LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XVIII - Núm.390 - 2ª quincena, marzo, 2005

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

N.390. 2ª Quincena de Marzo, 2005

CASOS 2

RESOLUCIONES 4

SENTENCIAS 7

ESCRIBE PARA LUNES

LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS ACCESORIAS EN LA NUEVA LEY GENERAL TRIBUTARIA por Francisco Molina..... 11

KIOSCO por Guillermo Dromant 18

SECCIÓN FISCAL.....31

SECCIÓN HUMOR.....34

RESEÑA LEGISLATIVA 36

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR
Enrique Colomer Sancho

COORDINADORA GENERAL
Carmen Gómez Durá

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN

Alberto Adán García
Maria-Emilia Adán García
Fátima Azpitarte Santos
Cristina Carbonell Llorens
Vicente Carbonell Serrano
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Guillermo Dromant Jarque
Pedro Fandos Pons
Consuelo García Pedro
Belen Gómez Valle
Inmaculada Gosálvez Simbor
Marta Gozalbes Férnandez de Palencia
Susana Juste Ribes
Lourdes Martínez del Amo Ruiz
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Alicia de la Rua Navarro
Ana Mª Sabater Mataix
Miguel Soria Lopez

MAQUETACIÓN
Regina Martínez Vicente

SECRETARIA
Sta. María Dolores
Pintor Peyró, 12
46010 - Valencia
Tfno.: 963 897 813
FAX: 963 694 195
cuatrotreinta@hotmail.com

Depósito legal: V-1212-1988

La revista Lunes 4.30 agradece y respeta los trabajos de todos sus colaboradores sin asumir las opiniones vertidas en los mismos.

CASOS PRÁCTICOS

Cristina Martínez. Registradora de la Propiedad

CLAÚSULA EN LOS ESTATUTOS DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal. En ella se constituyen tres elementos independientes, el elemento "uno" es el local situado en la planta baja del cual forma parte el patio trasero; el elemento "dos" es el situado en la planta primera, y, por último, el elemento "tres" es el situado en la planta segunda.

En el momento de presentar en el Registro la presente escritura, todos los elementos privativos pertenecen a una misma persona y en los estatutos se incluye una claúsula en la que se prevé lo siguiente: se constituye un derecho de vuelo que se reconoce a favor de quien sea dueño del elemento "uno". Dicho derecho de vuelo se ejercerá sobre el patio trasero, indicando el número de plantas, sistema para determinar las cuotas, su carácter transmisible,…, y, en último lugar, se establece que los dueños de los elementos privativos autorizan al propietario del derecho de vuelo para que pueda otorgar por sí solo la escritura de declaración o ampliación de obra nueva y modificación de la propiedad horizontal, así como la nueva distribución de las cuotas de participación en dicha propiedad horizontal.

Se discutió por los contertulios la posibilidad o idoneidad de constituir un derecho real en los estatutos de una propiedad horizontal, pero en especial, se centró la discusión sobre el último apartado de dicha claúsula, en lo relativo a la autorización para el otorgamiento de esas escrituras y la nueva distribución de las cuotas.

La conclusión a la que llegaron los contertulios es que ese último apartado no se puede inscribir, en primer lugar, porque los apoderamientos carecen de trascendencia real; y, en segundo lugar, porque supone un choque frontal con el artículo 1256 del CC: "*La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes",* y con la legislación sobre propiedad horizontal que exige el concurso de todos los propietarios para la modificación de las cuotas de participación o de la misma propiedad horizontal (artículo 5 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, entre otros).

MODIFICACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO YA INSCRITO

En el Registro figura inscrito un determinado préstamo hipotecario con interés variable, cuya variabilidad se fija con arreglo al Euribor más un determinado porcentaje.

Ahora, los interesados, pretenden modificar el elemento que sirve de referencia para determinar esa variabilidad, en concreto, pretenden sustituir la referencia al Euribor, por el valor de cotización de determinadas divisas extranjeras.

Las partes acreedora y deudora son las mismas, y el importe de la responsabilidad hipotecaria no se modifica, por lo que los interesados preguntan si dicho cambio se podría obtener mediante el otorgamiento de una escritura de modificación del préstamo hipotecario anterior, o si, por el contrario, no sería posible dicha modificación ,y debería procederse a cancelarse el préstamo hipotecario anterior y otorgar uno nuevo con esa nueva condición.

Los contertulios entendieron que sí que puede otorgarse esa escritura de modificación del préstamo hipotecario anterior, pero en la misma, además indicar el nuevo parámetro que sirve de referencia para determinar el interés aplicable, deberá también añadirse en lo relativo a la responsabilidad hipotecaria de la finca por principal, que la finca ahora responde "**como máximo**" de la cantidad de … (que es la misma que la inicialmente señalada), dado que, ahora, la hipoteca se ha convertido en una hipoteca de máximo.

SABÍA USTED QUE ....?

Alejandro VII fue un papa muy preocupado por el urbanismo de Roma en el siglo XVII. Quería convertir la capital de la cristiandad en modelo de equilibrio entre modernidad y tradición. Para ello mandó construir una maqueta a escala de la ciudad realizada en madera. Con ella controló los cambios que odenaba, como el traslado de fuentes y estatuas de una plaza a otra para mejorar su simbolismo.

En 1950 hizo furor en España el consumo de la jalea real, tras hacerse público que el secreto de la envidiable conservación del anciano Pío XII se debía a este alimento. La pócima la recomendaba el doctor del papa, Galeazzi-Lisi, que más tarde sería el encargado de embalsamar el Pontífice.

Hugo van der Goes representó la cumbre la la pintura flamenca de la segunda mitad del siglo XV. Pero al final de su vida, cuando era novicio en el convento belga de Rouge-Cloître, sufrió una terrible enfermedad depresiva que lo sumió en la desesperación. Tomás Wyssen, probó con la música, comparando la enfermedad del pintor con la del bíblico rey Saúl, que se alivió con el arpa de David. Parece ser que durante un tiempo funcionó, porque Hugo van der Goes mejoró a base de conciertos.

ANA Mª SABATER Y SUSANA JUSTE (Registradoras de la Propiedad)

R. 21 DE DICIEMBRE DE 2004 (BOE 11-02-05)

S.L. OBJETO SOCIAL

Se presenta escritura de elevación a público de acuerdos sociales tomados en junta general universal de una sociedad limitada, por los que se modifican los siguientes extremos de su objeto social, que se redactan de la siguiente forma :

1)" Dirigir y gestionar su participación en otras sociedades".

2)" Intervención en la dirección y gestión del conjunto de actividades empresariales de las sociedades participadas, directa o indirectamente, actuando en sus órganos de administración y de dirección y gestión, en su asesoramiento y asistencia técnica".

El Registrador suspende la inscripción solicitada, porque considera que, estando ya inscrita como actividad propia de su objeto social, "Administrar los valores mobiliarios propios y otros títulos que concedan participación en otras sociedades", resulta redundante enumerar aparte, de forma autónoma, la de dirigir su participación en otras sociedades, así como su gestión.

LA DGRN, confirma la nota.

(Susana Juste)

R.23 DE DICIEMBRE DE 2004 (BOE 11-02-05)

EXPEDIENTE DE EXPROPIACION FORZOSA.

Se pretende inscribir en el Registro un expediente de expropiación forzosa por el que se constituyó a favor del Ayuntamiento un derecho de servidumbre perpetua de acueducto, y para ello se presenta una instancia privada solicitando su inscripción y alegando que la servidumbre se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Registrador suspende la inscripción por no acompañarse el Acta de ocupación y pago, conforme el art. 32 del Reglamento Hipotecario.

El problema que se plantea es el de si la publicación de la expropiación en el Boletín Oficial de la Provincia es suficiente para inscribir tal expropiación.

La DGRN, confirma la nota, y no lo considera suficiente, pues la publicación no es el título en que funda inmediatamente su derecho el expropiante; Es preciso que el Registrador, para calificar, tenga a la vista el expediente completo de la expropiación.

(Susana Juste)

R. 30 DE DICIEMBRE DE 2004 (BOE 11-02-05)

PRESTAMO HIPOTECARIO

Se presenta escritura por la que el presidente de un Club Náutico constituye hipoteca sobre la concesión administrativa que supone la base de su actividad, ejecutando así el acuerdo tomado por la junta general extraordinaria, por mayoría superior a "dos tercios de los asistentes".

El Registrador suspende la inscripción, porque de los estatutos sociales resulta que para tomar dinero a préstamo se necesita mayoría de "dos tercios" en asamblea general extraordinaria, entendiendo el Registrador que se refiere a dos tercios de todos los socios y no sólo de los asistentes.

La DGRN revoca la nota, pues interpretando otros artículos de los estatutos resulta que los acuerdos se toman por mayoría de asistentes, y a mayor abundamiento, el acuerdo no ha sido impugnado en el plazo previsto en los estatutos.

(Susana Juste)

R.26 DE NOVIEMBRE DE 2004 (BOE 1-01-05)

ELEVACIÓN A PUBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA. FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR.

Se presenta en el Registro escritura de partición de Herencia. En el inventario de bienes queda excluído un departamento integrante de una división horizontal, por haber sido vendido por documento privado por el causante a uno de los herederos.

La escritura de herencia, en la que se divide horizontalmente la finca en cuestión, es otorgada por la viuda, contador partidor y cinco hijos de los diez del causante. En dicha escritura el contador partidor adjudica dos de los departamentos de la división horizontal a dos herederos. El restante departamento ya fué enajenado por el causante en documento privado a uno de los herederos. Ratifican posteriormente todas las operaciones de adjudicación de herencia y división horizontal dos hijos. Tres restantes hijos no ratifican.

Se eleva a público el documento privado de compraventa. Ratifican todos los herederos, a excepción de los tres herederos que no ratificaron en su día la escritura de herencia al incluir una cláusula que dice: « la prestación del consentimiento a la elevación a público no implica aceptación ni adhesión de la división horizontal»

El Registrador suspende la inscripción de la escritura de herencia al excederse en sus facultades legales el contador partidor.

La Dirección General mantiene la calificación registral. Ningún obstáculo habría para admitir que el contador partidor pueda formalizar el título constitutivo de propiedad horizontal cuando este régimen ya existía (ya que uno de los departamentos había sido vendido). Pero en el recurso, nos encontramos ante un contrato particional (No es Partición unilateral), quedando fuera del ámbito de actuación del Contador Partidor la adjudicación de departamentos, pues son facultades que compete a quien tiene el poder de disposición sobre ellos.

(Ana Mª Sabater)

R. 10 DE ENERO DE 2005 (BOE 5-03-05)

PODERES

Se presenta en el Registro escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca. Intervienen dos apoderados de la entidad mercantil. El notario dispone: « Su legitimación para este acto dimana de su condición de apoderados mancomunados, en virtud de poderes que fueron conferidos en escritura autorizada el día... ante notario... número de protocolo...; hallándose inscrito el poder en el Registro Mercantil de... al Tomo... folio... hoja... inscripción....Se añade copia autorizada de dichas escrituras de poder tengo a la vista y de las mismas resultan , a mi juicio, facultades bastantes para que los comparecientes, actuando con carácter mancomunado, puedan según intervienen, otorgar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, lo que bajo mi responsabilidad hago constar de conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, asegurándome los comparecientes que los indicados poderes no les han sido revocados ni suspendidos, ni limitados en modo alguno».

El Registrador suspende la inscripción por el siguiente Hecho: En ningún momento se reseña o relaciona facultad alguna que conste en los poderes.

Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la LH, 1259 CC, Resolución DGRN 12 Abril 2002: el notario está obligado a indicar, somer pero suficientemente los datos de la escritura en cuya virtud se confieren las facultades representativas, la suficiencia, el ámbito o extensión de éstas y las circunstancias que acrediten la subsistencia de las mismas.

En la escritura presentada no hay reseña, transcripción o relación alguna de facultades. A juicio de notario , del poder resultan facultades bastantes para otorgar cartas de pago y cancelar hipotecas. Pero ello no añade nada.

La Dirección General revoca la calificación del Registrador.

* Hay reseña adecuada de los documentos: « escritura...Notario...fecha...número de protocolo...datos de inscripción...y que los mismos están vigentes, según manifiestan los otorgantes.

* Respecto del juicio de suficiencia, el Notario expresa: « Copia autorizada de las referidas escrituras de poder tengo a la vista...»

Añade la Dirección General, que atendidos los artículos 18 de la LH y 98 de la Ley 24/2001, el Notario no tiene por qué reseñar de modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido , no puede el Registrador exigir que se le acompañe documento alguno, pues con actuación está infringiendo el artículo 18 de la LH y 17 bis de la Ley del Notariado.

(Ana Mª Sabater)

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE JUNIO DE 2004

HIPOTECA: RECLAMACIÓN EN UN POSTERIOR DECLARATIVO DE LA DIFERENCIA ENTRE EL TOTAL DE LA DEUDA Y LA CANTIDAD GARANTIZADA, HABIÉNDOSE DESPACHADO EJECUCIÓN POR EL TOTAL EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 131 LH, SIN CONSTAR EL RESULTADO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

ARTÍCULOS CITADOS: 1911 Y 1157 DEL CÓDIGO CIVIL; 12, 104, 105, 120 Y 131, REGLA 16 Y CONCORDANTES DE LA LEY HIPOTECARIA; 219, 223 Y CONCORDANTES DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Antecedentes de hecho:

1º.- El Banco A, S.A. concede a la entidad B, S.A. un préstamo garantizado con hipoteca sobre varias fincas, entre las que se distribuye la responsabilidad hipotecaria.

2º.- Ante el impago del mismo acude al procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria del art. 131 LH, reclamando el total de la deuda, procedimiento que termina con resolución judicial firme.

3º.- Posteriormente, presenta demanda contra B, S.A. reclamando el pago de la cantidad en que el crédito superaba el límite de la total cobertura hipotecaria que ambas litigantes habían pactado.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación, desestimando la demanda. La demandante formula recurso de casación.

Fundamentos de derecho:

Comienza precisando el Tribunal Supremo que la Audiencia Provincial no desestimó la demanda porque hubiera entendido que las partes pactaron que la deuda se hiciera efectiva sólo sobre los bienes hipotecados (art. 140 L.H.), que no es el caso; ni tampoco porque no hubiera tomado en consideración la regla general de responsabilidad ilimitada de la deudora (art. 105) o la facultad del acreedor, en caso de hipoteca sobre varias fincas con determinación de la cantidad de que cada una responde (art. 119), de obtener la satisfacción de su crédito contra cualquiera de las hipotecadas cuando no baste el valor de una para cubrir la parte de la deuda que le corresponda en el

reparto (art. 120 y 121), pues las tuvo en cuenta.

La posibilidad de que el acreedor hipotecario obtenga la satisfacción de la totalidad de su crédito en el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, concurriendo determinadas circunstancias, realmente discutida durante la vigencia del art. 131 L.H. antes de su reforma por la D.F. 9.ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y negada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 27 de julio de 1988, en atención a la naturaleza del procedimiento de ejecución, está hoy admitida en el artículo 692.1 de la referida Ley 1/2000, para el caso de que el deudor no haya sido declarado en concurso, siga siendo propietario de la finca hipotecada y se satisfagan previamente los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca.

En todo caso la posibilidad de que el resto del sobrante se destinara a la satisfacción del crédito en la parte no cubierta por la hipoteca (pese a todo, admitida por razones de economía por muchos órganos judiciales) había sido expresamente proclamada por el Juzgado ejecutor, mediante la resolución que mandó despachar ejecución por el total, la cual ganó firmeza y no consta haya sido modificada.

Siendo ello así, porque lo quiso la ejecutante (que no consta hiciera nada ex post), como no resulta de las actuaciones la medida en que haya podido obtener satisfacción en el procedimiento del art. 131 L.H. que en su día instó, procede desestimar el recurso en evitación de una dualidad de reclamaciones injustificada.

Por lo expuesto, se declara no haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE JULIO DE 2004.

TERCERÍA DE DOMINIO: FINALIDAD DE LA MISMA. NECESIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA PARA LA ADQUISICIÓN POR DONACIÓN POR LA IGLESIA CATÓLICA.

ARTÍCULOS CITADOS: 359 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL; 633 DEL CÓDIGO CIVIL.

Antecedentes de hecho:

1º.- La Tesorería General de la Seguridad Social embarga y saca a subasta la finca registral X (Centro Parroquial), por deudas a la Seguridad Social de la Asociación A, propietaria según el Registro de Propiedad.

2º.- El Arzobispado de B formula tercería de dominio contra la Tesorería General de la Seguridad Social y la Asociación A, solicitando que se declare su propiedad y se levante el embargo trabado.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda, siendo revocada su sentencia por la Audiencia Provincial en grado de apelación, por considerar el bien de carácter sagrado y extra comercium. La Tesorería General de la Seguridad Social interpone recurso de casación.

Fundamentos de derecho:

Se alega, en primer lugar, que la sentencia es incongruente porque lo único que ha pedido el tercerista es que se levante el embargo trabado por ser de su propiedad, y

la sentencia recurrida declara el carácter de "res divinis», inalienable, inembargable e imprescriptible del bien embargado, y sobre esta base declara que es propiedad del Arzobispado de B.

En efecto, el Tribunal Supremo estima el motivo, porque la finalidad de la tercería es el levantamiento del embargo trabado, con el condicionante previo de que la cosa pertenezca al tercerista, y no la declaración de propiedad del tercerista ni la naturaleza o carácter embargable o inembargable del bien. La tercería de dominio no tiene por objeto la determinación de quién es el verdadero propietario del objeto embargado, no es una acción reivindicatoria o declarativa de la propiedad, sino que ha de pretenderse con ella el levantamiento del embargado trabado, previa prueba por el tercerista de que tiene título dominical y no el deudor embargado.

En este caso, el tercerista alega como título la donación que le hizo la Asociación A. Pero tratándose de un bien inmueble, inscrito a favor de la Asociación en el Registro de la Propiedad, es necesaria la escritura pública que imperativamente exige el art. 633 C.c. como forma constitutiva de la donación.

No basta con el acta de la Junta de la Asociación en la que se acuerda donar el Centro Parroquial al Arzobispado, y la certificación del inventario del patrimonio diocesano en la que se hace constar que aquel Centro es propiedad del Arzobispado, aunque se alegue que tienen la consideración de documento público, pues no existe norma jurídica alguna que dispense a la Iglesia Católica de cumplir las prescripciones de las leyes civiles en cuanto a la adquisición del dominio (arts. 609 y 633 C.c.).

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación, confirmándose la sentencia desestimatoria de la demanda del Juzgado de Primera Instancia.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE JULIO DE 2004.

PARTICIÓN DE HERENCIA: LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA EN PROCESOS SOBRE VALIDEZ O RESCISIÓN DE LA PARTICIÓN.

ARTÍCULOS CITADOS: 1074 Y 1256 DEL CÓDIGO CIVIL.

Antecedentes de hecho:

1º.- Dª A formula demanda contra su hermano D. B, pidiendo la declaración de validez de los acuerdos particionales y de adjudicación de la herencia inmobiliaria de su difunta madre, suscritos por ellos dos y por otros dos hermanos más como únicos hijos nacidos del matrimonio de la causante, así como la condena del demandado a comparecer ante Notario a fin de otorgar la correspondiente escritura de protocolización de los referidos acuerdos de partición y adjudicación.

2º.- D. B, en su escrito de contestación a la demanda propone la excepción de falta de litisconsorcio activo necesario por no figurar también como demandantes los otros dos hermanos conformes con los acuerdos particionales. Y formula reconvención interesando la rescisión de los acuerdos particionales por lesión en más de la cuarta

parte y la adición de la partición con los bienes muebles, objetos y enseres existentes en casa de la causante.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda y desestima la reconvención. Presentado recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima parcialmente, desestimando íntegramente la demanda y confirmando la desestimación de la demanda reconvencional. La demandante-reconvenida formula recurso de casación.

Fundamentos de derecho:

El Tribunal Supremo señala que nos hallamos ante un supuesto, no de total inadecuación entre la titularidad jurídica afirmada y el objeto jurídico pretendido, ya que la demandante efectivamente era parte negocial en los acuerdos particionales cuya eficacia pretendía, sino de una insuficiente integración de la parte demandante para pretender por sí sola ese objeto, de suerte que más que una falta de legitimación activa por falta de acción se da una incompleta integración de la legitimación necesaria para ejercitar la acción y pretender lo que se pide.

Así considera que la conformidad de los otros dos hermanos coherederos con los acuerdos particionales no podía autorizar, sin embargo, la ausencia de aquéllos en un proceso promovido para obtener el efectivo cumplimiento de tales acuerdos ni, menos todavía, en un proceso cuya sentencia definitiva de segunda instancia rechazó esa pretensión por entender que tales acuerdos eran lesivos para el demandado-reconviniente; no cabía la ausencia de quienes, como coherederos y partes negociales en los acuerdos que constituían su objeto, quedaban necesariamente afectados por la resolución de fondo que pudiera dictarse, cualquiera que fuese su signo.

De todo ello se desprende que procede apreciar de oficio la incompleta integración de la legitimación activa para promover la demanda inicial y, en consecuencia, no entrar a conocer de sus pretensiones, así como, lógicamente, confirmar la falta de litisconsorcio pasivo necesario respecto de la reconvención, sin que por tanto deba entrarse a examinar los motivos del recurso de casación por versar sobre el fondo de la demanda inicial.

ESCRIBE PARA LUNES

Francisco Molina Balaguer (Registrador de la Propiedad)

LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS ACCESORIAS EN LA NUEVA LEY GENERAL TRIBUTARIA.

La nueva Ley General Tributaria dedica la Sección 2ª del Capítulo II, Titulo I, a las obligaciones tributarias. No nos centraremos en el presente trabajo en la evidente incorrección que encabeza la rúbrica (*la obligación tributaria principal tiene por objeto el pago de la cuota tributaria*, dice el art. 19), sino en aquellos elementos que, junto con la cuota tributaria, constituyen la deuda tributaria, esto es, las obligaciones tributarias accesorias que recoge el art. 25:

1 Son obligaciones tributarias accesorias aquellas distintas de las demás comprendidas en esta sección que consisten en prestaciones pecuniarias que se deben satisfacer a la Administración Tributaria y cuya exigencia se impone en relación con otra obligación tributaria.

Tienen naturaleza de obligaciones tributarias accesorias las obligaciones de satisfacer el interés de demora, los recargos por declaración extemporánea y los recargos del periodo ejecutivo, así como aquellas otras que imponga la Ley.

2 Las sanciones tributarias no tienen la consideración de obligaciones accesorias.

Del precepto se pueden derivar directamente unas notas fundamentales: se trata de prestaciones dinerarias, emanadas de una relación jurídico-tributaria, que se integran en el concepto de deuda tributaria, y en ningún caso tienen alcance sancionador.

Pasando pues a analizar cada una de las figuras mencionadas, encontraremos:

I.- LOS INTERESES DE DEMORA

El extensísimo art. 26 tiene la virtud de contener una regulación completa y sistemática de los intereses de demora, en cuanto a su cálculo, y supuestos de exigibilidad, determinando, como novedad, su no procedencia en los casos en que se incumplan los plazos legales por causa imputable a la propia Administración, salvo en los expedientes de aplazamiento y los recursos o reclamaciones en los que no se haya acordado la suspensión de la liquidación practicada. Los caracteres fundamentales de la nueva regulación pueden concretarse en las siguientes líneas:

1º- La exigencia de intereses de demora no requiere de una previa intimación por parte de la Administración, ni de la culpa del obligado, es decir, se aplicarán automáticamente, con la sola atención al dato objetivo del transcurso del plazo para

satisfacer la deuda, y sin tener en cuenta un posible ánimo de elusión de la norma.

2º- Se establece legalmente una enumeración, ejemplificativa, de supuestos en los que serán aplicables los intereses de demora, a saber:

- si, realizada una liquidación por la Administración, o fijada la cuantía de una sanción, transcurren los plazos de ingreso voluntario sin haberse efectuado el pago;

- si no se presentan las autoliquidaciones o las declaraciones tributarias dentro de los plazos al afecto establecidos, o en caso de presentación incorrecta, a salvo lo que más adelante mencionaremos para las presentaciones extemporáneas pero espontáneas;

- si se suspende la ejecución de un acto administrativo, salvo recurso o reclamación contra sanciones, durante el tiempo que medie hasta la finalización del periodo de ingreso voluntario que se abre con la notificación de la resolución que pone fin a la vía administrativa;

- si la deuda entra en periodo ejecutivo, salvo que resulte exigible el recargo ejecutivo o el recargo de apremio reducido, como más adelante se analizará;

- si el obligado obtuvo una devolución improcedente. Con relación a este caso se propuso infructuosamente durante la tramitación parlamentaria la aplicación de un interés de demora reducido para el supuesto que la devolución improcedente derive de un error imputable a la Administración.

3º- Se fija una regla de cálculo, repartida entre los apartados 3, 4 y 6 del artículo: la base para la aplicación de los intereses de demora será la cantidad no ingresada o la indebidamente percibida, y el tipo será el legal del dinero vigente a lo largo del periodo en que resulta aquél exigible, incrementado en un 25%, a salvo lo que pueda determinar la Ley de Presupuestos Generales del Estado. Este incremento del 25% no es exigible en los casos de aplazamiento, fraccionamiento o suspensión del pago, garantizado con aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca, o con certificado de seguro de caución.

Los intereses de demora se exigen por todo el tiempo que se extienda el retraso del deudor tributario, con excepciones:

- caso de incumplimiento de los plazos legales para resolver por parte de la Administración, por causa imputable a la misma, no se exigirán intereses por el tiempo que medie desde el momento del incumplimiento y la fecha de la resolución que se dicte, o la interposición de recurso contra la resolución presunta;

- si se incumplen los plazos máximos para notificar las resoluciones a solicitudes de compensación, los actos de liquidación, o las resoluciones de recursos administrativos, si, en este último caso, se acordó la suspensión del acto impugnado. Pero sí se aplican intereses si se incumplen los plazos de resolución de solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento del pago, porque, de hecho, el retraso en la notificación estaría produciendo el efecto deseado por el solicitante de demorar el pago, y el incumplimiento no le produciría, en consecuencia, perjuicio ninguno.

4º- Se regulan los llamados "intereses de tramitación", los intereses de demora exigibles caso de nueva liquidación girada por anulación judicial o administrativa de una liquidación anterior. En este supuesto, la anulación de la liquidación no afecta a los actos válidos anteriores, y la nueva liquidación incluirá intereses de demora, sobre el importe que de la misma derive, por el lapso que vaya desde el incumplimiento de la obligación de pago (es decir, la fecha inicial para la primitiva liquidación anulada) y la fecha de la nueva liquidación, sin que el día final del cómputo pueda ser posterior al plazo máximo para ejecutar la resolución.

También en este caso el interés aplicable es el legal del dinero incrementado en un 25%, a salvo lo que disponga la Ley de Presupuestos Generales del Estado, pero no se aplicará el incremento en los supuestos de aplazamiento, fraccionamiento o suspensión de deudas garantizadas en su totalidad con aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca, o mediante seguro de caución.

Dejando a parte la sostenibilidad de la base para exigir intereses por el tiempo de tramitación de una impugnación que culmina con la anulación de un acto contrario a derecho, no deja de ser curiosa la discriminación efectuada entre deudas aplazadas o fraccionadas con y sin garantía, dado que existen supuestos en los que tal garantía no es exigible, y que, por ello, habrán de soportar ese incremento del 25% en la aplicación de los intereses de tramitación. Precisamente por ello se propuso en sede parlamentaria la equiparación a las deudas fraccionadas o aplazadas garantizadas de aquellas en las que no exista obligación de garantizar, por no superar los límites reglamentarios correspondientes.

No obstante, el Consejo de Estado, en Dictamen al Anteproyecto de Ley, consideró no vulnerado el principio constitucional de igualdad, ya que se trata de posiciones de inicio diferentes: de igual modo que no es contrario a derecho que el contribuyente haya de soportar un interés de demora igual al legal del dinero, incrementado en un 25%, mientras que la Administración sólo abonará el interés legal en caso de devolución de ingresos indebidos, porque Administración y sujeto pasivo no están en un plano de igualdad en la relación jurídico-tributaria, ocupando aquélla una posición de superioridad (Sentencia del Tribunal Constitucional 76/1.990, de 26 de abril), y en tanto que el sistema tributario debe adoptar las medidas más eficaces atribuyendo a la Administración las potestades necesarias para el exacto cumplimiento de las obligaciones fiscales, se considera que la distinción en la aplicación de los intereses de tramitación no es ni diferenciadora ni desproporcionada; lo primero, porque en realidad trata de incentivar el empleo de garantías cuya utilización favorece a los intereses públicos, y lo segundo, porque el interés exigido, con el incremento, sigue sin superar al habitual en los mercados financieros.

II.- LOS RECARGOS

La nueva LGT, en materia de recargos, contempla dos en particular, los recargos por ingreso extemporáneo, como medida no sancionadora, sino encaminada a sustituir a los intereses de demora, durante el año siguiente a la conclusión del periodo de ingreso voluntario; y los recargos en periodo ejecutivo, con la novedad de un recargo del 5%, exigible, en periodo ejecutivo, desde la finalización del periodo voluntario y hasta la notificación. Así, aquél pretendería no tanto castigar, sino promover cierta idea

de "arrepentimiento", y éstos favorecer el pronto pago de la deuda tributaria.

A)Recargo por ingreso extemporáneo sin requerimiento previo

Son más bien escasas las novedades introducidas en esta materia. Seguimos, como con la anterior regulación, hablando de prestaciones accesorias a satisfacer en caso de presentación de autoliquidaciones o declaraciones tributarias fuera de plazo, pero antes de ser requerido por la Administración. De hecho, la principal innovación consiste en definir qué se debe entender por requerimiento previo, alcanzando a cualquier actuación dirigida al reconocimiento, regularización, comprobación, inspección, aseguramiento o liquidación de la deuda tributaria que se realice con conocimiento formal del obligado.

Fuera de lo expresado, se mantienen los porcentajes del 5, 10 y 15% de recargo para las declaraciones o autoliquidaciones extemporáneas, presentadas dentro de los 3, 6 o 12 meses siguientes al término del plazo correspondiente, respectivamente, sin aplicación de sanciones ni intereses de demora. Se especifica concretamente la no exigencia de intereses moratorios por el tiempo que media desde la presentación a la finalización del plazo de pago en periodo voluntario, es decir, por el tiempo que le lleve a la Administración dictar la correspondiente liquidación, sin perjuicio de los recargos e intereses que resulten exigibles por la presentación extemporánea.

A partir de los 12 meses el recargo es del 20 % y se excluyen sanciones, pero no los intereses moratorios. El artículo (27·2 LGT) proclama expresamente la compatibilidad del recargo con los intereses de demora a partir del día siguiente al término de los 12 meses posteriores a la finalización del plazo de presentación, por más que pueda argumentarse que este recargo precisamente viene compensar la no aplicación de aquellos intereses, compartiendo su finalidad resarcitoria del retraso en el pago, como ha venido a reconocer el Tribunal Constitucional en Sentencia 164/1.995, amén de tener un alcance disuasorio del incumplimiento, sin que por ello pueda considerarse el recargo como figura próxima a una sanción.

Por otro lado, cuando no sólo se realice una presentación extemporánea de la autoliquidación, sino que se demore, todavía más, el pago, se compatibilizarán los recargos, y en su caso intereses de demora, derivados del retraso en la presentación, con los recargos del periodo ejecutivo a que nos referiremos a continuación. Regla ésta de compatibilidad que queda sin embargo exceptuada en el lógico caso de solicitar, al tiempo de presentar la autoliquidación, el aplazamiento, fraccionamiento o compensación de la deuda.

Adicionalmente se establece el requisito de identificación, en la autoliquidación extemporánea, del periodo impositivo a que corresponde, con obligación de contener exclusivamente los datos relativos al mismo, lo que trata de evitar regularizaciones encubiertas por el propio sujeto pasivo, acudiendo al régimen de los recargos para evitar la aplicación de los intereses de demora o de las sanciones que pudieran resultar procedentes. Consecuentemente, omitir ese requisito de identificación se tipifica como infracción leve en el art. 101·6 LGT.

B) Recargos en el periodo ejecutivo

El art. 28 LGT contempla tres modalidades de recargo exigible una vez entrada la deuda en periodo ejecutivo, con la intención no de sancionar, sino de resarcir a la Administración de los gastos ocasionados, lo cual, desde cierto punto de vista, no resulta debidamente justificado. Son precisas, en cualquier caso, unas menciones generales previas:

- por propia naturaleza y requisitos, las tres modalidades de recargo en periodo ejecutivo se excluyen entre sí; pero las tres se calculan sobre el importe total de la deuda dejada de ingresar en periodo voluntario, y no sólo sobre la cuota;

- el recargo ordinario es compatible con los intereses de demora, no así el recargo ejecutivo y el de apremio reducido, que excluyen los intereses moratorios devengados desde el inicio del periodo ejecutivo. Al excluir los intereses de demora en los casos de ingreso total dentro del periodo de pago de la deuda apremiada se evita tener que practicar nuevas liquidaciones, respecto de dichos intereses;

-el periodo ejecutivo comienza:

— en las autoliquidaciones, presentadas fuera de plazo, al día siguiente de la presentación;

— en las autoliquidaciones presentadas dentro del plazo, sin realizar el correspondiente pago, al día siguiente de concluir el plazo legal previsto para el ingreso;

— en las liquidaciones efectuadas por la Oficina Liquidadora, al día siguiente de vencer el plazo de ingreso.

Sentado lo anterior, las tres modalidades son:

B-I.- el recargo ejecutivo, del 5%, para los casos de ingreso de la totalidad de la deuda, después de concluido el periodo voluntario, pero antes de la recepción de la notificación de la providencia de apremio. El problema, lógicamente, es demostrar que el pago es espontáneo, y no consecuencia de dicha notificación. La consecuencia evidente ha de ser la mera atención al dato del pago, sin consideraciones al elemento subjetivo del ánimo del deudor.

Además, y en tanto que la aplicación de este recargo, y no de otro, del 10%, a que nos referiremos seguidamente, depende de haber logrado realizar efectivamente la notificación, se estaría favoreciendo a aquellos que modifiquen su domicilio, sin ponerlo en conocimiento de la Administración. Esta práctica no sólo impone a la Administración una labor de búsqueda, y la realización de sucesivas notificaciones, sino que puede retrasar el pago casi indefinidamente. Se trató, en fase de tramitación parlamentaria, de solventar esta cuestión, proponiendo la aplicación de una recargo inicial del 5%, incrementado al 10% si el pago se hiciera después de transcurrido un mes desde la finalización del periodo voluntario; pero esto perjudicaría a aquellos que reciban la notificación más allá de dicho mes, o a los que se les curse defectuosamente la notificación. En estos casos, frustrada la notificación por dos veces, se procedería a la publicación de anuncios en Boletines Oficiales, lo cual generalmente se realizaría fuera del plazo propuesto de un mes.

B-II.- el recargo de apremio reducido, del 10%, para el caso de ingreso de la totalidad de la deuda tributaria, recargo

incluido, después de vencido el periodo voluntario, pero dentro del plazo establecido en la propia providencia de apremio, es decir, antes de los plazos del apartado 5 del art. 62. Éste lo que determina es que, notificado el periodo ejecutivo y la diligencia de apremio, el pago se debe realizar:

- caso de notificaciones recibidas entre los días 1 y 15 del mes, antes del día 20 del mismo, o inmediato hábil posterior;

- y caso de recepción de la notificación ente el día 16 y el último de mes, antes del día 5 del mes siguiente, o inmediato hábil posterior.

B-III.- y el recargo de apremio ordinario, del 20%, residualmente, en cualquier otro caso en que la deuda haya entrado en periodo ejecutivo, sin concurrir los requisitos de los dos supuestos anteriores.

Para concluir, recordar que, según art. 10·2·2º LGT, esta nueva normativa sobre recargos ha de resultar aplicable retroactivamente a aquellos actos no firmes, cuando tal aplicación redunde en beneficio del interesado.

RECAPITULACIÓN

Por tanto, y como resumen final, podemos esquematizar el sistema de las prestaciones accesorias en la nueva LGT, señalando que serán:

1º.- Los intereses de demora, exigibles en caso de

-pago fuera de los plazos de ingreso voluntario;

-presentación extemporánea o incorrecta de autoliquidaciones o declaraciones tributarias;

-suspensión de la ejecución del acto, salvo recurso o reclamación contra sanciones;

-recepción indebida de devoluciones;

-entrada de la deuda tributaria en periodo ejecutivo;

-anulación judicial o administrativa de una liquidación anterior.

Consistirán en el interés legal del dinero incrementado en un 25%, sobre el importe total de la deuda tributaria; pero no se aplicará el incremento en caso de aplazamiento, fraccionamiento o suspensión, con aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca, o con certificado de seguro de caución.

No se aplican estos intereses en caso de incumplimiento administrativo de los plazos para dictar resoluciones o para su notificación.

2º.- Los recargos:

2-A.- El recargo de apremio, para la presentación extemporánea de autoliquidaciones o declaraciones tributarias, sin previo requerimiento administrativo. Será de:

-el 5, 10 o 15%, sin sanciones ni intereses de demora, para las presentaciones realizadas dentro de los 3, 6 o 12 meses, respectivamente;

-el 20%, para presentaciones a partir de los 12 meses, con intereses de demora a partir del día siguiente al término de esos 12 meses.

2-B.- Los recargos en periodo ejecutivo:

2-B-I.- El recargo ejecutivo, del 5%, para el pago de la totalidad de la deuda tributaria, concluido el periodo voluntario, pero antes de recibir la notificación de la providencia de apremio, sin sanciones ni intereses.

2-B-II.- El recargo de apremio reducido, del 10%, para el caso de ingreso de la totalidad de la deuda dentro del plazo marcado en la providencia de apremio, sin sanciones ni intereses.

2-B-III.- El recargo de apremio ordinario, del 20%, en cualquier otro caso de entrada de la deuda en fase ejecutiva, con intereses de demora.

Francisco Molina.
Registrador de la Propiedad

DE DONDE VIENE ...

"Mañana será otro día." Es una expresión de resignación o consuelo con la que se da a entender que todo lo negativo acaba pasando y que, al día siguiente, las cosas serán distintas o se verán de otra forma. Para buscar el origen de la expresión suele recurrirse a un chascarrillo que, como en tantos otros casos, da toda la impresión de haber sido eleborado a posteriori. Se cuenta que un tuerto salió a buscar espárragos al atardecer. Como no los veía, o como no quería trabajar, abandonó la tarea diciendo: "Mañana será otro día y verá el tuerto los espárragos".

"Mar de confusiones/ dudas" (estar en un; ser un; haber un). Estado de gran indecisión, duda o confusión. El término mar funciona en la lengua coloquial como sinónimo de "inmensidad", hasta el punto de usarse muchas veces como advervio de cantidad. *V. La mar de...*

"Marear la perdiz." Fingir que se trabaja o que se hace algo. Demorarse voluntariamente cuando se realiza alguna actividad. La frase se refiere a lo que hace el perro con la perdiz herida, "marearla", cansarla, jugar con ella hasta que la atrapa.

KIOSCO

Guillermo Dromant Jarque, Registrador de la Propiedad, ha leido el trabajo titulado: «EL CONTROL REGISTRAL DE LAS EDIFICACIONES de D. Juan José Petrel Serrano, publicado en la revista "LA BUHAIRA" (nº 120, de Junio de 2004) , y nos comenta:

EL CONTROL REGISTRAL DE LAS EDIFICACIONES

Juan José Pretel Serrano, Registrador de la Propiedad, realiza en este trabajo un análisis de la situación normativa vigente en esta materia, con reseña de la más reciente doctrina de la DGRN respecto de las cuestiones analizadas.

I. CONCEPTO HIPOTECARIO DE OBRA NUEVA.

La legislación hipotecaria no contiene un concepto urbanístico de las modificaciones que supongan la constatación registral de nuevas construcciones, o de alteración de las ya existentes, puesto que, bajo el epígrafe "declaraciones de obra nueva", lo que se regula en forma muy amplia es la alteración en la descripción de las condiciones físicas de la finca, sea ésta urbana o rústica (arts 208 LH y 308 RH).

Se trata, por tanto, de una visión no urbanística de la propiedad, por lo que, en principio, no correspondía a Notarios y Registradores el control de la legalidad de las edificaciones, acerca de la existencia o inexistencia de licencias urbanísticas. Así se manifestó la DGRN, en Resolución de 16 de Noviembre de 1981, afirmando que es inscribible la declaración de obra nueva de una casa integrada por dos viviendas, construida sobre finca rústica, sin necesidad de acreditar que ésta tiene la condición de solar, puesto que las limitaciones urbanísticas impuestas por la Ley del Suelo tienen fuerza de Ley, y afectan a todos los adquirentes del inmueble; por ello, la inscripción registral de la obra nueva presuntamente ilegal, no perjudicará ni obstaculizará la posible actuación sancionadora de la infracción urbanística. Y en cuanto a la licencia, afirmaba que no puede el Registrador exigir que se acredite el otorgamiento de licencia para las declaraciones de obra nueva, cualquiera que sea la calificación del suelo, dado que no prevén tal exigencia los arts 208 LH y 308 RH, y la inscripción de la misma no obstaculiza la sanción de la hipotética infracción urbanística, ni impide que se hagan efectivos en los sucesivos titulares de la finca los deberes derivados del Planeamiento.

II. DEFICIENCIA DEL SISTEMA. NECESIDAD DE SU MODIFICACION.

El sistema respondía a una concepción estática del dominio y no urbana, y sus deficiencias comenzaron a ponerse de manifiesto con la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, al considerarse finca independiente a cada uno de los elementos privativos de un edificio sometido a dicho régimen. Si a ello unimos la tesis del Tribunal Supremo, consistente en que el Registro de la Propiedad no tenía porqué responder de los datos físicos, podemos claramente entender que se consideraba necesaria una reforma normativa en la materia, la cual se llevó a efecto por Ley 8/1990, de 25 de Julio.

El antecedente inmediato de esta reforma tuvo su origen en el llamado informe McMilan- Scott, presentado en la Comisión de Peticiones del Parlamento Europeo en Noviembre de 1988, y que se refería las estafas inmobiliarias que se estaban produciendo en ciertas zonas turísticas españolas. Constituida en el Congreso de los Diputados una Comisión de Transacciones Inmobiliarias, la misma recibió, en 1989, un informe elaborado por el Colegio de Registradores, en el que se ponía de manifiesto que, al no existir en ningún texto legal una conexión entre las declaraciones de obra nueva y el urbanismo, la inscripción de las mismas se llevaba a cabo por la simple manifestación del propietario del suelo, lo que produce una modalidad de fraude inmobiliario, consistente en inscribir edificios cuya realización no se ajusta a la licencia concedida, o excede de las condiciones marcadas por ésta, en cuanto a volumen edificable, alturas o unidades de viviendas permitidas; como propuesta concreta, se sugirió que la declaración de obra debía ir acompañada de una certificación del Arquitecto o Técnico Director de la obra, o bien de un Técnico Municipal, acreditativa de que la descripción de la misma se ajusta al proyecto presentado para la concesión de licencia. Así, en la citada ley 8/1990, se introdujo, en el sentido indicado, el art 25-2º, que pasaría a ser, con ligeras modificaciones, el art 37-2º TRLS de 26 de Junio de 1992.

III. NORMATIVA VIGENTE.

Desde el punto de vista estatal, la norma básica se encuentra en el art 22 de la Ley del Suelo de 13 de Abril de 1998, cuyos criterios han sido recogidos, con distintas redacciones, en las Leyes Urbanísticas de las respectivas Comunidades Autónomas:

Artículo 22. Declaración de obra nueva.
Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

El desarrollo reglamentario se encuentra en el RD 1093/1997 de 4 de Julio, y, en lo que ahora interesa, en los arts 45 y 46:

Artículo 45.- Inscripción de obras nuevas.

Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.

Artículo 46.- Requisitos para la inscripción del título.

Para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.

2.- Si el edificio estuviere en construcción que se acredite por el Técnico a que se refiere el artículo 51 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.

3.- Si el edificio se declarara concluido el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.

Pero la evolución normativa no terminó aquí. De la inexistencia originaria de controles, se ha pasado a la utilización de Notarios y Registradores para su intervención en el control de las edificaciones, y en tareas que, a juicio del autor, no les son propias: así, la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de Noviembre de 1999 (en vigor desde el 6 de Mayo de 2000), establece en su art 20:

Artículo 20. Requisitos para la escrituración e inscripción.

1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.

2. Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.

La referencia al art 19 de la Ley, debe entenderse realizada al apartado c) del nº1, el cual, respecto de edificios cuyo destino principal sea el de vivienda, exige que se establezca seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Respecto a los documentos a los que se aplica (art 1-3º), la norma será de aplicación a las escrituras públicas, no a los documentos administrativos expedidos por Entidades sujetas a la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

IV. EL CONCEPTO DE OBRA NUEVA SEGÚN LA NUEVA NORMATIVA.

1. Construcción de nuevos edificios.

Este supuesto se rige por la nueva normativa, con independencia del carácter del suelo en el que se realice la nueva construcción. Prescindiendo de si es posible o no la realización de edificaciones en suelo no urbano, lo cierto es que, si se cuenta con la correspondiente licencia, la obra nueva podrá acceder al Registro, ya que, según Resolución de la DGRN de 22 de Marzo de 2004, si se tiene en cuenta que la Ley de Ordenación Urbanística (de Andalucía) atribuye a los Municipios la facultad de conceder la licencia correspondiente, obtenida la misma, el documento es perfectamente inscribible, sin perjuicio de que, si la licencia es nula, pueda ser impugnada por el procedimiento y con los efectos legalmente previstos.

Si lo que ocurre es que ya ha prescrito la infracción, entonces, justificando la antigüedad de la edificación, también se podrá hacer constar la nueva construcción en el Registro, aunque el suelo no fuera urbano o edificable. Así, la RDGRN de 24 de Julio de 2001 señaló que declarada en 1996 una obra nueva que se dice concluida en 1982 (y así se acredita), y sobre suelo no urbanizable, carece de sentido que el Registrador exija que se aclare que dicho suelo no urbanizable es «común», por ser éste un tipo de suelo sólo existente legalmente en la Comunidad Valenciana a partir de 1989; y sin que se entienda, continúa el Centro Directivo, por qué el Registrador estima que no es aplicable al caso el art. 52 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, el cual, con relación a las obras nuevas «antiguas», no distingue entre la clase de suelo, permitiendo la inscripción de obras nuevas realizadas en suelo no urbanizable siempre que haya prescrito la posible infracción urbanística y no conste en el Registro la incoación de expediente sancionador.

2. Modificación de las edificaciones ya existentes.

Es el supuesto más dudoso, a efectos de determinar el tipo de reformas en las edificaciones que estarán sometidas a control notarial y registral. Por ello, la DGRN ha señalado que lo determinante es si existe o no alteración en la estructura del edificio, y así, la RDGRN de 28 de Abril de 1992 señalaba que la división de la planta de un edificio en régimen de propiedad horizontal, que da lugar a dos plantas superpuestas, no puede ser considerada como simple acto de división de uno de los locales integrados en dicho régimen, sino como una modificación de la obra nueva ya declarada e inscrita (pues es claro que se trata de una modificación que afecta a la estructura esencial del edificio y pone en cuestión si con esta nueva estructura la edificación se ajusta a la legalidad urbanística), y sujeta por tanto a lo dispuesto en el art. 25/2 Ley del Suelo. En el caso resuelto, junto a certificado del técnico municipal acreditativo de la terminación de la obra existe noticia de una resolución administrativa expresiva de la falta de ajuste de la construcción a la licencia concedida; lo cual lleva a la Dirección a considerar no inscribible el documento, si bien calificando el defecto como subsanable en tanto no se conozcan por completo los términos de la licencia y sus incidencias.

3. Documentación a la que se le exigirá la justificación de los requisitos.

Tales requisitos son de aplicación a toda clase de documentos, tanto los notariales como los administrativos, y también los documentos judiciales en los que se pueda haber realizado una declaración de obra nueva (RDGRN de 13 de Septiembre de 2003, en relación a un expediente de dominio para inmatricular una casa).

V. REQUISITOS COMUNES A LA OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION Y A LA OBRA NUEVA CONSTRUIDA

1. La licencia de edificación.

Respecto de la misma, existen varias cuestiones a destacar:

A) *No puede ser sustituida por otro tipo de licencias:* Según la RDGRN de 5 de Enero de 1995, segregado un terreno cuya calificación urbanística no consta, y construido sobre él un edificio con local y viviendas, se aportan licencia previa de alineación y posterior de construcción suplementaria de un «aprovechamiento bajo cubierta». Resuelve la Dirección que es precisa la licencia de segregación (en base a los mismos argumentos esgrimidos en la R. 17-1-95) y la de edificación (pues la concesión de las antes dichas, de carácter accesorio, no puede suplir la falta de la básica).

B) *Puede haber sido obtenida por silencio positivo:* Al respecto, establece el art 48-2º RD 1093/97 que, en caso de que la concesión de la licencia tenga lugar por acto presunto, se incorporarán a la escritura, en original o por testimonio:

a) La certificación administrativa del acto presunto.

b) En caso de que no se hubiere expedido esta última, el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, el escrito de solicitud de la certificación del acto presunto, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición de la certificación del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada, ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto.

Sobre este punto, la RDGRN de 5 de Junio de 2002 establece que denegada en su día la concesión de una licencia de obras, el interesado recurrió ante los Tribunales, que confirmaron la denegación. Reproducida la solicitud ante el Ayuntamiento, el interesado manifiesta haber obtenido la licencia por silencio positivo. Rechaza el Centro Directivo tal afirmación, pues, razona, cualquiera que sea la amplitud que se dé a la institución del silencio positivo, es evidente que, existiendo una sentencia judicial firme, no cabe entender que la reproducción de la solicitud de licencia anteriormente denegada pueda ser resuelta mediante silencio positivo.

C) *Los defectos de forma en la notificación no afectan a la misma*. Según la RDGRN de 14 de Febrero de 2004, la licencia municipal de obras, que es notificada al interesado por el Alcalde, no constituye defecto, pues si bien es el Secretario el que normalmente da traslado de las resoluciones o acuerdos municipales, nada obsta a la facultad del Alcalde para comunicar una resolución adoptada por él mismo.

2. La intervención del técnico competente.

A) *Concepto de tal:* Según el art 50 DR1093/97, A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, se tendrá por técnico competente:

1.- El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.

2.- El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.

3.- Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su Colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes.

4.- El Técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función.

B) *Requisitos formales de su intervención:*

- Según el art 49 RD1093/97, La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores, podrá hacerse:

1.- Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que, en cada caso, proceda.

2.- Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.

3.- Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo.

- Respecto del visado colegial, la RDGRN de 9 de Febrero de 1994, señaló que, A efectos registrales no precisa del visado colegial, sin perjuicio del alcance de este requisito en su ámbito específico. Por otro lado, de los términos del art. 25 de la Ley 8/90 parece confiarse a la exclusiva responsabilidad del técnico la garantía de la veracidad y exactitud de la correspondencia entre la obra nueva declarada y la licencia en que se ampara.

-Cuando el técnico comparece ante Notario, es necesario que esté debidamente identificado, por lo que la RDGRN de 22 de Marzo de 2003, señaló que la certificación del técnico ha de tener la firma legitimada notarialmente. Dicha certificación es un documento privado, y su incorporación a la escritura no lo convierte en público. Por otro lado, si bien el carácter profesional del técnico actuante se puede acreditar mediante el visado colegial, la eficacia de éste se limita al ámbito competencial que le es propio, por lo que no alcanza a acreditar la autoría de la firma.

- C) *Contenido de la certificación del técnico:* Se dice expresamente que ha de responder de que la descripción que se hace de la obra nueva en el título inscribible se ajusta a la licencia. Es decir, no es bastante que se diga que lo construido está conforme con la licencia. Tiene que ser lo reflejado en el título, lo construido, lo que debe guardar equivalencia con lo concedido. No obstante, la RDGRN de 26 de Febrero de 1996 señala que el certificado de técnico competente prevenido en el art. 37.2º LS, acreditativo de la finalización de la obra nueva declarada conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia, puede ser sustituido, al objeto de posibilitar la registración de aquélla, por un certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento, con el Visto Bueno del Alcalde, en el que se afirma que «según los antecedentes que obran en este Ayuntamiento y los informes pertinentes (...) las edificaciones descritas...se hallan concluidas y han sido construidas con arreglo a la legalidad urbanística vigente, ajustándose al proyecto técnico y licencias de obra concedidas al efecto». Pues la finalidad del certificado exigido por el reseñado precepto es garantizar que la obra

nueva cuyo acceso al Registro se pretende se ajusta a los términos de la licencia concedida, y, como ya afirmara la R. 10-4-95, no hay dificultad en admitir la sustitución de aquel certificado por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o presuponga esa misma aseveración por técnico especializado.

Por otra parte, cuando en las actas de fin de obra el técnico no describe la finca, las Resoluciones de la DG de 1 de Junio de 2002, y 22 de Marzo de 2003, señalaron que tal circunstancia no es obstáculo para la inscripción, siempre y cuando no exista duda acerca de la identidad entre la obra inscrita y aquélla a la que se refiere la certificación, como ocurría en el supuesto planteado, al ser el arquitecto firmante el mismo que certificó la obra en construcción, y estar su firma legitimada por el Notario y visada por su Colegio Profesional.

El contenido de la certificación no ha de ser exhaustivo, bastando que consten los extremos previstos en el art 45 del RD de 1997. Además, las discrepancias de escasa relevancia entre la obra nueva declarada y la licencia municipal, hay que entenderlas salvadas por la responsabilidad que asume el técnico al certificar (RDGRN 22 de Septiembre de 2003).

Cabe añadir que determinados requisitos que se pudieran haber expresado en la licencia, en cuanto a su cumplimiento, pueden quedar cubiertos por la certificación del técnico, puesto que, según la RDGRN de 21 de Marzo de 2001, exigido por la licencia de edificación el cumplimiento de determinados requisitos, no puede exigir el Registrador que se acredite la observancia de los mismos, pues tal extremo ha de entenderse incluido en la certificación técnica acreditativa de que la construcción se ajusta al proyecto aprobado, sin que incumba al Registrador su fiscalización.

VI. OBRA NUEVA CONSTRUIDA

Su regulación normativa resulta del art 47 RD de 1997:

Cuando la obra se hubiere declarado e inscrito en construcción, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Dicha nota se practicará en virtud de acta notarial en la que cualquiera de los legitimados conforme a lo dispuesto en este artículo acredite dicha finalización mediante incorporación de la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior.

2.- Será inscribible el acta a que se refiere el párrafo anterior cuando hubiese sido requerido su otorgamiento por el titular registral o por las siguientes personas:

a) Aquélla que hubiere declarado la obra nueva en construcción, aún cuando hubiese trasmitido el dominio en todo o en parte.
b) Si la finca perteneciese a varios titulares en proindiviso, los que reúnan la mayoría necesaria para realizar actos de administración.
c) El presidente de la junta de propietarios, si el edificio se hubiese constituido en régimen de propiedad horizontal.
d) Cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal.

Como se ha dicho, es posible que la declaración del técnico sea más escueta, siempre que se pueda establecer una relación clara entre lo declarado en construcción y lo construido. Así, la RDGRN de 4 de Octubre de 2002 señala que El acta de finalización de obra ya inscrita en construcción, el arquitecto declara que la obra se ha concluido «de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable de obligado cumplimiento». Estima el Centro Directivo que no es necesario, como exigía el Registrador, que el arquitecto manifieste que la edificación ha sido concluida con arreglo a la licencia y el proyecto aprobado: si se tiene en cuenta que la constancia registral de la finalización de obra lo único que hace es expresar dicha finalización, con referencia a la obra en construcción tal y como está inscrita, ha de concluirse que la reiteración solicitada por el registrador es innecesaria.

VII. OBRAS NUEVAS "ANTIGUAS"

Se trata de construcciones realizadas sin licencia, y respecto de las cuales ha prescrito la posibilidad de ejercer contra las mismas medidas de disciplina urbanística. A las mismas se refiere el art 52 RD de 1997:

Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurran los siguientes requisitos:

a) Que se pruebe por Certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por Certificación Técnica o por Acta Notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

El plazo general previsto por la legislación aplicable es el de cuatro años, desde que se estableció por RD 16/1981, de 16 de Octubre. Sobre este tipo de edificaciones, cabe señalar:

- A los efectos de hacer constar la antigüedad de la obra, hay que tener en cuenta que la certificación emitida por el Arquitecto, o Arquitecto Técnico (aunque tengan el visado colegial), no tienen el carácter de documento público, ni gozan de fehaciencia (RDGRN 13 Junio 2002).
- El mecanismo utilizado normalmente es la certificación catastral, en la que conste la antigüedad de la edificación, sin que el Registrador pueda exigir certificado municipal acreditativo de la identidad entre la finca registral y la catastral RDGRN 3 de Enero de 2002).
- Si existe expediente de infracción urbanística, reflejado en el Registro de la Propiedad, la declaración de obra nueva no puede inscribirse. A este supuesto se refiere la RDGRN de 21 de Octubre de 2000: Se presenta escritura de declaración de obra nueva de una edificación construida sobre suelo no urbanizable, sometida a expediente administrativo, no concluido, por cambio de uso de almacén agrícola a vivienda sin obtener la preceptiva licencia municipal. Conforme a la disp. trans. 5ª de la Ley 8/90, de 25 de julio, aplicable a cualquier tipo de suelo susceptible de usos edificatorios, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular las edificaciones realizadas de conformidad con la ordenación urbanística, o respecto de las cuales no proceda ya dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición. Por ello rechaza el Centro Directivo la inscripción, pues, al no resultar claramente del título la inexistencia de

obstáculos administrativos, dicha inscripción podría suponer la protección de una edificación incompatible con el planeamiento.

VIII. OBRA NUEVA Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Todos los controles de la legalidad urbanística servirían de poco si pudieran ser conculcados en el momento de constituir la propiedad horizontal sobre el edificio. En efecto, el art 45 RD de 1997 habla de que se hagan constar todos los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, solamente si en el proyecto aprobado se especifica. Si así contare en el proyecto, el art 53 a) del citado RD cobra todo su sentido, al establecer que para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión.

Este precepto ha sido objeto de polémica, puesto que, si bien se afirma que con él se pretende evitar que se burle la legislación urbanística, mediante técnicas que, aparentemente la respetan, pero que no lo hacen respecto de la "edificabilidad", en contra se señala que el precepto carece de apoyo legal, al ser un simple Reglamento, por lo que no podría controlarse su aplicación por Notarios y Registradores. La DGRN en Resolución de 16 de Enero de 2002 señala que el precepto carece de apoyo legal que ampare la restricción el dominio: Sobre una parcela se construye un edificio-chalé de cuatro plantas, que se divide horizontalmente en dos viviendas, a cada una de las cuales se asigna como anejo una parte de parcela no ocupada por la edificación. Objeta el Registrador que, puesto que la licencia de obras se refiere exclusivamente a una vivienda, es necesario aportar la licencia municipal prevista en el art. 53.a del Real Decreto 1093/97, que permita la creación de más de una vivienda. Resuelve la Dirección General en el mismo sentido que la R. 18-7-96, estimando que «las exigencias de la ordenación urbanística no pueden llevarse al extremo de determinar el grado de ocupación material de cada una de las viviendas permitidas en la zona de actuación»; la virtualidad de dichas exigencias debe agotarse en el señalamiento del volumen edificable, pero en modo alguno pueden llegar a determinar el número de personas o familias que pueden alojarse en cada una de las viviendas construidas respetando la normativa urbanística. Y si ello es así, también debe ser ajena a dicha normativa la configuración jurídica que los ocupantes de la vivienda den a ésta, siempre que con ello no se altere el uso residencial asignado a la misma ni su estructura y aspecto exterior. Por ello admite el Centro Directivo la inscripción del título, sin que obste a tal decisión el hecho de que el precepto invocado por el Registrador sea posterior a la Resolución de 1996 (que por tanto no pudo tenerlo en cuenta), pues, si se tiene en cuenta que falta una norma con rango de ley que imponga una restricción como la debatida, y que, dado el principio de libertad que rige el dominio, las restricciones al mismo han de venir impuestas por Ley y han de interpretarse restrictivamente, debe concluirse que la mera indicación en la licencia de obras de que se refiere a una vivienda, sin mayor especificación, no puede impedir que sobre la edificación declarada se configure un régimen jurídico adecuado para que pueda ser utilizada por más de una familia. Doctrina reiterada en R. 10-12-2003 y en R. 14-6-2004, en casos, distintos, en que se discutía la inscripción -sobre parcela de 1.450 m2, en un caso, y de 427,16 m2 en otro, que contaban con dos edificaciones independientes, separadas

entre sí- de una división horizontal tumbada mediante la creación de dos componentes independientes, cada una de las edificaciones, a los que se asigna como anejo inseparable el uso y disfrute de los espacios libres ajardinados que los rodean. Se centra la Dirección General en desentrañar el significado del término «parcelación», empleado por la legislación autonómica urbanística de la Comunidad de Madrid como acto sujeto a licencia, llegando a la conclusión de que en la creación de una propiedad horizontal constituida por edificaciones a las que se asigna el uso singular de determinados elementos comunes, como pueda ser el resto de solar no edificado, no hay división o fraccionamiento del terreno, al no haber alteración de la superficie, linderos o forma de la finca matriz (alteración que, de existir, y conforme a la legislación autonómica madrileña, implicará una parcelación sujeta a licencia); si hay alteración de la forma será como consecuencia de la edificación, pero ésta estará necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de la infracción urbanística que se hubiera podido cometer.

Esta doctrina se consolida en Resoluciones de 15 y 16 de Octubre de 2002, de las que resulta que objetada por el Registrador la necesidad de aportar licencia municipal que autorice la creación de más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que constaban en la declaración de obra nueva (conforme al art. 53 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio), revoca tal defecto el Centro Directivo. Razona éste que, teniendo en cuenta que la norma citada no puede establecer limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad, y que las competencias en materia de urbanismo y vivienda corresponden a las Comunidades Autónomas, el precepto invocado por el Registrador ha de interpretarse en el sentido de que sólo podrá tener operatividad en aquellos territorios autonómicos cuyas leyes hayan establecido expresamente la necesidad de licencia municipal para la división material de elementos privativos en edificios divididos horizontalmente; pero en tal caso el fundamento de la denegación registral sería la norma autonómica correspondiente, respecto de la cual el RD 1093/97 operaría como simple norma de desarrollo en el ámbito registral.

Esta última idea de que el precepto reglamentario puede encontrar justificación si una norma autonómica establece la necesidad de licencia se destaca con más nitidez en la RDGRN de 28 de Octubre de 2003 al establecer que inscrita una obra nueva como vivienda unifamiliar, se presenta ahora escritura por la que aquélla se divide horizontalmente en tres componentes privativos, descritos todos como viviendas. El registrador considera necesaria la aportación de licencia municipal que permita tal división, amparándose en la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Baleares. No lo estima así la Dirección General, que parte de la situación creada en materia urbanística por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, conforme a cuya doctrina son las Comunidades Autónomas las competentes para determinar qué actos de naturaleza urbanística requieren la obtención de licencia, mientras que es la normativa estatal la que ha de fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo). Sobre esta base, entra a examinar si, en el caso debatido, la normativa autonómica balear exige la obtención de licencia municipal para el acto cuya inscripción se pretende, y llega a la conclusión de que no, pues: el art. 1º de la Ley antes citada se limita a definir qué se entiende por licencia; el 2º enumera qué actos están sujetos a ésta, sin que entre ellos figure aquel cuya inscripción se pretende; y el 2º.10 se refiere a «la modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general», y en el caso debatido, la división horizontal no implica ninguna modificación de uso (desde el momento en que residencial era y residencial sigue siendo el edificio), y mucho menos puede implicar una modificación de las instalaciones en general, ya que la constitución de un tal régimen no implica, por sí mismo, alteración física alguna.

Se trata, según el autor, de una brecha importante en el sistema: es verdad que el someter un edificio a propiedad horizontal no implica que se produzca alteración en sus datos físicos, pero también es cierto que, si se está alterando el número máximo de elementos independientes que se concedieron en la licencia, es porque previamente se han realizado obras que van más allá de esa licencia, ya que la propiedad horizontal exige un soporte sobre el que constituirse; por ello, la RDGRN de 23 de Junio de 1998 establece que, puesto que la propiedad horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide horizontalmente, cuando exista discrepancia entre la edificación descrita en el Registro, y la que se describe en la escritura de división horizontal, es precisa la previa inscripción de la correspondiente alteración.

La solución desde el punto de vista práctico, estriba, según el autor, en que en toda licencia se haga constar expresamente, como condición esencial de la misma, el número concreto de unidades independientes que podrán construirse y declararse en un futuro régimen de propiedad horizontal (con la excepción de los locales y de las plazas de garaje, cuya determinación exacta no siempre será posible), y que dicha determinación se considere condición especial de concesión de la licencia, cuya constancia registral se solicitara expresamente en el momento de practicar la inscripción de la declaración e obra nueva, al amparo del art 1-4º RD de 1997, en el se establece que son inscribibles en el Registro de la Propiedad " las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes".

X. LA LEY DE ORDENACION DE LA EDIFICACION

Como se expuso anteriormente esta Ley impone, para los edificios cuyo destino principal sea el de vivienda, la obligación de concertar un seguro de daños materiales o un seguro de caución, para garantizar, por diez años, los posibles daños por vicios o defectos estructurales.

La obligatoriedad de este tipo de seguros se produce a partir de la entrada en vigor de la Ley (6 de Mayo de 2000), lo que se ha interpretado en el sentido de que las licencias solicitadas antes de esa fecha, no se veían afectadas por esa normativa.

A su vez, la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre, de Medias Fiscales, Administrativas y de Orden Social, dio nueva redacción a la Disposición Adicional 2ª de la Ley de 1999, señalando: Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.

Uno. La garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión inter vivos dentro del plazo previsto en la letra a, del artículo 17.1 el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión inter vivos sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Dos. Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados l.a, y l.b, del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

El precepto ha dado lugar a muchas dudas de interpretación. De la RDGRN de 20 de Marzo de 2000, y de la Resolución- Circular de la DGRN de 3 de Diciembre de 2003, podemos destacar las siguientes precisiones:

- *Solamente es exigible a las declaraciones de obra nueva terminadas o a las actas de finalización de obra*, no a los supuestos de obra nueva en construcción.

- *Por lo que se refiere a la expresión "edificios cuyo destino principal es el de vivienda":*
  - Es exigible en los edificios destinados a alquiler.
  - No lo es en las residencias geriátricas (RDGRN 8 de Febrero de 2003), ni tampoco en los casos de residencias de estudiantes, tercera edad y otras similares.
  - Tampoco en los edificios de usos hoteleros, incluidos apart-hoteles.
  - Sí es exigible en los edificios destinados a aprovechamiento por turno.
  - En los edificios mixtos (viviendas sólo en parte), el seguro será exigible, al menos, para las viviendas (se entiende para los elementos estructurales que afecten a las viviendas).

- Por lo que se refiere a los supuestos de rehabilitación:
  - No se exige en ningún caso a las licencias de rehabilitación solicitadas antes de la entrada en vigor de la Ley.
  - El término rehabilitación ha de entenderse en sentido amplio, comprendiendo todo lo relativo a la seguridad, funcionalidad y habitabilidad del edificio.
  - Este sentido amplio lleva a excluir la obligatoriedad del seguro decenal también a los casos de obras de reforma, ampliación o modificación de la edificación que se realizan simultáneamente y bajo la misma licencia urbanística, quedando solamente obligadas a la contratación del seguro las obras que no tengan su causa en un deber de conservación.
  - Desde el punto de vista registral, bastará con que la licencia indique que se trata de un supuesto de rehabilitación.
  - Los casos de duda pueden resolverse mediante declaración del arquitecto.
  - Los supuestos en los que, por imperativo urbanístico, ha de conservarse la fachada, no suponen casos de rehabilitación, sino que se trataría de supuestos normales de declaración de obra nueva.

- *En los casos referentes a la vivienda en autopromoción, se exige un doble requisito: que se trate de vivienda unifamiliar, y que el promotor sea individual.* Al respecto, las siguientes observaciones:
  - El autopromotor individual puede ser una persona física o jurídica.
  - Puede darse también el caso de la llamada comunidad valenciana, siempre que la edificación lo permita (es decir, que no haya elementos estructurales comunes).

· La vivienda ha de ser unifamiliar y para uso propio. Al respecto, es suficiente que se realice una manifestación en este sentido por el declarante de la obra nueva, y este extremo no resulte contradicho por la licencia.

· Es indiferente que se trate de primera o segunda vivienda, o que la misma sea de temporada.

- *En los casos excluidos de seguro, tampoco será éste necesario si se concierta una garantía hipotecaria,* incluso en el supuesto en que se vaya a producir la enajenación antes de transcurrir el periodo de diez años, puesto que el que acude a un procedimiento de ejecución forzosa, y adquiere un bien en el mismo, tiene conocimiento exacto de cuál es la situación del inmueble.

GUILLERMO JOSE DROMANT JARQUE
VALENCIA, MARZO DE 2005.

DE DONDE VIENE ....

"Sacar/llevar a alguien en/a hombros (Salir en/a hombros)." Reconocer y alabar el éxito de una persona. La expresión tiene una clara procedencia taurina: el torero que en una corrida consigue cortar, como mínimo, dos orejas, es paseado por el ruedo a hombros de los denominados "capitalistas", y así sale por la puerta grande de la plaza.

"Sacar a alguien o algo de quicio (Estar fuera de quicio)". Significa lo mismo que Sacar a alguien de sus casillas, pero, aplicado a acciones, es llevarlas a extremo a sacarlas de su curso natural. El quicio es la parte de la puerta o de la ventana sobre la que se encajan las bisagras. Si una de éstas falla, la puerta o la ventana sale de quicio, es decir, de su posición normal.

"Sacar/traer/venir a colación/a cuento (Sacar/salir a relucir)." Poner algo de manifiestos. Mencionar algún asunto en una conversación, por lo general de forma inesperada y un tanto inoportuna. Se llamaba colación, del latín collatio, al encuentro, conferencia o debate entre miembros de una congregación religiosa. Los asuntos de los que se hablaba en la colación eran, por tanto, importantes para el funcionamientos del convento o de la orden. Llamamos también colación a la comida ligera, especialmente a la que se hace en época de ayuno, recordando la frugal refacción que se servía durante las colaciones y, en general, en las reuniones conventuales. Relucir, como en otros caso brillar, es "destacar; realzar".

Francisco Molina Balaguer. Registrador de la Propiedad

STSJ DE MADRID 21 MARZO 2003.- COMPROBACIÓN DE VALORES. MOTIVACIÓN DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Formulada autoliquidación, se procede a la comprobación de los valores declarados, de la que resulta un incremento de la base imponible, girándose la correspondiente liquidación complementaria. Anulada la nueva liquidación por el TEAR, se recurre ahora, con petición subsidiaria de retrotraer las actuaciones, con el fin de poder dar una motivación detallada de los criterios de valoración empleados, que en origen sólo hacían una remisión genérica a parámetros objetivos, sin referencia concreta a los bienes valorados.

El TSJ considera que la propia pretensión subsidiaria implica reconocer la deficiente motivación de la valoración efectuada, y remite a la consolidada doctrina que estima insuficiente la remisión a valores objetivos, extraídos de la valoración catastral, si no se hace una alusión directa a las circunstancias concretas de las fincas valoradas, o a precedentes de transmisiones similares de las que se pudiera inducir el nuevo valor. Aplicar módulos objetivos no tiene respaldo legal, y es contrario a las garantías del contribuyente y a la presunción de certeza de las declaraciones tributarias.

No obstante, la falta de motivación no es vicio de nulidad, sino de anulabilidad, por lo que subsiste el derecho de la Administración a repetir la comprobación de valores; derecho que debe ser entendido dentro de unos límites, de modo que no puedan practicarse sucesivas comprobaciones, hasta que alguna de ellas se ajuste a los criterios del Tribunal Supremo en la materia. Por ello, para no subvenir los principios de tutela judicial efectiva y confianza legítima, ha de ser la propia Sentencia la que fije los criterios en que se debe basar la nueva valoración, remitiendo a las circunstancias físicas y comerciales del inmueble, como son su situación, extensión, sistemas de construcción, antigüedad, estado de conservación, materiales, y, en sentido comercial, las transacciones sobre fincas sustancialmetne parecidas, o, en caso de intervención de perito, sus conclusiones o el relato expreso de sus apreciaciones.

De este modo, si el nuevo acto de comprobación se separa de tales criterios, aplicando valores objetivos ajenos a la consideración concreta del bien valorado, podrá ser examinado en trámite de ejecución de Sentencia, sin perjuicio de los procedimientos que puedan derivarse de discrepancias cuantitativas en los valores aplicados.

STSJ CASTILLA - LA MANCHA 18 JULIO 2003.- APRECIACIÓN DIRECTA POR TÉCNICO. INTERESES DE DEMORA. PLAZO PARA LA CONCLUSIÓN DE PROCEDIMIENTOS.

Realizada la comprobación de valores y giradas las liquidaciones complementarias que de ellas derivaron, son éstas anuladas por el TEAR.Se formula entonces nueva valoración, con nuevas liquidaciones, que incluyen intereses de demora. Confirmada esta nueva liquidación por el TEAR, se interpone recurso, argumentando la falta de visita a los inmuebles valorados por parte de los técnicos competentes, y rechazando la aplicación de los intereses de demora, por entender que las cantidades adeudadas sólo son líquidas cuando se gira la liquidación, sin que pueda responsabilizarse al contribuyente por el retraso de la Administración al realizar las actuaciones de comprobación y liquidación.

Por lo que se refiere a la falta de inspección directa por los técnicos, no se considera ésta imprescindible, según el método de valoración que se emplee, y de las fuentes de las que procedan los datos que se tomen en consideración, los cuales pueden incluso provenir de las declaraciones del propio sujeto pasivo. La falta de inspección técnica sólo sería vicio invalidante si se pone en relación con aspectos concretos de la valoración que sólo puedan ser correctamente estimados por medio de una apreciación directa.

En cuanto a la aplicación de los intereses de demora, se recuerda que la propia LGT incluye éstos entre los elementos integrantes de la deuda tributaria, y que, según LGP, se devengarán desde el día siguiente al vencimiento de la deuda, como confirma la LGT al determinar su exigencia, junto con la correspondiente cuota, cuando se regularice la situación tributaria del sujeto pasivo. Partiendo entonces de su alcance no sancionador, los intereses de demora son exigibles, cualquiera que sea el deudor a la Hacienda Pública, por todo el tiempo que dure la falta de pago, y deben ser incluidos en las liquidaciones tributarias que se giren, sin que pueda argumentarse que la deuda no era líquida. Como obligación dineraria que es, la la deuda tributaria es siempre líquida, aunque su concreto importe no se determine hasta el momento de la liquidación.

La Sentencia, en cualquier caso, diferencia los intereses de demora incluidos en la liquidiación de la deuda tributaria, caso de aquellos que se giran sobre la parte de base imponible ocultada o no liquidada, a partir del momento en que la deuda sea líquida, vencida y exigible, y aquellos otros («suspensivos») derivados de la suspensión de la deuda impugnada, que no forman parte de la deuda tributaria y se giran sobre el importe total de la misma, lo que incluye tanto la cuota como los otros intereses de demora. Anulado el acto administrativo, no son exigibles estos intereses «suspensivos», sino que se practica un nuevo acto, y se abre el correspondiente plazo de ingreso; pero esta nueva liquidación sí debe incluir los intereses de demora a que nos referíamos en primer lugar, calculados por el periodo que

haya mediado desde el vencimiento hasta la fecha en que se entiende girada la nueva exacción.

El argumento de existir un plazo concreto para tramitar y finalizar los expedientes de comprobación y liquidación, no habiendo norma administrativa que así lo establezca, no se sostiene. Si no hay plazo prefijado para su termianción, tales trámites deben concluirse dentro del plazo de prescripción del derecho a que se refieran, sin que pueda aplicarse, como se pretendía por el recurrente, el plazo de 3 meses del art. 122 Ley 30/1992.

En este punto insiste además el recurrente en la caducidad del expediente por interrupción injustificada de las actuaciones por plazo superior a 6 meses, por causa no imputable al sujeto pasivo, que debería producir la no interrupción del plazo de prescripción. Tampoco es asumible este argumento, pues la prevision en tal sentido se refiere sólo a actuaciones inspectoras, que no pueden en absoluto comparase a las de comprobación de valores, que se enmarcan en las actuaciones de gestión y liquidación del tributo.

DE DONDE VIENE ..

Mantener/sostener el tipo. Aguantar dignamente ante las adversidades o los peligros. El término tipo está tomado aquí en su acepción de "figura; aspecto de una persona". V. Jugarse el tipo.

Más burro/bruto que un arado. Rudo torpe o ignorante en extremo. Lo campestre, lo relacionado con la agricultura ha sido secularmente relacionado con la ignorancia. (v. El pelo de la dehesa); de hecho, el adjetivo rústico, que en sus orígenes significaba unicamente "relacionado con el campo", tiene hoy unas connotaciones peyorativas y significa "basto , maleducado".

Mas claro que el agua (estar) (Más claro, agua) Clarísimo. Prácticamente seguro. Que no necesita de ninguna explicación.

Más corto que las mangas de un chaleco (ser). De escasa inteligencia. Torpe. Ingenuo. El adjetivo corto se aplica aquí al entendimiento, al sentido común. Se sabe que las mangas de los chalecos suelen ser bastante cortas, tanto que no las tienen...

SECCION HUMOR

Hasta la dirección electrónica de la Revista "cuatrotreinta@hotamail.com", un divertido lector nos remite el siguiente correo:

"JUZGADO DE GUARDIA
Colección de preguntas y respuestas hechas en juicios. Son totalmente verídicas

- ¿Estaba usted presente cuando le tomaron la foto?

-¿Estaba usted solo, o era el único?

-¿ Fue usted, o su hermano menor, quien murió en la guerra?

-¿ Él le mató a usted?

-¿ A qué distancia estaban uno del otro los vehículos en el momento de la colisión?

- Usted estuvo allí hasta que se marchó ¿no es cierto?

-Pregunta: Doctor, ¿cuántas autopsias ha realizado usted sobre personas fallecidas?
Respuesta: Todas mis autoposias las realicé sobre personas fallecidas.

-Pregunta: Cada una de sus respuestas debe ser verbal, ¿de acuerdo? ¿A que escuela fue usted?
Respuesta: Verbal (Risotadas y comentarios jocosos en la Sala).

-Pregunta: ¿Le dispararon en medio del follón?
Respuesta: No, me dispararon entre el follón y el ombligo.

-Pregunta: ¿Recuerda usted la hora a la que examinó el cadáver?
Respuesta: La autopsía comenzó alrededor de las 8:30 p.m.
Pregunta: ¿El Sr. Pérez Tomillo está muerto en ese momento?
Respuesta: No, estaba sentado en la mesa preguntándome por qué estaba yo haciéndole la autopsia. (El Sr. Juez tiene que imponer orden en la sala, el alboroto es tremendo, se escuchan carcajadas por todas partes).

-Pregunta: Doctor. ¿Antes de realizar la autopsía, verificó si había pulso?

Respuesta: No
Pregunta: ¿ Verificó la presión sanguínea?
Respuesta: No
Pregunta: ¿ Verificó la respiración?
Respuesta: No
Pregunta: Entonces es posible que el paciente estuviera vivo cuando usted comenzó la autopsia?
Respuesta:No
Pregunta: ¿cómo puede usted estar tan seguro, Doctor?
Respuesta: Porque su cerebro estaba sobre mi mesa, en un tarro.
Pregunta: ¿Pero podría, no obstante, haber estado vivo el paciente?
Respuesta: Es posible que hubiera estado vivo y ejerciendo de abogado en alguna parte.

-Desde la Redacción animamos una vez más a todos nuestros lectores a que colaboren con nosostros enviándonos comentarios, anécdotas, artículos, frases .... serios o menos serios.

SABIAS QUE ....

En Egipto, la plata era más valiosa que el oro.

Antiguamente, los marineros evitaban pronunciar la palabra conejo, pues pensaban que este animal roía la madera de los barcos, lo que les hacía naufragar.

La ciudad antigua poblada de forma continua hasta la actualidad es Damasco. Esta urbe siria estuvo habitada desde el año 2000 a. de C.

El primer automóvil de cuatro ruedas, que fue diseñado por Gottlieb Daimler, en 1886, alcanzó una velocidad máxima de 16Km por hora.

Los incas construyeron una red de caminos que abarcaba una extensión de 20000 Km y recorría los Andes.

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 15 al 31 de Marzo de 2005)

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

COMUNIDAD VALENCIANA - TASAS

DECRETO LEGISLATIVO 1/2005, de 25 de febrero (DOGV 22/03), del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas de la Generalitat.

BALEARES - PATRIMONIO HISTÓRICO

LEY 1/2005, de 3 de marzo (BOE 30/03), de reforma de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

SABIA QUE...

-Luis III de Portugal regentó su país técnicamente durante 20 minutos.Éste es el tiempo que duró su agonía a causa de una herida mortal, minutos después de que su padre fuese asesinado de un disparo.

-Freud aprendió a hablar español sólo para poder leer *El Quijote*.

-Mozart murió justo en el instante que sonaba la última campanada de las doce de media noche.

-El compositor ruso Sergei Prokofiev compuso la ópera *El gigante* a los siete años de edad y utilizó sólo las teclas blancas.

-El Papa Juan Pablo fue guardameta de un equipo de fútbol polaco llamado Woytila.

-Hacia 1929, la banda del Al Capone, en Chicago, recaudaba al año 60 millones de dólares del negocio del alcohol y 45 millones del juego ilegal.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana