoteca la finca

4-B ejercita la opción de compra y se inscribe la finca a favor de B pero no se cancela la hipoteca pues no se acredita que se ha consignado el precio pagado al ejercitar la opción.

5-A no paga al banco y éste ejecuta la hipoteca y se extiende la nota acreditativa de que se ha expedido la certificación del art. 656 LEC.

6-se presenta en el Registro el testimonio del auto de adjudicación de la finca al rematante y consta que en el procedimiento se citó a B y éste ni compareció ni ejercitó la tercería de dominio.

La cuestión que se plantea es si este testimonio puede inscribirse o debe denegarse por falta de tracto. Se dieron dos posturas:

1- los que consideraron que el Registro tiene que proteger al titular registral en todo caso, aunque éste no haya sido diligente y no haya ejercitado la tercería, por exigirlo el principio de tracto sucesivo, art. 20 LH.

La finca está inscrita a nombre de tercero pues ahora el titular registral es B mientras que el deudor hipotecario es A.

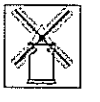
La hipoteca es anterior a la inscripción de B pero éste trae su derecho de un asiento anterior, que es el de la concesión de la opción, ya que si ésta se inscribe es para obtener el beneficio de la prioridad.

Para poder inscribir el testimonio el procedimiento debería haberse seguido también contra B y no basta esa citación que se le hace en el mismo.

2- los que entendieron que el testimonio sí que puede inscribirse alegaron los siguientes motivos:

-el procedimiento de ejecución de la hipoteca únicamente puede suspenderse por alguna de las cuatro causas de suspensión establecidas en los art. 695, 696 y 697 LEC, entre ellas la tercería de dominio; de modo que, si no se alegan luego no puede quedar interrumpido el procedimiento por la negativa del Registrador pues no hay indefensión para el titular registral ya que conocía el procedimiento y no hizo nada para suspenderlo,

-no se puede proteger al optante pues no ha demostrado ser diligente, de modo que si no se defendió cuando debía hacerlo, tampoco debería hacerlo el Registro en perjuicio de un acreedor diligente,



-también se alega que el optante ya tenía conocimiento de la hipoteca al inscribir el ejercicio de la opción y si no la canceló es porque no quiso, ya que alegando la consignación del precio la podía haber cancelado, y si no lo hizo, debe asumir las consecuencias. En este sentido, todos los contertulios comentaron que sería conveniente para inscribir el ejercicio de la opción exigir en todo caso la consignación para la cancelación de los asientos posteriores aplicando analógicamente el art. 175.6 RH y así evitar problemas como éste y la utilización de este derecho con fines fraudulentos, como parece ser este caso.

-también se alega que el optante sólo es dueño desde el ejercicio de la opción y no retrotae su adquisición a la fecha de la inscripción de la concesión de la opción; de modo que la hipoteca es anterior al ejercicio de la opción y está validamente constituida pues el dueño de la finca en ese momento seguía siendo A.

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por SUSANA JUSTE RIBES
Registradora de la Propiedad

R. 5 JUNIO 2002
(BOE 24-07-02)

OBRA NUEVA: OBTENCIÓN DE LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO.

Negativa del Registrador de la Propiedad a inscribir escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, en la que el recurrente acredita la obtención de licencia por silencio positivo.

La DGRN confirma la nota, al existir una Sentencia firme anterior denegando la licencia por incumplir el planeamiento vigente, no pudiendo entenderse resuelta por silencio positivo la reproducción de la solicitud de licencia anteriormente denegada.

R.MERCANTIL 6 JUNIO 2002
(BOE 24-07-02)

SRL. ESTATUTOS.

Negativa del Registrador mercantil a inscribir una escritura de adaptación de los estatutos sociales en dos puntos: a) relativo al objeto social, por ser genérico y omnicomprensivo, contrario al art. 178 RRM. b) relativo a la mayoría para actuar el órgano de administración, no especificando si es absoluta o relativa.

La DGRN, confirma la nota en cuanto al primer defecto, pues aunque el recurrente argumentó que figuraba así inscrito con anterioridad, se trata de adaptar los estatutos a la legislación vigente y no puede limitarse en este sentido la calificación registral.

En cuanto al segundo defecto, desestima la nota, pues en el caso planteado aquella exigencia parece satisfecha, exigiendo mayoría absoluta de los asistentes.

R. MERCANTIL 3 MAYO 2002
(BOE 23-7-02)

S.A. ACTA.

Negativa del Registrador mercantil a inscribir un acta de junta en la que la presidenta fue nombrada judicialmente y dimitió del Cargo una vez elaborada la lista de asistente, nombrandose a un nuevo presidente.

Alega el Registrador la falta de validez de la Junta Constiuida, ya que el presidente nombrado judicialmente debe presidir todas las fases (constitución, debate y votación).

La DGRN estima el recurso: es admisible para evitar actitudes obstruccionistas que se haga cargo de la presidencia otra persona, aunque la junta esté meramente iniciada y no se haya declarado todavía válidamente constituida.

R. 13 MAYO 2002
(BOE 23-7-02)

CONSORCIO FORAL ARAGONES.

Negativa del Registrador de la propiedad a inscribir escritura de adjudicación en ejercicio del derecho de acrecer del Consorcio foral aragonés, por no hallarse el bien inmueble sito en Aragón, dando una interpretación territorial al art 142 de la compilación Aragonesa.

La DGRN revoca la nota: el consorcio foral surge también sobre inmuebles situados fuera de Aragón, por tratarse de una norma que rige la sucesión y por lo tanto determinada por la vecindad civil aragonesa del causante (personalidad de la norma, sin restricción territorial alguna) art. 142 de la compilación y art. 58 a 60 de la ley 1/1999 de sucesiones por causa de muerte de Aragón.

R. 8 JUNIO 2002
(BOE 23-07-02)

AMPLIACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Negativa del Registrador de la propiedad a inscribir escritura de ampliación de préstamo hipotecario por considerar que en realidad es un nuevo crédito independiente del anterior, que la de ser objeto de hipoteca independiente.

La DGRN estima el recurso y revoca la nota, pues del contenido del documento calificado resulta que lo querido por las partes es la subsistencia de la obligación inicial aunque ampliada en su contenido y objeto, no existiendo ningún obstáculo para inscribir la ampliación de la hipoteca; pero los efectos de tal inscripción son los que legalmente se deriven de sus propio objeto y rango porque éste viene determinado por la ley y no por la voluntad de las partes.

R. 10 JUNIO 2002
(BOE 23-11-02)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

Negativa de la Registradora de la propiedad a inscribir una escritura de compraventa de una finca, sobre la que recae anotación preventiva de dominio público marítimo terrestre a favor del Estado.

La DGRN estima el recurso y revoca la nota alegando el art. 71 LH, según el cual los derechos objeto de anotación son como regla general enajenables sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se practicó la anotación.

Es inscribible la compraventa, pero sujeta en su caso a la rectificación registral que tal anotación anuncia.

ALICIA DE LA RUA NAVARRO
Registradora de la propiedad

SENTENCIAS

Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 2002.

Acción reivindicatoria. Registro de la Propiedad: principio de exactitud registral; la inscripción registral no ampara las circunstancias de puro hecho de la finca; el art. 38 de la LH establece una presunción *iuris tantum*, que puede ser desvirtuada por prueba en contrario.

Artículos citados: 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 348, 433, 1940 y 1959 y siguientes del Código Civil.

Hechos:

1°.- Se presenta demanda solicitando que se declare la nulidad de la inmatriculación de la finca A en el Registro de la Propiedad, así como la de la venta de dicho solar realizada por D. AAA y Dª. BBB a favor de su hija Dª CCC y la posterior declaración de obra nueva, condenándose a los demandados como poseedores de mala fe del inmueble a su entrega al actor, debiendo comunicarse al Registro la nulidad de las inscripciones practicadas en relación con la finca.

2°.- El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda.

3°.- La Audiencia Provincial revocó la sentencia y estimó la demanda.

4°.- Los demandados interponen recurso de casación.

Fundamentos de Derecho:

Se alega en primer lugar la improcedencia del ejercicio de la acción reivindicatoria por no reunirse los requisitos del art. 348 del C.c.. La escritura de donación se refiere a una vivienda que ocupa a una superficie de 100 metros cuadrados mientras que la prueba pericial práctica da una medición de 177 metros cuadrados, a lo que se añade que en la descripción de la finca en aquella escritura se afirma que linda por Poniente con riberas del mar cuando en realidad existen entre ambos un parque, una zona de aparcamientos y un muelle. Se alega, pues, que no existe identificación precisa y exacta de la finca del demandante.

El Tribual Supremo señala que la apreciación probatoria realizada por la Audiencia Provincial ha de ser respetada al no evidenciarse que la misma resulte ilógica o absurda, siendo frecuente la discordancia entre la realidad física de los predios y la que se les atribuye en los correspondientes asientos registrales, sin que ello obste a la precisa identificación de los mismos.

También se señala que los recurrentes, según resulta de certificación municipal, poseen su vivienda desde hace más de 50 años. Sin embargo, entiende la Audiencia Provincial que no se ha aprobado el sustento legal de su posesión, rechazándose así mismo que Dª. CCC pueda invocar la prescripción ordinaria de 10 años con justo título y buena fe, dado que sus padres transmitentes nunca habían poseído en concepto de dueños; también se descarta un derecho de accesión, ya que los

demandados construyeron a sabiendas de que el suelo no era propio. La ocupación de la edificación controvertida durante más de 50 años no implica necesariamente que lo fuere a titulo de dueño.

El motivo ha de ser rechazado.

En segundo lugar se alega infracción de los arts. 32 y 38 de la L.H. en relación con los arts. 433, 434, siguientes y concordantes del C.c., defendiendo que el principio de legitimación registral ampara a la recurrente.

El Alto Tribunal manifiesta que del art. 32 de la L.H. no puede deducirse que la inscripción registral ampare las circunstancias de puro hecho de la finca, y de ahí, la irrelevancia de la diferencia en la extensión superficial a estos efectos. La presunción que establecen los arts. 38 de la L.H. y 433 del C.c. son únicamente *iuris tantum* y pueden por ello ser desvirtuadas mediante prueba en contrario; en los autos no resulta en modo alguno acreditada la posesión en concepto de dueño del causante de la recurrente, ni la buena fe de ésta al adquirir la finca que ha inscrito a su favor.

Por todo ello debe rechazarse este motivo.

En consecuencia se desestima el recurso de casación.

Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 2002.

Sucesión: validez del legado por el que el testador atribuía a su segunda esposa su participación ganancial en un piso inscrito en el Registro como presuntivamente ganancial, siendo privativo por adquisición en estado de viudo de su primera esposa; interpretación de los testamentos.

Artículos citados: 675 y 862 del Código Civil.

Hechos:

1°.- El causante adquirió la finca en estado de viudo de su primera esposa mediante documento privado, formalizándose en escritura pública de compraventa después de casado en segundas nupcias, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad con carácter presuntivamente ganancial.

2°.- Cuatro años después de la inscripción registral, el causante otorga testamento en el que lega a su esposa su participación ganancial en el piso y el usufructo del resto de sus bienes, e instituye herederos a sus cuatro hijos, sustituidos por su descendencia.

3°.- Una de las hijas del primer matrimonio del testador demanda la ineficacia del legado.

4°.- En los Tribunales de Instancia y Apelación se desestima la demanda.

5°.- La demandante recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

Queda, en primer lugar, establecido el carácter privativo de la finca, discutiéndose acerca de la validez del legado efectuado por el testador, y su alcance.

La recurrente considera que se trata de un legado de cosa ajena, ignorando el testador esta circunstancia, siendo de aplicación el art. 862 del C.c., entendiendo que de haber conocido su carácter privativo le hubiera dejado a su esposa sólo el usufructo, como con el resto de los bienes.

El Tribunal Supremo rechaza la aplicación del citado precepto por tratarse de un supuesto de hecho totalmente distinto, pues la cosa legada no era ajena al testador, sino enteramente suya.

Combate la recurrente la interpretación del testamento realizada por el tribunal sentenciador por acudir a medios extrínsecos.

El Tribunal Supremo acude, no solo a la literalidad del testamento, sino también a una interpretación sicológica o personalísima, tendente a averiguar la voluntad real del testador siempre que ésta resulte de circunstancias claramente apreciables, incluso exteriores al testamento. De todo ello puede deducirse que la verdadera voluntad del testador era que el bien litigioso pasara a ser íntegramente del dominio de su cónyuge, debiendo atribuirse validez al legado y entendiendo que dicho legado se extiende al integro dominio del piso. La interpretación de las cláusulas testamentarias es función exclusiva de los Tribunales de Instancia, cuyas conclusiones hermenéuticas deben ser respetadas en casación salvo que resulte ilógicas o contrarias a la voluntad del testador o a la Ley.

Se desestima el recurso de casación.

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2002.

Propiedad horizontal: elementos comunes; prohibición de su uso por el titular de un bar instalado en los bajos del inmueble sin que la inactividad de la comunidad de propietarios conociendo tal uso implique su consentimiento tácito.

Artículo citado: 11 de la Ley de Propiedad Horizontal

Hechos:

1°.- Se produce desde 1983 el uso por un establecimiento comercial, de las terrazas, elementos comunes de la finca organizada en régimen de propiedad horizontal.

2°.- La comunidad de propietarios solicita al propietario del local que sean retiradas las instalaciones de la terraza en Junta de 18 de agosto de 1990.

3°.- Se interpone demanda solicitando que se declare el carácter de zonas comunes de dichas terrazas, se prohíba su uso exclusivo al demandado y se restituyan aquéllas a su estado primitivo mediante las obras necesarias en su caso.

4°.- El Tribunal de Primera Instancia estima la demanda, siendo revocada su sentencia por la Audiencia Provincial.

5°.- Los demandantes recurren en casación.

Fundamentos de Derecho:

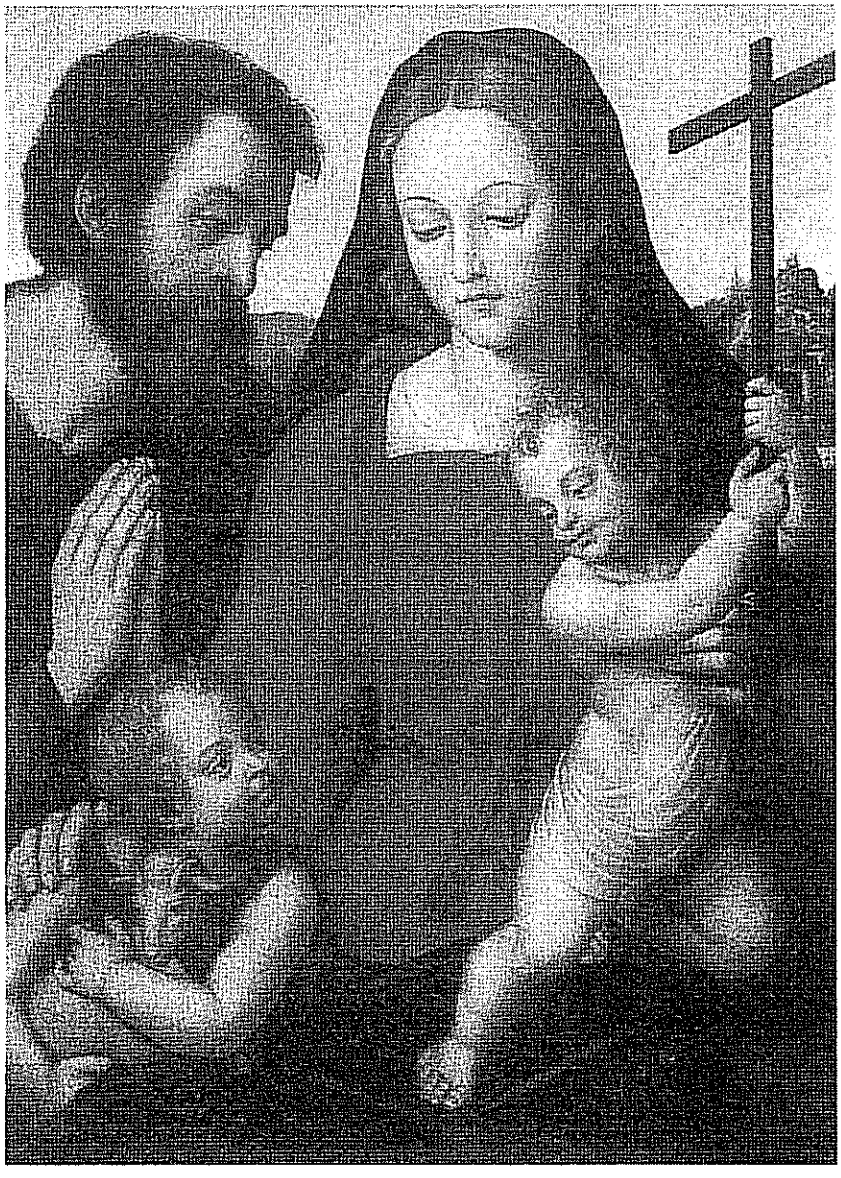
El Tribunal Supremo pone de manifiesto que existirá declaración de voluntad tácita (en apelación se había considerado que se había prestado un consentimiento tácito a la utilización de las zonas comunes por el demandado al no oponerse durante varios años a su uso teniendo conocimiento de ello) cuando el sujeto, aun sin exteriorizar de modo directo su querer mediante palabra escrita u oral, adopta una determinada conducta basada en los usos sociales y del tráfico que ha de ser valorada como expresión de la voluntad interna; se trata de hechos concluyentes (*facta concludentia)* y como tales inequívocos, que permiten conocer el interno sentir sin asomo de duda.

No puede, sin embargo, identificarse consentimiento y mero conocimiento. No puede estimarse que el conocimiento por los actores de la realización de las obras y su inactividad desde que las mismas se ejecutaron hasta la iniciación del litigio, suponga un consentimiento tácito a las mismas que supla la falta del consentimiento unánime de los copropietarios que exige el art. 11 de la Ley de Propiedad Horizontal.

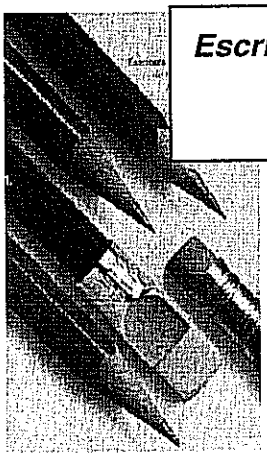
Consta en el presente caso el acuerdo de restituir los elementos comunes a su estado primitivo con forme al título constitutivo del régimen de propiedad horizontal en Junta de 18 de agosto de 1990, lo que demuestra la inexistencia del consentimiento a la ocupación de los elementos comunes.

El consentimiento tácito no debe confundirse con la inactividad durante un cierto periodo de tiempo, ya que ello llevaría a acortar, de forma soterrada y sin fundamento razonable, el tiempo para el válido ejercicio de la acción, antes de que ésta se extinga por prescripción.

Se declara haber lugar al recurso de casación.



Felicidades



Escribe para Lunes:
Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL Y LA INASUMIBLE SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 31 DE MAYO DE 2002

En la cada vez más complicada tarea de mantenerse al día y conocer las consideraciones y matizaciones que la jurisprudencia va aportando en la interpretación de las normas con las que luego tenemos que convivir cada día, hay ocasiones en las que la lectura de una sentencia o resolución te produce tal desconcierto, que lo atribuyes al cansancio o a la poca lucidez con la que te has levantado esa mañana. Entonces piensas que lo mejor es dejarlo para mañana, porque seguramente una nueva lectura más sosegada te hará salir de tu confusión. El problema llega cuando con esa relectura, incluso con dos o tres más, no sólo no encuentras la luz, sino que cada vez estás más desorientado. Eso es lo que me ha ocurrido a mí con la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2002. Así que me he decidido a poner por escrito lo que pienso sobre el particular, con la esperanza de que alguien más sabio y experimentado que yo me saque del error o se sume a mi perplejidad.

Comenzaré reproduciendo la parte más importante de los Fundamentos de Derecho de esta Sentencia, prescindiendo de los antecedentes de hecho porque quedan claramente resumidos en aquéllos. También recojo lo esencial del voto particular que a la misma ha formulado el Magistrado Sr. Alamagro Nosete. Después haré un breve comentario de la misma.

SENTENCIA DEL T. S. DE 31 DE MAYO DE 2002

Fundamentos de Derecho

Primero: Se ha ejercitado en el presente litigio una acción declarativa de propiedad sobre dos fincas registrales; acción que no debe confundirse con una tercería de dominio y que no debe resolverse atendiendo exclusivamente a preceptos hipotecarios, sino que, como toda acción declarativa de dominio, cuyo objeto es la declaración de propiedad con los pronunciamientos derivados que en el presente caso se interesan, se fundamenta en el art. 348 del CC.

La litis se centra en la demanda declarativa del derecho de propiedad adquirido por compraventa en escritura pública (1989) inscrita en el Registro de la Propiedad (en 1990) frente al derecho sobre las mismas fincas adquirido por los demandados por auto aprobando la ejecución de hipoteca (de 1992) inscrito en el Registro de la Propiedad (en 1993)...

PLANTEAMIENTO CRONOLÓGICO:

Sobre el embargo

. 14 Feb. 1986, se anota en el Registro de la Propiedad el embargo trabado (el 11 de diciembre anterior) en juicio ejecutivo seguido por D. Manuel H. A. (demandado, declarado en rebeldía) contra D. Joaquín G. y su esposa D.ª Dolores V.

. 11 Feb. 1988, se dicta auto aprobando el remate de la subasta (celebrada el 7 de diciembre anterior) a favor de D. Manuel H.

. 19 Ene. 1989, tras ser requeridos (art. 1514, antes de la reforma de 1992, de la LEC) D. Joaquín G. y D.ª Dolores V. otorgan escritura de venta a favor de D. Manuel H.

. 19 Ene. 1989, el mismo día que la anterior, D. Manuel H. vende a D. Pedro L. y D.ª Dolores G. V. (ésta es hija de aquellos ejecutados) que son los demandantes.

. 16 Feb. y 9 May. 1990, se cancela por caducidad la anotación de embargo.

Sobre la hipoteca:

. 22 Jun. 1987, D. Joaquín G. y D.ª Dolores V. (los ejecutados en aquel juicio ejecutivo) otorgaron escritura pública de emisión de obligaciones hipotecarias, que se inscribió en el Registro de la Propiedad el 7 Sep. 1987.

. 12 Ene. 1990, certificación registral en que consta subsistente la anotación del embargo y es entregada al letrado de los demandados.

. 15 Feb. 1990, se incoa el procedimiento del art. 131 de la LH por D. Argimiro A. y D. Manuel G., tenedores de las obligaciones hipotecarias.

. 17 Abr. 1990, se practica el requerimiento de pago (regla 5.ª del art. 131 de la LH) a los propietarios D. Joaquín G. y D.ª Dolores V.

. 9 May. 1990, el Registro de la Propiedad libra la certificación de titularidad y cargas a que se refiere la regla 4.ª del art. 131 y no consta la anotación de embargo, por haber sido cancelada.

Sobre ejecución de embargo y de hipoteca:

. 2 Jun. y 11 Dic. 1990, se inscriben en el Registro de la Propiedad las compraventas de D. Joaquín G. y D.ª Dolores V. a D. Manuel H. y de éste a las demandantes D. Pedro L. y D.ª Dolores G. V.

. 27 May. 1992, se dicta auto aprobando el remate a favor de los demandados D. Argimiro A. y D. Manuel G. en la tercera subasta en el procedimiento del art. 131.

. 1 Jun. 1992, en el mismo procedimiento se dicta auto ordenando cancelar las compraventas a favor de los demandantes D. Pedro L. y D.ª Dolores G. V., según la regla 17.ª del art. 131 LH.

. 31 Jul. 1992, se anota en el Registro de la Propiedad la demanda origen del presente proceso, que había sido presentada el 12 Mar. 1992.

. 18 Feb. 1993, se practica en el Registro de la Propiedad el asiento de cancelación de las compraventas a favor de los demandantes y se inscribe la adjudicación a favor de los demandados.

PLANTEAMIENTO JURÍDICO:

.....

En 1989 los demandantes D. Pedro L. y D.ª Dolores G. V. adquieren el derecho de propiedad sobre las fincas por título, que es el contrato de compraventa que procede de la ejecución de un embargo, que había sido anotado en el Registro de la Propiedad en 1986, y modo, traditio ficta, que es la escritura pública, que se inscribe en 1990. En 1992 los demandados D. Argimiro A. y D. Manuel G. adquieren las mismas fincas por auto que aprueba el remate de la tercera subasta en procedimiento del art. 131 de la LH, que se inscribe en el Registro de la Propiedad en 1993.

De lo que se deduce que no se trata de una cuestión de prioridad registral entre el embargo y la hipoteca, sino de que cuando los demandados adquieren las fincas, éstas ya eran propiedad de los demandantes, que habían, incluso, inscrito su derecho. El problema fue que, antes de su adquisición, había caducado en el Registro de la Propiedad la anotación preventiva de embargo de que traía causa la compraventa. Tal cancelación no puede ser decisiva, por cuanto la cuestión no es la preferencia de embargo o hipoteca, sino la posible adquisición a non domino por los demandados: esto lo contempla la sentencia de primera instancia, que la rechaza, y lo ignora la de segunda que se fija sólo en la cancelación, por caducidad, del embargo. Cuya adquisición a non domino no puede ser mantenida, por falta de la buena fe que exige el art. 34 de la LH; buena fe en el sentido de conocimiento de la situación real (como expone con detalle la S 17 Jul. 1999, que destaca que nada tiene que ver con las maquinaciones y el engaño): las demandadas tuvieron conocimiento -así consta en autos- del embargo que dio lugar a la adquisición por los demandantes, desde enero de 1990.

Segundo: El recurso de casación que ha interpuesto la parte demandante en la instancia, debe ser estimado. Se estiman los motivos segundo y cuarto, perdiendo interés los restantes, fundados en el núm. 4.° del art. 1692 de la LEC. Se considera infringida la jurisprudencia que cita (SS 23 Abr. 1992, 19 Nov. 1992 y 24 Feb. 1995) sobre la naturaleza del embargo (motivo segundo) y el art. 34 de la LH en el sentido de que los demandados no son terceros hipotecarios (motivo cuarto).

El embargo, desde el punto de vista procesal, es la traba sobre un bien que desemboca en su adquisición, a los efectos de realización de valor para cumplir la obligación dineraria que fue objeto del proceso donde se produjo el embargo. Desde el punto de vista registral, es una garantía que constituye, en perjuicio de posteriores adquirentes del bien embargado, una afección de tipo hipotecario en seguridad de la obligación que dio lugar al mismo, responde a la antigua hipoteca judicial; como tal asiento registral, carece de carácter constitutivo.

En el presente caso, la adquisición del derecho de propiedad sobre las fincas por los demandados se produce (en 1989) estando vigente la anotación del embargo de que trae causa. Después de tal adquisición se cancela el embargo (en 1990), que ya no tenía sentido ni debía tener vigencia, pues ya se había ejecutado. A su vez, la constitución de hipoteca es anterior (en 1987), pero la ejecución hipotecaria (se inicia en 1990) es posterior a la adquisición por los demandados. La adquisición por éstos es también posterior (en 1992). La inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición por los demandantes (en 1990) es muy anterior a la de los demandados (en 1993). Todo el

Colegio de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

problema se plantea en que tras la adquisición por los demandantes y su inscripción en el Registro de la Propiedad se había cancelado por caducidad el embargo: caducidad evidente, como se ha dicho, pues aquél se había ejecutado por la adquisición por los demandantes. Tal cancelación por caducidad en modo alguno, puede dar lugar a que se pretenda la ineficacia de la compraventa que consumó el embargo. Esto es lo que ha hecho la sentencia de la Audiencia Provincial, infringiendo la doctrina jurisprudencial sobre la naturaleza del embargo.

Por otra parte, la adquisición, en virtud de la ejecución hipotecaria, de las fincas por los demandados (en 1992) se produce cuando éstas ya habían sido adquiridas por los demandantes (en 1989). Podría ser una adquisición a non domino mantenida por mor del principio de fe pública registral que proclama el art. 34 de la LH. Pero, como se ha dicho, no puede aplicarse porque los mismos tenían conocimiento y así consta, desde antes (desde 1990) del embargo que dio lugar a la adquisición por los demandantes. Con lo que la solución que da la sentencia de la Audiencia Provincial infringe el art. 34 de la LH.

....

VOTO PARTICULAR

Fundamentos de Derecho

.....

Segundo: En el caso de autos -razona la sentencia recurrida- nos encontramos con una compraventa derivada de la subasta judicial llevada a cabo para la realización de un crédito reconocido en sentencia con lo que el contrato se consuma con la aprobación judicial del remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada pues con ello se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 609 del CC, razón por la cual inicialmente es correcta la tesis recogida en la sentencia recurrida; pero al haberse dejado caducar la anotación preventiva del embargo inicial, antes de la inscripción de aquella compraventa perdió su prioridad en favor de la inscripción de la hipoteca, en garantía de la emisión de obligaciones hipotecarias que había tenido acceso al Registro, antes de la subasta y aprobación de remate de los que trae causa el título de los actores; en consecuencia, el juez de Primera Instancia de Madrid, actuó correctamente al ordenar la cancelación de las inscripciones de venta en favor del rematante y los actores en base a la regla 17 del art. 131 de la LH pues de la certificación de cargas exigida por la regla 4.ª del mismo artículo no aparecía ningún derecho preferente. La consiguiente pérdida de los derechos adquiridos por los actores y recurrentes en favor de los ejecutantes del procedimiento hipotecario solamente es atribuible a su propia pasividad pues no se comprende como los compradores de unas fincas que gozaban de la protección de una anotación de embargo preferente no acudieron inmediatamente al Registro de la Propiedad a inscribir su título de propiedad de 19 Ene. 1989 cuando conocían que sus padres y suegros habían constituido e inscrito el 7 Sep. 1987 una hipoteca sobre las fincas, como garantía de la emisión de obligaciones, dando lugar a que transcurriera el plazo de cuatro años y se produjera la cancelación de aquella anotación por caducidad con la consiguiente pérdida de su preferencia frente a terceros, lo que supuso que la hipoteca alcanzara un rango preferente y, por tanto, que tuvieran que soportar las consecuencias de su ejecución por los tenedores de las obligaciones hipotecarias. En este punto no debe olvidarse -añadimos- que la carga de la cancelación de la anotación

de embargo viene impuesta al «comprador» rematante, de manera indubitada por el art. 1518 de la LEC (anterior a la vigente, pero que era la aplicable al asunto) y que no es lo mismo que el embargo anotado se cancele en virtud de mandamiento librado al Registro por el Juzgado que hubiera dado lugar a la adjudicación con determinación, además, de las «cargas» posteriores a que estuviese afecta la finca, que, se cancele de oficio, por el transcurso del plazo de caducidad. Citamos, a efectos ilustrativos, la resolución de la D.G.R.N de 13 Jul. 2000 respecto de las cancelaciones de anotaciones preventivas de embargo, sea por error o por caducidad, como ocurre en el caso, «para los que se ha sentado la doctrina de que operada la misma desaparece del Registro la constatación de la existencia del procedimiento y con ello la preferencia registral de que gozaba llegado el momento de proceder a la inscripción de la adjudicación y cancelaciones de asientos posteriores derivados del mismo, preferencia que es sustituida por la mejora de rango que experimentan los posteriormente inscritos o anotados. En este caso, el derecho de cuya ejecución se deriva la transmisión a inscribir y los efectos cancelatorios sigue publicado en el Registro a través de la inscripción de la hipoteca, y frente a él ninguna mejora de rango registral pueden experimentar los registrados con posterioridad». Quien no libera la carga (se emplea el término en sentido procesal, no hipotecario) de cancelar la anotación en el supuesto concreto, ha de pechar con las consecuencias, o dicho con otras palabras, utilizando expresiones del refranero, «cada palo ha de aguantar su vela».

Tercero: El segundo motivo del recurso (el primero fue inadmitido) contra la sentencia objeto del mismo, que concluye desestimando la demanda y revocando la dictada en primera instancia, esto es, negando frente a la propiedad tabular, el reconocimiento preferente de la civil, inscrita, tardíamente, una vez iniciado el proceso de ejecución hipotecario, con adjudicación del inmueble, (cuando ya constaba la caducidad de la anotación del embargo, que, en su día, fue origen de otra adjudicación de la que los propietarios civiles, traen causa), se ampara (art. 1692.4.º de la LEC precedente) en la que supone infracción de la doctrina expuesta en las sentencias del T.S de 24 Feb. 1995, 19 Nov. 1992, 23 Abr. 1992 y otras. El examen de la primera sentencia citada, conduce a resultados distintos de los pretendidos por los recurrentes, pues destaca la dicha sentencia que lo que dice, se entiende dejando a salvo «al adquirente de buena fe que apoyó su adquisición en la ausencia de cargas registrales actuándose en este supuesto a través del instituto del tercero hipotecario», o sea, justamente lo que acontece en el presente caso, sin que los recurrentes parezcan enterarse. Las disquisiciones jurídicas sobre la naturaleza jurídica del embargo, de las que no se infiere ninguna denuncia concreta contra la argumentación de la sentencia recurrida, no empaña el hecho jurídico cierto de que la anotación preventiva de embargo es un asiento de duración temporal, cuya eficacia respecto de terceros depende de su subsistencia, de manera, que, si, en su día, el embargo anotado fue utilizado como medio para obtener en ejecución la adjudicación del inmueble embargado, no puede pretenderse, que la continuidad formal de la anotación, vacía ya de contenido, pero engañadora por su apariencia y subsistente, gracias a la voluntad del comprador-recurrente y de los que de él traen causa, que no procuraron pudiendo hacerlo su cancelación, reviva una vez caducada, cuando no se usaron temporáneamente los instrumentos adecuados para buscar la concordancia del Registro con la realidad, en perjuicio de terceros. Tampoco, las otras sentencias que específicamente se citan (T.S SS 19 Nov. 1992 y 22 Abr. 1992) suman nuevas razones a lo ya expuesto pues el problema no radica en la prioridad de la obligación asegurada sobre los derechos reales que se constituyan sobre la cosa embargada, con posterioridad del embargo, sino en qué medida los terceros pueden verse afectados por anotaciones de embargo caducadas y, en este caso, no canceladas en forma por quienes podían hacerlo. En definitiva, el motivo perece.

Cuarto: El motivo tercero (art. 1692.4.º de la LEC antigua) reitera la misma técnica de exposición difusa que el anterior, invocando la infracción de la doctrina expuesta en las sentencias que cita (24 Feb. 1995, 7 Ene. 1992 y las «que en el cuerpo de las mismas se citan») pero sin determinación y precisión, en el argumentario, de las razones concretas que justifican la violación pretendida. Obsérvese que la primera de las que se citan, fue ya recogida, en el motivo anterior y refutada su aplicación al caso, en el fundamento precedente, y la segunda reincide en destacar el mismo párrafo de la primera, con iguales razonamientos haciendo referencia a la naturaleza de la anotación preventiva y del embargo, no puestas en duda por la sentencia recurrida. Por ende, el motivo sucumbe.

Quinto: El motivo cuarto (art. 1692.4.º de la LEC precedente) denuncia la infracción del art. 34 de la LH y de la doctrina jurisprudencial que cita. Es verdad, como afirman los recurrentes, que en el momento de constituirse la hipoteca estaba trabado el embargo que originó el juicio ejecutivo previo; también es cierto que la hipoteca se inscribió con posterioridad a la anotación del embargo causa de la primera ejecución, que concluyó con la adjudicación del inmueble hipotecado no inscrita en el Registro. Empero del conocimiento que tuvieron los terceros hipotecarios de la anotación registral de embargo, no se puede inferir, como paladinamente dice la sentencia de la que discrepo en este voto particular, que, por ello, no puede aplicarse «el principio de fe pública registral que proclama el art. 34 de la LH», puesto que considero que ese conocimiento, desde luego, no implica mala fe en los tenedores de las obligaciones hipotecarias, objeto del procedimiento del art. 131 de la LH (tenedores que, además, no eran los primitivos prestamistas) sino, simplemente, la sujeción a soportar, si llegado fuese el caso, las consecuencias legales de una ejecución fundada en tal anotación, siempre que estuviera vigente, y, sin que ello entrañe una especie de obligación de previsión extrarregistral acerca de que el embargo hubiera dado ya lugar a una ejecución y a una venta segunda de los inmuebles, por supuesto, sin haber dejado rastro registral; por tanto, tal situación no era invocable hasta entonces, según las circunstancias registrales, e imposible de llevar a efecto luego con trascendencia para terceros, conforme a la cancelación por caducidad que, finalmente, y antes de la adjudicación en pública subasta de los bienes hipotecados, constaba en la certificación registral correspondiente. Las sentencias que se citan, no añaden nada nuevo a lo ya explicado en fundamentos anteriores. Por tanto el motivo sucumbe.

....

COMENTARIO

Creo que nos enfrentamos a una sentencia que, llevando su doctrina a las últimas consecuencias, podría generar un grado muy alto de inseguridad jurídica entre los operadores económicos. Es decir, justo lo contrario de lo que hoy se demanda de la institución del Registro de la Propiedad. Y es que, cuando el que adquiere un derecho real inmobiliario necesita para tener la plena garantía de su adquisición, además de consultar el Registro, hacer toda suerte de cábalas respecto a las vicisitudes extrarregistrales que hayan podido producirse en relación con el inmueble en cuestión, la desconfianza, enemiga por excelencia de todo sistema económico moderno, se instala en la sociedad frenando el desarrollo que la misma demanda.

En efecto, como puede desprenderse del resumen que se hace de los hechos que motivan esta sentencia, se trata de un caso en que la finca en cuestión (en realidad eran dos, pero a estos efectos ese extremo carece de relevancia), titularidad de un matrimonio, es objeto de una anotación de embargo derivada de un procedimiento ejecutivo con fecha 14 de febrero de 1.986. Con posterioridad, los mismos cónyuges constituyen una hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones, hipoteca que se inscribe el 7 de septiembre de 1.987. La ejecución que había motivado la anotación de embargo concluye con la pertinente aprobación del remate y el consecuente (conforme a lo entonces previsto en la L.E.C.) otorgamiento de escritura de venta a favor del rematante, concretamente el 19 de enero de 1.989. En esa misma fecha, el citado rematante vende la finca al matrimonio formado por la hija y yerno de los cónyuges embargados. Estas escrituras no se inscriben en el Registro hasta un año y medio después (concretamente los días 2 de junio y 11 de diciembre de 1.990), cuando ya había sido cancelada la anotación de embargo. El 18 de febrero de 1.993, como resultado del procedimiento de ejecución hipotecaria del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, se procede a cancelar, conforme a lo ordenado en el oportuno mandamiento judicial, esta última inscripción de compraventa y a inscribir el correspondiente auto de adjudicación en virtud del cual la propiedad de la finca pasa al rematante en dicho procedimiento de ejecución hipotecaria. Frente a estos hechos, que constituyen un claro ejemplo de la fuerza protectora del Registro y que se repiten con frecuencia en la práctica registral, el Alto Tribunal responde con algunas afirmaciones profundamente equivocadas.

El gran error, que sin duda abre la puerta a toda la enorme confusión y mezcla de equivocadas ideas que se recogen en esta sentencia, lo encontramos en el último párrafo del primer fundamento de derecho. Tras haber intentado resumir todas las fechas y hechos que el Ponente considera relevantes, y después de exponer la posición del Juez de Primera Instancia y de la Audiencia Provincial, se procede a desarrollar la postura de la Sala. Es entonces cuando se dispara el gran misil que va a destrozar todo el esquema perfectamente lógico y coherente que los hechos expuestos ponen de manifiesto. Dice el Tribunal Supremo que de esos hechos ... *se deduce que* ***no se trata de una cuestión de prioridad registral entre el embargo y la hipoteca****, sino de que cuando los demandados adquieren las fincas, éstas ya eran propiedad de los demandantes, que habían, incluso, inscrito su derecho...* Y es que, después de la detallada exposición de hechos y fechas que la propia sentencia hace, ¿cómo puede afirmarse de esa manera tan rotunda que ***no se trata de una cuestión de prioridad registral entre el embargo y la hipoteca***? Realmente sorprendente.

Conviene por tanto comenzar haciendo un breve recordatorio del significado y sentido del principio de prioridad registral. Acudiendo a los clásicos he de citar a ROCA SASTRE [1], que define este principio como aquel *en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el Registro o lo hubiere sido con posterioridad aunque dicho acto fuese de fecha anterior.* Con gran tino se manifiesta GARCÍA GARCÍA [2] al señalar que el principio de prioridad registral se puede definir como *aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen en caso de conflicto frente a los títulos o derechos*

[1] .- *Derecho Hipotecario*, Tomo II, página 147, 6 edición, 1968.
[2] .- *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II, página 552, 1 edición, Civitas, 1993.

que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación en el Libro Diario. A la luz de estas dos claras definiciones resulta obvio que la anotación de embargo practicada el 14 de febrero de 1986 gozaba de un rango preferente respecto a la hipoteca que se inscribió el 7 de septiembre de 1987. En consecuencia, la ejecución que se apoyaba tabularmente en dicha anotación de embargo tenía garantizado que, al final de todo su proceso, la situación registral de la finca embargada sería la que existía en el momento de practicarse la anotación, con la correspondiente posibilidad de cancelar todo asiento que con posterioridad se hubiera practicado. Por su parte el acreedor hipotecario sabía que estaba sometido a esa eventualidad. Pero, eso sí, siempre bajo la premisa de que se respeten las normas de desenvolvimiento de los respectivos asientos registrales. Así, las anotaciones de embargo, por decisión del legislador, mantienen el rango registral durante el plazo de cuatro años –sin perjuicio de las posibles prórrogas- Si durante ese plazo no se hace uso de las ventajas de prioridad registral que la anotación proporciona, la misma caduca y es como si nunca se hubiera practicado. También el acreedor hipotecario consideró esta circunstancia a la hora de concertar el crédito y la correspondiente hipoteca. Creo que las reglas son claras y fácilmente comprensibles. Si los interesados dejan caducar la anotación de embargo renunciando voluntariamente a los beneficios que la prioridad registral les otorga, asumen los mismos riesgos que el acreedor que obtiene un embargo y opta por no solicitar su anotación en el Registro. Estas ideas tan elementales y que están en los cimientos del sistema registral español han venido siendo recogidas por multitud de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado [3].

Pero entonces, ¿cuál es la razón por la que el Alto Tribunal ha llegado a conclusiones tan peculiares en este caso? Sin necesidad de llevar a cabo un juicio de intenciones ni nada parecido, creo que en el fondo de esta sentencia late una exacerbada aplicación de las tesis monistas del tercero hipotecario que siempre han sido las que ha acogido el Tribunal Supremo. Llevando al extremo esta orientación doctrinal, el Registro sólo protege a los terceros que reúnen los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Por lo tanto, como los adquirentes en la subasta realizada en los trámites de ejecución de la hipoteca habían tenido conocimiento de la existencia del embargo antes de que la anotación que a éste le daba cobertura registral caducase, ya no podían ser considerados terceros de buena fe. Como se ve, para el Supremo sólo resulta protegido registralmente el que cumple plenamente con lo previsto en el artículo 34 de la L.H. Además, hace una interpretación extremadamente laxa del concepto de buena fe del tercero hipotecario.

Yo disiento de manera absoluta de esta sentencia y de la doctrina que pretende sentar. Y lo hago por dos razones. En primer lugar, porque en mi concepción teórica

[3] .- Entre las más recientes podemos citar las de 17 de marzo, 16 de abril, 18 de junio, 15 de julio, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999, 20 de marzo y 13 de junio de 2000, 14 de junio y 16 de septiembre de 2002. El apartado tercero de los Fundamentos de Derecho de esta última Resolución dice expresamente que " *Respecto a la cancelación de los asientos posteriores, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquel otro asiento...* "

me encuentro mucho más alineado con los autores [4] que reconducen la aplicación del citado artículo 34 de la L.H. a sus justos términos, es decir, proteger a los terceros a título oneroso de buena fe que inscriben su respectivo derecho frente a la *anulación o resolución del derecho del otorgante* por virtud de causas que no resultan del propio Registro. Además de este cauce de tutela que ofrece el Registro, hay que dar el protagonismo y el juego correspondiente a otros preceptos igualmente contenidos en nuestro ordenamiento civil e hipotecario (1473 del Código Civil, 1.3, 17 ó 32 de la Ley Hipotecaria) y que, a mi entender, generan situaciones de protección registral distintas. Desde esta perspectiva, creo que no nos encontramos en el caso de la sentencia que comentamos ante un problema de aplicación del citado artículo 34 de la L.H., puesto que lo que provoca la extinción del dominio adquirido por los actores, y que traía causa en el procedimiento de ejecución que en su día motivó la practica de la anotación de embargo luego caducada, no fue la *anulación o resolución del derecho del otorgante* (la titularidad en su momento embargada y luego adjudicada en ejecución en ningún momento se ve afectada por causa alguna de anulación o resolución). Lo que ha ocurrido es que el dominio adquirido por los actores se ve purgado y cancelado como consecuencia de la ejecución de una hipoteca que tenía prioridad registral respecto de dicha titularidad dominical, en la medida en que al haber sido cancelada por caducidad la anotación de embargo, la hipoteca había ascendido un puesto en esa clasificación registral.

De igual manera se habría cancelado la inscripción de hipoteca si el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas dictados en el procedimiento causante del embargo se hubieran presentado en el Registro antes de que la anotación de embargo caducase. Es más, imaginemos que la ejecución de la hipoteca se hubiera desarrollado con mayor rapidez que la del embargo, y que se hubiera inscrito la titularidad del dominio a favor del adjudicatario en el procedimiento derivado de esa ejecución hipotecaria estando aún vigente la anotación de embargo. Con posterioridad se produciría la ejecución del embargo y la correspondiente adjudicación a quien correspondiese en la subasta. Se libraría el oportuno mandamiento de cancelación de cargas junto con el testimonio del auto de adjudicación y, siempre que dichos documentos se presenten en el Registro antes de que hubiera caducado la anotación de embargo, se cancelaría la titularidad derivada de la ejecución de la hipoteca para restablecer el tracto sucesivo y permitir la inscripción a favor de este último adjudicatario. Esto es así aunque el adjudicatario en el procedimiento de ejecución del embargo ya tenía conocimiento de la previa adjudicación hipotecaria.

No obstante, según el criterio de esta sentencia del Tribunal Supremo estas ideas tan claras y lógicas empiezan a estar en tela de juicio, ya que como el segundo adjudicatario conoce la primera adjudicación, carecería de la buena fe necesaria para quedar protegido por el artículo 34 de la L.H. De nada serviría que la anotación de embargo goce de un rango registral preferente respecto al de la hipoteca. Evidentemente esta conclusión nos lleva a poner en entredicho el exacto alcance que tienen las cargas que pesan sobre cada finca, ya que la mera situación de rango hipotecario que les concede la prioridad registral no basta para determinar su verdadera preferencia. Esto no tiene sentido y supone introducir un nivel de inseguridad en el tráfico inmobiliario difícilmente soportable por una economía avanzada.

[4] .- En este sentido recomiendo la lectura de las abundantes páginas que José Manuel GARCÍA GARCÍA dedica a defender estas ideas en el segundo tomo de su obra *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, que ya antes he citado.

Pero es que además, incluso reconduciendo el supuesto de la sentencia que analizamos a los esquemas de la fe pública registral, entiendo que los demandados reúnen todos los requisitos establecidos en el artículo 34 de la L.H. La sentencia que estoy comentando sostiene que los demandados no pudieron consumar la adquisición *a non domino* que resultaría de la aplicación del tan citado artículo 34 de la L.H. porque carecían de buena fe, en la medida en que consta acreditado que tuvieron conocimiento a lo largo del procedimiento de ejecución hipotecaria de la existencia de la anotación de embargo. Este razonamiento lo desmonta el Magistrado Sr. ALMAGRO NOSETE en su voto particular a esta sentencia, concretamente en el Fundamento de Derecho quinto, señalando que el ... *conocimiento que tuvieron los terceros hipotecarios de la anotación registral de embargo, no se puede inferir, como paladinamente dice la sentencia de la que discrepo en este voto particular, que, por ello, no puede aplicarse «el principio de fe pública registral que proclama el art. 34 de la LH», puesto que considero que ese conocimiento, desde luego, no implica mala fe en los tenedores de las obligaciones hipotecarias, objeto del procedimiento del art. 131 de la LH (tenedores que, además, no eran los primitivos prestamistas) sino, simplemente, la sujeción a soportar, si llegado fuese el caso, las consecuencias legales de una ejecución fundada en tal anotación, siempre que estuviera vigente, y, sin que ello entrañe una especie de obligación de previsión extrarregistral acerca de que el embargo hubiera dado ya lugar a una ejecución y a una venta segunda de los inmuebles, por supuesto, sin haber dejado rastro registral; por tanto, tal situación no era invocable hasta entonces, según las circunstancias registrales, e imposible de llevar a efecto luego con trascendencia para terceros, conforme a la cancelación por caducidad que, finalmente, y antes de la adjudicación en pública subasta de los bienes hipotecados, constaba en la certificación registral correspondiente* ...

Siguiendo esta línea de encaje en el ámbito de la fe pública registral, debemos considerar que, cuando en el procedimiento de ejecución del embargo se adjudica la finca al rematante, se le está adjudicando una titularidad de dominio gravada con una hipoteca que tiene un rango posterior al de la anotación de embargo, pero, eso sí, teniendo en cuenta que esa superioridad de rango que otorga la anotación se concede de manera temporalmente limitada. En consecuencia, el rematante adquirente de esa finca sabe (o debe saber conforme al artículo 6.1 de Código Civil) que cuando transcurra el plazo de existencia de la anotación también se extinguirá esa superioridad de rango frente a la hipoteca y a las eventuales consecuencias de la ejecución de la misma. Por su parte, el acreedor hipotecario y los concurrentes como postores a la subasta que tiene lugar en los trámites de ejecución de la hipoteca también saben que la titularidad que adquieren está sujeta al gravamen que implica el embargo. Pero para ellos ese embargo sólo les será oponible en la medida en que se le dé trascendencia *erga omnes* a través de una anotación preventiva que goce de preferencia registral respecto de la hipoteca, considerando, evidentemente, las características de este tipo de asientos y su duración temporal. En consecuencia el adjudicatario con base en la hipoteca sabe que si transcurre el plazo de vigencia de la anotación, su titularidad será de rango preferente respecto a la que pudiera resultar de la ejecución derivada de un embargo que ya no goza de prioridad registral. Y este conocimiento, que está fundamentado en la publicidad del Registro y en la aplicación de los preceptos de la legislación hipotecaria en absoluto puede significar que ya no se tiene la buena fe que exige el tan citado artículo 34 de la L.H.

A partir de esta sentencia hay que plantearse para qué sirve prorrogar una anotación de embargo. Si la anotación, aunque esté caducada, va desplegar su eficacia frente a los terceros y va a seguir manteniendo su preferencia respecto de los titulares de cargas o derechos inscritos con posterioridad, qué sentido tiene toda la minuciosidad de detalles que recoge nuestra legislación hipotecaria respecto a la duración y vigencia de las anotaciones preventivas. Absurdo ha sido por tanto el esfuerzo de la reciente Ley de Enjuiciamiento Civil al reformar el artículo 86 de la Ley Hipotecaria para aclarar y mejorar técnicamente el sistema de prórrogas de las anotaciones. Baldío y estéril el trabajo que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha hecho durante muchos años para perfilar el significado de la caducidad en las anotaciones preventivas.

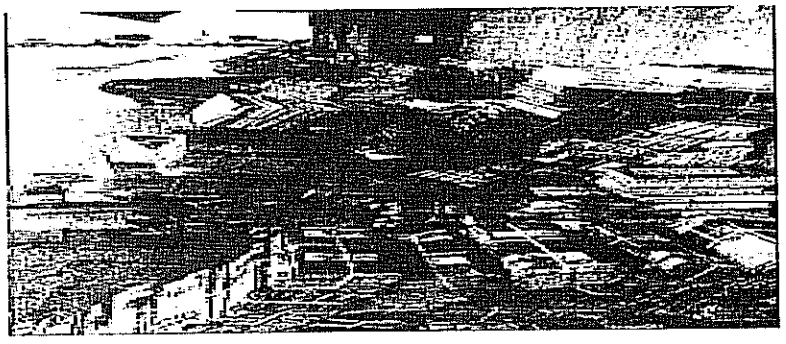
Por todas estas razones he calificado como ***inasumible*** la doctrina que recoge esta sentencia del Alto Tribunal. Espero que no se consolide en futuros pronunciamientos y que, por el contrario, prevalezca, como mínimo [5], la postura del Magistrado firmante del voto particular, especialmente cuando recalca *el hecho jurídico cierto de que la anotación preventiva de embargo es un asiento de duración temporal, cuya eficacia respecto de terceros depende de su subsistencia, de manera, que, si, en su día, el embargo anotado fue utilizado como medio para obtener en ejecución la adjudicación del inmueble embargado, no puede pretenderse, que la continuidad formal de la anotación, vacía ya de contenido, pero engañadora por su apariencia y subsistente, gracias a la voluntad del comprador-recurrente y de los que de él traen causa, que no procuraron pudiendo hacerlo su cancelación, reviva una vez caducada, cuando no se usaron temporáneamente los instrumentos adecuados para buscar la concordancia del Registro con la realidad, en perjuicio de terceros.*

Córdoba, noviembre de 2002.

Basilio J. Aguirre Fernández

Registrador de la Propiedad.

[5] .- En realidad creo, como ya he dicho antes, que lo correcto es aplicar exclusivamente las reglas derivadas del principio de prioridad registral. El voto particular atenúa notablemente los perniciosos efectos de esta sentencia, pero sigue mezclando peligrosamente los conceptos de fe pública y prioridad registral.



IUS AEDIFICANDI Y PROPIEDAD DEL SUELO: REAL DECRETO-LEY 4/2000. STC 164/2001 Y LEYES REGIONALES POSTERIORES.

AUTOR: ALFREDO GALLEGO ANABITARTE.
(Revista Derecho Urbanístico y Medio Ambiente, núm. 193, abril-mayo, 2002).

I. Urbanismo y vivienda.

El urbanismo (ordenación óptima de la ciudad con espacios libres, obtención de dotaciones, viales, comunicaciones, etc.) no se agota en una regulación destinada a hacer efectivo el derecho a "disfrutar de una vivienda digna y adecuada", recogido en el artículo 47 de la Constitución. Pero no hay duda, y desde hace unos años esto es evidente en España, que el urbanismo tiene como una de las principales razones de ser, el promover todas las condiciones posibles para hacer efectivo este derecho, "regulando la utilización del suelo, de acuerdo con el interés general para impedir la especulación".

Es un argumento recurrente que no todo el mundo comparte, que la carestía del valor del suelo encarece considerablemente el producto final, que es el metro cuadrado de vivienda; el resultado es mantener que cuanto más suelo urbanizable exista, el precio del suelo bajará ante el aumento de la oferta, y por ello el de la vivienda. Frente a esta postura, está la defensa de la actuación de las Administraciones Públicas por medio de expropiaciones.

En este debate no hay la menor duda que tanto la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, como el Decreto-Ley 4/2000, han tomado la decisión de intentar aumentar la existencia de suelo urbanizable, y de permitir que los propietarios y otras Administraciones Públicas, que no son los municipios directamente afectados, puedan promover la transformación del suelo urbanizable en urbano, con la esperanza de que este aumento de suelo disminuya el precio de la vivienda. El fin del Real Decreto Ley es: aumentar el suelo urbanizable, al reducir el no urbanizable, y en segundo lugar permitir que los propietarios y otras Administraciones Públicas no competentes, puedan promover la transformación de dicho suelo urbanizable en urbano.

II. Principales modificaciones del Decreto-Ley 4/2000.

1. Nueva regulación de los criterios legales para delimitar el suelo no urbanizable.

El artículo 1 del citado Decreto Ley, modifica el artículo 2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, eliminando el último inciso de este artículo, que permitía la posibilidad que el planeamiento general clasificase suelo no urbanizable aquellos terrenos que el propio planeamiento general considerase "inadecuados para su desarrollo urbano".

De esta forma, el planeamiento general tan sólo podrá clasificar un terreno como suelo "no urbanizable" cuando dichos terrenos están sometidos a un régimen especial de protección, de acuerdo con los Planes de Ordenación Territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, etc acreditados en el planeamiento sectorial, o en virtud de protección del dominio público. Y en segundo lugar cuando el propio Plan General considere necesario preservar los valores anteriores, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, de acuerdo con los Planes de Ordenación Territorial o la legislación sectorial.

La desaparición del inciso "inadecuados para un desarrollo urbano" pretende reconducir esta clase de suelo a su condición reglada. El objetivo final de esta nueva redacción consiste en aumentar el suelo urbanizable, a costa del suelo no urbanizable ("común", esto es, no protegido), eliminando esta causa de clasificación que había sido insistentemente utilizada por los Municipios con nuevo planeamiento, manteniendo el volumen de suelo no urbanizable a pesar de los deseos liberalizadores de la Ley 6/1998. Más de una Comunidad Autónoma, en virtud de esta cláusula de la "inadecuación", había vuelto a establecer el suelo no urbanizable por razones políticas y de estrategia territorial y urbanística, después de la Ley 6/1998.

Aunque los criterios para establecer el suelo no urbanizable no son criterios de "discrecionalidad política", sino son "criterios objetivos", no se puede negar que los Ayuntamientos tienden a considerar como no urbanizables muchos terrenos en virtud de estos criterios, lo cual da lugar a complicados litigios ante los Tribunales, con informes periciales de arquitectos, ingenieros, biólogos, etc.

Parece razonable concluir que la existencia de un amplio espacio de suelo no urbanizable común, permitía y permite a los Ayuntamientos conservar una gran capacidad de maniobra a la hora de decidir inversiones y desarrollos urbanísticos o de otro tipo en este "suelo no urbanizable común", que precisamente el Decreto Ley 4/2000 pretende eliminar.

2. Las Administraciones Públicas competentes para promover la transformación del suelo urbanizable.

El artículo 1.2 del RDL 4/2000 reestructura el artículo 15 de la Ley 6/1998, manteniendo el contenido anterior de este artículo (ahora artículo 15.1), que regulaba el derecho de los propietarios de suelo urbanizable a usar y disfrutar de sus terrenos de acuerdo con su naturaleza rústica, pero además tienen el derecho a promover su "transformación", instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo. El Decreto Ley ha añadido un segundo párrafo a este artículo, en el que se dispone que "la transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovido por las Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo".

Esta modificación pretende garantizar la concurrencia de las competencias pública y privada en la formulación (redacción) de planes de desarrollo de suelo urbanizable (con carácter general y salvo las denominaciones que cada Comunidad Autónoma pueda establecer, Planes Parciales). Esta competencia compartida de Administración Pública y particulares era clara en el artículo 104.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. Pero este artículo fue declarado inconstitucional por la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, lo cual plantea una cierta duda sobre su constitucionalidad: el artículo 104.1 citado, y el artículo 15 actual de la Ley 6/98, vienen a tener una redacción muy semejante. Ahora bien, el artículo 104.1 fue declarado inconstitucional porque el legislador estaba indebidamente en la participación privada al planeamiento de desarrollo -concretos tipos de plan-, pudiendo el legislador regional o autonómico ampliar o restringir dicha participación. Este argumento del Tribunal Constitucional es aplicable al artículo 15.1 de la Ley 6/98, pero no al nuevo 15.2 introducido por el RD-L 4/2000.

La remisión en el nuevo precepto 2, del artículo 15, otorgando la facultad de transformar suelo urbanizable a las Administraciones Públicas no competentes para la aprobación del planeamiento, es muy amplia, permitiendo la formulación de Planes Parciales (o la figura autonómica que corresponda) tanto a la Comunidad Autonómica como al propio Estado. Este precepto hay que ponerlo en relación con el nuevo artículo 16.3, según el cual los instrumentos

de planeamiento de desarrollo elaborados por las Administraciones a la que no competen su aprobación, se aprueban por silencio administrativo, igual que en el caso de los planes presentados por particulares.

Como conclusión, puede afirmarse que con la reforma del artículo 15 de la Ley 6/1998 se pretende dotar expresamente a las Administraciones Públicas de mecanismos que permitan promover la redacción de planes de desarrollo en suelo urbanizable, parece que con independencia de que sean titulares de terrenos en dicho ámbito. Hay que estimar que la *presentación de un Plan de transformación de suelo* no impide la presentación de otro plan, bien público o privado, de tal manera que se puede producir una concurrencia de planes, y será la Administración actuante la que decida el más apropiado.

3. Nueva regulación del derecho a promover la transformación del suelo urbanizable.

El artículo 16 de la Ley 6/1998, regulaba la posibilidad de promover la transformación del suelo urbanizable, con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo, pero era necesario que:

a) el planeamiento general hubiese delimitado sus ámbitos (sectores, artículo 17 Ley 6/98)
b) o el planeamiento general hubiese establecido las condiciones (intensidades, usos; etc.) para su desarrollo.

Pues bien, el Decreto Ley 4/2000 introduce dos nuevas posibilidades en el artículo 16.1:

a) que no sea un Plan general, sino un llamado "proyecto de delimitación", que nada tiene que ver con el viejo proyecto de delimitación de suelo urbano, el instrumento que:

   -delimite el ámbito a transformar
   -o defina las condiciones para su desarrollo,

b) que la transformación del suelo urbanizable se promueva a través de un "instrumento formulado por la iniciativa privada".

Así pues, la modificación supone que la transformación de suelo urbanizable se puede hacer por otro instrumento que no sea el Plan General, y sobre todo, por un plan formulado por un particular. Evidentemente, este último punto de vista es el que tiene más importancia, puesto que según la Ley 6/1998 para poder ejercer el derecho a transformar el suelo urbanizable, la Administración tenía que "delimitar o fijar sectores o ámbitos" en el suelo urbanizable "con vista a su desarrollo inmediato" (artículo 17, Ley 6/98).

Esto ya no es necesario, es decir, no hay que esperar que la Administración actúe, y ahora el propietario del suelo urbanizable, aunque no esté "sectorizado" o "delimitado" por la Administración para su inmediata transformación, podrá presentar el planeamiento que desarrolle su propiedad y la transforme de suelo urbanizable en suelo urbano. La vaguedad del artículo 16.2 de la Ley 6/98 queda aquí eliminada.

Con la entrada en vigor de esta Ley, los Ayuntamientos tendrán que tramitar, aprobar o denegar, todo ello motivada y justificadamente, un instrumento de planeamiento transformando dicho suelo urbanizable en urbano. Aparece con claridad la unión entre la propiedad del suelo y el "ius aedificandi".

4. Nuevo régimen del silencio administrativo.

El artículo 1.3 del RD-Ley 4/2000, crea un apartado 3 en el artículo 16 de la Ley 6/1998, en el que se establece el juego del silencio administrativo para la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo (léase, con carácter general, Plan Parcial), de forma que si transcurren seis meses desde que se presentó (tanto por particulares como por las Administraciones Públicas) el instrumento de planeamiento se entenderá aprobado definitivamente. Es evidente, aunque la norma no lo diga expresamente, que esta aprobación sólo se produce si no ha habido con anterioridad una desestimación por parte de la Administración que lo tramite.

También es preciso advertir que el plazo de seis meses se aplica supletoriamente, esto es, en defecto del plazo máximo específico, que establezca la normativa urbanística autonómica aplicable. Por último el Real Decreto-Ley exceptúa del juego del silencio administrativo estimatorio aquellos procedimientos de aprobación de planes en los que no se haya efectuado el trámite de la información pública que, por cierto, puede realizarse por iniciativa de quien promueve el planeamiento.

Aunque no lo dice la Ley, es evidente que este silencio administrativo estimatorio, no podrá producirse nunca si el planeamiento presentado contradice la normativa superior, y esto por ser un principio tradicional del Derecho urbanístico y, sobre todo, la manifestación evidente del principio de jerarquía normativa.

III. Aplicación inmediata y régimen transitorio.

1. Aplicación inmediata.

Estamos ante normas estatales de aplicación inmediata, que obligan tanto a las normas autonómicas como a los planes urbanísticos aprobados o en tramitación, con base a los siguientes razonamientos:

a) en cuanto a las normas urbanísticas autonómicas, es claro que deberán adecuarse, en su caso, a las nuevas previsiones básicas estatales, pero que no es necesaria esta modificación para que las normas estatales se apliquen inmediatamente en todo el territorio nacional.

Ante una contradicción entre la legislación estatal y una norma autonómica, la jurisdicción ordinaria deberá aplicar el principio de interpretación de la legislación autonómica de conformidad con las normas estatales básicas o plenas, realizando un previo examen de los títulos competenciales que resulten aplicables.

b) en cuanto al planeamiento urbanístico es claro que habida cuenta de su carácter reglamentario habrá que respetar la normativa estatal. Las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 4/2000 relativas al régimen jurídico del suelo urbanizable, resultan inmediatamente aplicables a raíz de la entrada en vigor del propio texto legal en virtud de lo dispuesto en su disposición final tercera.

Así, es claro que el juego del silencio administrativo positivo para la aprobación del planeamiento urbanístico de desarrollo, los nuevos mecanismos (proyectos de delimitación, o plan formulado por particulares) previstos para que surja el derecho de transformación del suelo urbanizable o la posibilidad de que cualquier Administración Pública promueva la transformación del suelo urbanizable se aplicarán desde el mismo momento de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 4/2002.

IV. Supuesta inconstitucionalidad de algunos puntos del Decreto-Ley.

El argumento de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 sobre el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, supone declarar inconstitucional cualquier norma dictada por el Estado con carácter supletorio, y reducir la competencia del Estado para dictar las bases de un sector a un llamado "mínimo común denominador normativo", que es una imagen matemática sin mucho sentido y supone un concepto de Estado que no está en la Constitución de 1978. Sea como fuere, el hecho es que declarados determinados preceptos inconstitucionales por su carácter supletorio, en el Texto de la Ley del Suelo de 1992 (por ejemplo, artículos 10, 11 y 12, que definen respectivamente el suelo urbano, el suelo urbanizable y el no urbanizable), la Ley 6/1998, de forma expedita, ha calificado de carácter básico la definición de estos tipos de suelo en los artículos 8, 9, 10 y 11 respectivamente.

Hay que estimar que esto es correcto y tiene su fundamento en que el Tribunal Constitucional declaró constitucional el artículo 3.2 c) del Texto Refundido de 1992, que ordena dividir el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y se comprende que esto también supone la facultad del Estado de dictar una norma básica que defina estos tres conceptos. Es difícil imaginarse algo más directamente vinculado con el artículo 149.1ª de la Constitución, que otorga al Estado la competencia exclusiva para fijar las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos, que clasificar y definir las categorías generales de suelo en el territorio nacional.

Dejando de lado la observación que se ha hecho sobre el artículo 104.1 (que tenía carácter básico) del Texto Refundido de 1992, declarado inconstitucional porque limita indebidamente las facultades reguladoras de las Comunidades Autónomas en materia urbanística, sobre la que tienen competencia exclusiva, hay que señalar que el nuevo régimen de silencio administrativo introducido por el Decreto Ley 4/2000 en el artículo 16.3 parece que, de acuerdo con la doctrina de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, es una regulación competencia de las Comunidades Autónomas, porque no estamos ante un procedimiento administrativo (artículo 149, 1, 18ª).

V. Un nuevo concepto de propiedad urbana.

Tradicionalmente, desde 1956, el Derecho urbanístico español ha mantenido la disolución entre propiedad y aprovechamiento urbanístico. Esto se conoce con la expresión "concepción estatutaria de la propiedad". El propietario del terreno solamente tiene derecho a aprovecharlo en sus condiciones naturales agrícolas, forestales, etc. Cualquier aprovechamiento urbanístico es artificial y se lo debe el propietario al Plan, que se lo da y se lo quita cuando así lo decide. El suelo urbano en principio está reglado en virtud de los servicios que debe tener. Pero entre estos dos polos –suelo urbano y suelo no urbanizable de especial protección- se movía "prima facie" de forma discrecional, el planeamiento urbanístico, en cuyas determinaciones de suelo urbanizable (antes programado y no programado) y no urbanizable común, difícilmente se podía entrar.

Pues bien, como ya se ha dicho hace tiempo por cierto sector doctrinal, esta concepción de la propiedad es una de las bases para la arbitrariedad de urbanismo español. De acuerdo con esta doctrina, de autoridad de planeamiento se encuentra que el propietario no tiene nada urbanísticamente hablado, y por lo tanto no está obligado a ponderar si le cercena o no dicho aprovechamiento urbanístico. Algo muy diferente ocurre si el punto de partida es el opuesto: todo propietario del suelo tiene derecho a edificar y a urbanizar; el "ius aedificandi" es parte esencial del derecho de la propiedad de la tierra; como ha dicho el Tribunal Constitucional, el

"ius aedificandi" representa el "eje mismo de esta manifestación del dominio" (STC 61/1998). A salvo, como es lógico, el suelo de especial protección.

Por razones políticas que no es el caso de exponer aquí, en el Real Decreto-Ley 4/2000, se plasma el principio de que todo propietario de suelo urbanizable, salvo que sea de especial protección, esto es, no urbanizable (rústico), tiene derecho a urbanizar y a edificar, dentro del Plan General, con las condiciones que fije el Ayuntamiento, etc, etc. Pero tiene derecho. Aquí ya no caben reclasificaciones ("recalificaciones") de la noche a la mañana.

Este cambio es bueno para todos, para la Administración y para los particulares, en esa lucha permanente entre el Estado, que representa y persigue el interés general, y los particulares, "guiados por el interés individual siempre activo, siempre astuto y sagaz, (que) suele burlar al interés público". La necesaria motivación, justificación y ponderación de toda decisión urbanística por parte de la Administración competente, es una garantía de ordenar este conflicto eterno".

Siempre se ha hablado de la "fuerza normativa de lo fáctico", pero no hay que olvidar la "fuerza fáctica de lo normativo": una vez aprobada y en vigor una nueva regulación, por más tradición contraria que exista, se generan unas partes que van modificando la tradicional "altura jurídica urbanística".

Tomado de la BUHAIRA Nº 83
Uno de noviembre de 2002

CRIPTOGRAMA

Por P. Pastor

1 B	2 J		3 L	4 A	5 N	6 I	7 H	8 G		9 E	10		11 F	12 J	13 A	14 G	15 C	16 E	17 K
18 I		19 H	20 L	21 B		22 M		23 F	24 N	25 I		26 A	27 K	28 M	29 O	30 C		31 O	32 G
	33 E	34 B	35 M		36 J	37 F	38 C		39 I	40 M	41 H		42 L	43 D	44 A		45 J	46 K	47 E
	48 O	49 C	50 E		51B	52 O		53 C	54 A	55 L	56 I	57 F		58 H	59 C	60 K	61 G	62 L	63 B
	64 A	65 C	66F	67 H	68 D	69 E	70 M	71 J	72 B		73 F		74 O	75 J		76 G	77 D	78 I	79 K
80 E		81 H	82 M		83 F	84 O	85 I		86 B	87 G	88 N		89 D	90 L	91 K		92 A	93 J	94 M
95 H																			

Leyendo en sentido vertical las iniciales de las palabras obtenidas encontrará el saludo del director

A.-Alegre, regocijada y chistosa..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
26 54 64 92 4 13 44

B.-Tarima cubierta con alfombra sobre la cual se pone la mesa presidencial ..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
1 21 51 63 72 86 34

C.-Hecho o dicho gracioso..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
38 49 15 53 59 30 65

D.-Lo mismo..... ___ ___ ___ ___
43 68 77 89

E.-Corte del cerdo, pocilga ..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
80 16 9 69 47 33 50

F.-Pie de la poesía griega y latina,compuesto de cuatro sílabas,1ª y 3ª breves y ..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
2ª y 4ª largas 11 37 73 83 23 66 57

G.-Fig. Sagacidad para descubrir o entender lo que está encubierto..... ___ ___ ___ ___ ___ ___
8 32 76 14 61 87

H.Dícese de la copia de una escritura que se saca sin firmar o autorizar,en pl..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
95 67 19 7 58 81 41

I.-Representaciónes en pequeño de alguna cosa ..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
6 18 39 56 78 85 25

J.-Dar empuje para producir movimiento ..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
71 36 45 75 2 12 93

K.-Relativo o perteneciente al juego ..... ___ ___ ___ ___ ___ ___
91 27 17 79 60 46

L.-Fastidiosa, enfadosa o molesta al gusto o al ánimo..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
3 20 42 90 62 55 10

M.-Dádivas que se hacen voluntariamente o por costumbre..... ___ ___ ___ ___ ___ ___ ___
70 94 28 22 82 40 35

N.- Ni este ni aquel..... ___ ___ ___
5 88 24

O.-De seda o semejante a ella..... ___ ___ ___ ___ ___ ___
74 31 48 52 84 29

SOLUCIÓN EN LA PÁGINA 29

ESTE ES MALAMILKUS RENKOROSUS, PONENTE DE LA LEY DEL TALION
¡FUCHO GUFTO!

RESEÑA LEGISLATIVA

* Los epígrafes en negrita y con recuadro se transcriben, total o parcialmente, en las páginas siguientes. En los índices generales se indicará, a continuación del número de la revistilla, con las siglas TT o TP, respectivamente.

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE/DOGV 1-15 Diciembre 2002)

DISPOSICIONES ESTATALES

SUSTRACCIÓN DE MENORES
Ley O. 9/2002 de dic (BOE 11): Modificación de la Ley O. 10/1995 de 23 nov, del Código Civil y del Código Penal, sobre sustracción de menores.

DESEMPLEO
Ley 45/2002 de 12 dic (BOE 14): Medidas urgentes para la reforma del sistema de protección por desempleo y mejora de la ocupabilidad.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

VALENCIA-MEDIO AMBIENTE: CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
Ley Valenciana 7/2002 de 5 dic (DOGV 9): Protección contra la contaminación acústica.

VALENCIA-MODERNIZACIÓN DE ESTRUCTURAS AGRARIAS.
Ley valenciana 8/2002 de 5 dic (DOGV 11):Ordenación y modernización de las estructuras agrarias de la Comunidad Valenciana.

ANDALUCIA-EMERGENCIAS
Ley andaluz 7/2002 de 24 oct (BOE 12 dic): Gestión de emergencias en Andalucía.

SOLUCIÓN: El tiempo ha devanado mes a mes,
fugaz, el dos mil dos, día por día.
Te deseo , lector, sabiduría
y se feliz el año dos mil tres.

de derecho
informativa
privado y
registral
LUNES
4'30