LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XVIII - Núm.404 - 1ª quincena, noviembre, 2005

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 404. 1ª Quincena de Noviembre, 2005

CASOS 2

RESOLUCIONES 3

SENTENCIAS 13

NOS ESCRIBE: LOS PROCEDIMIENTOS TRIBUTARIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES Y DE COMPROBACIÓN LIMITADA por Francisco Molina 23

FISCAL 29

JURISPRUDENCIA..... 32

DICTAMENES DE LA COMISIÓN 37

LÓGICA 40

RESEÑA LEGISLATIVA 41

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 MARTINEZ. Registradora de la Propiedad

SEGURO DECENAL Y VPO DESTINADA A ARRENDAMIENTO

Un promotor va a construir un edificio de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento y no a su venta, y plantea al Registrador si sería necesario el seguro decenal.

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2004 entendió que sí que es necesario el seguro decenal por el simple hecho de que el edificio esté destinado a vivienda, sin embargo, este criterio no se consideró correcto por los contertulios, teniendo en cuenta que dicha Resolución-Circular, tal y como señala en su último párrafo, no es vinculante ni para los Registradores ni para la propia Dirección General.

Los contertulios entendieron que no es necesario el seguro decenal porque la finalidad de la LOE es proteger al tercero que adquiere una vivienda de los daños estructurales del edificio durante un plazo de 10 años, por lo que si ese tercer adquirente no va a existir ya que las viviendas no van a ser transmitidas en ese plazo de tiempo (dado que el régimen de arrendamiento está sujeto a un plazo superior a esos 10 años) no tiene sentido su exigibilidad.

Éste precisamente también, el sentido de la excepción que se estableció para el caso de los autopromotores, es decir, él autopromotor construye él mismo su vivienda unifamiliar por lo que no hay un tercero que pueda verse perjudicado por los daños que pueda sufrir la construcción, y si llegara a haberlo como consecuencia de la transmisión dentro de los 10 años siguientes a su finalización, la LOE exige la constitución del seguro, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haberla destinado a su vivienda, sea expresamente exonerado de ello por el constructor.

No obstante, aunque no es necesaria la constitución del seguro decenal en el caso planteado, los contertulios entendieron que sería necesario que en la escritura se añadiera un párrafo en el que se indicara que si dentro de los 10 años siguientes a la terminación del edificio éste se desclasificara del régimen de arrendamiento y se permitiera la venta de las viviendas, sería necesaria la constitución del seguro decenal.

ALBERTO ADAN, ANA Mª SABATER, FRANCISCO MOLINA Y SUSANA JUSTE (Registradores de la Propiedad)

R.28 DE ABRIL DE 2005 (BOE 28-07-05)

R.30 DE ABRIL DE 2005 (BOE 30-07-05)

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA: ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

Negativa a inscribir una escritura de constitución de S.R.L en cuyos estatutos se prevé que en caso de optar por organizarse a través de consejo de administración " las certificaciones de las actas serán expedidas por el secretario o vicesecretario con el visto bueno del presidente o vicepresidente. El vicepresidente o el vicesecretario sustituirán al presidente y al secretario en sus funciones cuando no asistan a las sesiones del consejo de administración o a las juntas de la sociedad".

El Registrador deniega la inscripción pues se atribuye la facultad de certificar de manera alternativa al secretario y vicesecretario y al presidente y vicepresidente, cuando es configurada de manera imperativa por el art. 109 del RRM con carácter subsidiario para los vicepresidentes.

La DGRN revoca la Nota argumentando que, el artículo 109 del RRM tiene una redacción dudosa porque, utiliza la conjunción "y" para delimitar la competencia entre secretario y vicesecretario, pero respecto de presidente y vicepresidente emplea la conjunción disyuntiva "o". Ante ello no podemos acudir a un argumento literal y es necesario el recurso al argumento sistemático, en el sentido de que en los estatutos se contempla la actuación de los cargos vicarios para el supuesto de que el secretario y el presidente no asistan a las sesiones del consejo. Éste es el criterio más adecuado para que la disposición estatutaria produzca efecto y es acorde con las exigencias de la buena fe.

(Susana Juste)

R. 6 DE MAYO DE 2005 (BOE 30-07-05)

CANCELACIÓN DERIVADA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Se presenta escritura de ejecución hipotecaria conforme al artículo 131 de la Ley Hipotecaria en su anterior redacción. Se acompaña mandamiento que ordena la cancelación enumerada de cargas y derechos posteriores a la hipoteca ejecutada y anteriores a la nota marginal, así como la cancelación genérica de cargas posteriores a la nota marginal.

El Registrador suspende la cancelación por no constar la notificación de la ejecución a los titulares de un derecho

que estaba presentado con anterioridad a la nota marginal, pero inscrito con posterioridad.

La DGRN confirma la calificación: la misión de la nota marginal es avisar a los titulares de derechos posteriores a ella, de que la hipoteca se está ejecutando para que puedan ejercitar sus derechos, y por lo tanto, es preceptiva la notificación expresa a los titulares de derechos posteriores a la hipoteca ejecutada pero anteriores a la nota marginal, incluidos aquellos cuyo derecho se encontraba en ese momento simplemente presentado en el Libro Diario.

(Susana Juste)

R.20 DE MAYO DE 2005 (BOE 28-07-05)

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO UNILATERAL

Inscrito en el Registro un derecho de opción de compra con posible ejercicio unilateral, bastando para ello:1) la mera conformidad del optante y 2) depositar en poder del Notario el precio de la opción a disposición del concedente (si se acredita la inexistencia de titulares con derecho al mismo), o a disposición de éstos en otro caso.

No aparece inscrita con posterioridad a la opción ninguna carga ni derecho real, pero sí hay inscrita una hipoteca y un embargo anterior.

Se presenta escritura de ejercicio unilateral de la opción en la que el optante manifiesta que del precio ha descontado el importe de la hipoteca anterior, para su pago por cuenta del concedente, y el resto se deposita en poder del Notario para pago del embargo anterior.

El Registrador suspende la inscripción siendo necesario el consentimiento del concedente, pues el ejercicio unilateral requería depósito del precio a favor de titulares con derecho a él, y éstos son sólo los posteriores al derecho de opción, que son los únicos que pueden cobrar con cargo a ese precio, y no los anteriores, que no ven perjudicado su derecho por el ejercicio de la opción.

(Susana Juste)

R.9 DE JUNIO DE 2005 (BOE 09-08-05)

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS. CANCELACIÓN. MENCIONES

- La descripción de una finca inscrita se modifica al practicar un nuevo asiento, haciendo constar la existencia de un pequeño jardín, y de "acceso directo desde la calle a la casa, siendo de su propiedad". Por nota marginal, y con posterioridad, se hizo constar que la referencia a dicho acceso directo constituía una mención, cancelable conforme al art. 98 LH, y que efectivamente se cancelaba en virtud de instancia suscrita por la propietaria de la vivienda colindante. Ahora, la titular de la finca insta la reposición de la expresión suprimida, a lo que se opone el Registrador.

- La DG considera que, en definitiva, lo que se debate es la posible nulidad de la cancelación practicada, y que ésta sólo puede ser apreciada por los Tribunales, no en sede de recurso gubernativo.

(Francisco Molina)

R.11 DE JUNIO DE 2005 (BOE 19-08-05)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO ANTES DE LA NUEVA L.E.C

Se dan las siguientes circunstancias:

-Anotación preventiva de embargo sobre la mitad indivisa de una finca, de fecha 1984.

-Anotación preventiva de prórroga de la anterior, de fecha 1988.

-Inscripción de hipoteca sobre la totalidad de la finca,de fecha 1987.

-Se ejecuta el embargo de la mitad indivisa y recae auto de adjudicación del 31 de octubre de 1996, pero presentado en el Registro tres años después.

-Se presenta ahora auto de adjudicación de la finca hipotecada.

El Registrador lo deniega en cuanto a la mitad indivisa embargada por constar inscrita a favor de titulares que derivan de un procedimiento anotado con anteriodidad a la hipoteca.

El interesado recurre alegando que pasaron seis meses de la fecha del auto sin haber sido inscrito.

Se plantea lo siguiente: la anotación preventiva de embargo practicada y prorrogada conforme al antiguo artículo 86 de la L.H, cual es este caso, tiene vigencia indefinida hasta la resolución judicial que ponga fin al procedimiento (artículo 199 del R.H). En este caso hasta el auto de adjudicación de 1996.

La DGRN interpretó que dictado el auto de vigencia de la anotación preventiva se prolongaba durante seis meses más. ¿Quiere esto decir que pasado ese plazo sin inscribir el auto, la anotación preventiva de embargo ha perdido su prioridad?

La DGRN aclaró que pasados seis meses cualquier interesado podría pedir la cancelación de la anotación preventiva, pero que no opera una caducidad de oficio, confirmando así la calificación del Registrador.

(Susana Juste)

R.15 DE JUNIO DE 2005 (BOE 18-08-05)

LICENCIA DE DIVISIÓN

Se presenta escritura de división de finca rústica sita en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Registrador suspende la inscripción por faltar la declaración municipal de innecesariedad de la licencia.

La DGRN confirma la nota: el art 259.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, aplicable a la Comunidad Autónoma de Andalucioa por Ley de su Parlamento, exige licencia o declaración de innecesariedad.

(Susana Juste)

R.16 DE JUNIO DE 2005 (BOE 19-08-05)

RECTIFICACIÓN DEL ASIENTO

Se solicita en el Registro la anulación de una nota marginal de afección al impuesto sobre la renta de no residentes que se dice estar erróneamente practicada.

La DGRN acordó no admitir el recurso, puesto que éste sólo cabe contra una calificación negativa del Registrador, pero no cuando se trata de cancelar un asiento ya practicado. Éstos están bajo la salvaguar-

da de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud.

(Susana Juste)

R.18 DE JUNIO DE 2005 (BOE 10-08-05)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD

Se presenta solicitud de cancelación de AP de embargo por caducidad, alegando haber transcurrido el plazo de la primera prórroga sin haberlo prorrogado otra segunda.

El Registrador deniega la cancelación por tener dicha prórroga carácter indefinido ya que fue ordenada con anterioridad a la entreda en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil.

La DGRN confirma la nota: a partir de 8 de enerod e 2000 las AP, cualquiera que sea su origen, están sujetas a la caducidad de cuatro años, pudiendo ser objeto de prórrogas sucesivas por cuatro años más cada una. Pero a efectos del derecho transitorio la DGRN entendió:

-Que las AP cuyos mandamientos ordenando la prórroga se hayan presentando con anterioridad a 8 de enero de 2000 están sujetas a la prórroga indefinida del anterior artículo 199 del RH, y no pueden ser canceladas por caducidad, sino por resolución judicial que ponga fin al procedimiento.

-En cambio, aquellas cuyo mandamiento se presente con posterioridad están sujetas a la caducidad de cuatro años como indica el actual artículo 86 de la L.H.

En este recurso se plantea el primer supuesto, no pudiéndose por tanto cancelar por caducidad.

(Observese el supuesto relacionado en R.D.G.R 11-07-05 resumida en esta misma revista. La redacción)

(Susana Juste)

R.21 DE JUNIO DE 2005 (BOE 19-08-05)

ARTÍCULO 657 DE LA NUEVA L.E.C

El artículo 657 de la nueva L.E.C., que constituye una novedad en la regulación de los procesos de ejecución, establece la posibilidad de que el tribunal se dirija a los acreedores que sean preferentes para que informen sobre la subsistencia del crédito garantizado y su actual cuantía. A la vista de ello, el tribunal, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos del artículo 144 de la L.H. Según este artículo, en relación con el artículo 240 del R.H, cuando hay alguna relación jurídica que ponga fin a una obligación o la aminore, podrá hacerse constar en el Registro mediante cancelación total o parcial, o mediante nota marginal cuando se haya pagado parte de la deuda pero no proceda la cancelación parcial.

La finalidad del nuevo artículo 657 de la L.E.C es que, antes de sacar a subasta el bien, se actualice la situación de las cargas preferentes pudiendo aumentar así el valor del bien si aquellas hubiesen disminuido.

En el siguiente recurso se presenta mandamiento en el que se solicita a los efectos del artículo 657 de la L.E.C., que el Registrador practique las oportunas operaciones registrales al amparo del artículo 144 de la L.H., ya que acreedores anteriores manifestaron la disminución de sus créditos. El mandamiento viene acompañado de unos escritos con el anagrama de "La Caixa", nº

interno de identificación del préstamo, y firma de persona no identificada.

El Registrador lo suspende por no constar debidamente identificado, ni el préstamo, ni la firma del titular del mismo.

La DGRN confirma la nota, porque, para poder practicar la cancelación parcial del préstamo, debe observarse las garantías del artículo 82 de la L.H: sentencia firme o consentimiento del titular registral, condiciones que en este supuesto no concurren. Tampoco están suficientemente identificados los préstamos a reducir.

(Susana Juste)

R.21 DE JUNIO DE 2005 (BOE 16-09-05) R.21 DE JUNIO DE 2005 (BOE 17-09-05)

ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN.

Consta inscrita en el Registro una participación indivisa de una finca de la planta sótano de un edificio que da derecho al uso exclusivo de una determinada plaza de garaje.

Se presenta ahora escritura de rectificación otorgada por los mismos interesados en la que se hace constar que por error se dijo que la participación era del 0´39%, cuando en realidad era del 1´98%.

El Registrador suspende la inscripción por ser necesario aportar también el título rectificado.

La DGRN revoca la nota pues todos los datos necesarios para realizar la inscripción constan de los tomados de la inscripción anterior y de la escritura que ahora se presenta.

(Susana Juste)

R.22 DE JUNIO DE 2005 (BOE 19-08-05)

CLAUSA TESTAMENTARIA: INTERPRETACIÓN

Se presenta escritura de aceptación de herencia que contiene la siguiente cláusula testamentaria: "instituye heredera en usufructo vitalicio a sus dos hijas, y en nuda propiedad a los hijos que dejase cada una de ellas, debiendo dividirse por lo tanto esta nuda propiedad en dos partes iguales, una para cada grupo. Si cualquiera de sus dos hijas falleciera, acrecerá el usufructo vacante a la que de ellas sobreviva, y en tal caso, quedará la nuda propiedad correlativa a favor de los hijos de ésta última. Caso de que las dos hijas fallecieran sin descendientes, pasarán los bienes a las personas que en sus testamentos hubiesen designado. De no haber otorgado testamento, los adquirirán sus respectivos herederos abintestado."

En dicha escritura comparece el único nieto del causante solicitando la inscripción a su favor de la nuda propiedad de la mitad indivisa que correspondería a los hijos que dejara su tía, alegando que ésta, aunque sobrevive, se halla incapacitada y sin descendientes.

La DGRN entendió que para inscribir dicha escritura debía entenderese el fallecimiento a favor de los nietos como una institución a término, que sería el fallecimieno de su tía sin descendientes, que necesariamente ha de llegar aunque no se sabe cuando, y que no impide que el heredero adquiera sus derechos y los transmita a sus herederos, aún antes de que se verifique su cumplimiento.

Mientras que si se interpreta que la voluntad del testador es dejar los bienes a sus nietos, si sobreviven sus hijas, dicho nieto estaría llamado bajo condición y por lo

tanto, si muriese antes de que la condición se cumpla, no transmitiría derecho alguno a sus herederos.

En este caso concreto ha de considerarse más acorde con lo expresado en el testamento la configuración de la institución de heredero bajo condición, y por lo tanto, queda confirmada la nota de calificación del Registrador. Y mientras no fallezca su tía, sin descendientes, él no podrá adquirir la correspondiente nuda propiedad.

(Susana Juste)

R.23 DE JUNIO DE 2005 (BOE 19-08-05)

EXCESO DE CABIDA

Se debate la negativa del Registrador a inscribir una escritura de compraventa y posterior agrupación en la que se declara un exceso de cabida justificado por certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca agrupada, ante la negativa de la Registradora al entender que existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso.

La DGRN ha señalado reiteradamente que un exceso de cabida consiste en la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, es decir, que la superficie que como exceso se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de este caso, encubre el intento de reflejar una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante. El cauce apropiado para lograr tal resultado no es el exceso de cabida sino la inmatriculación.

Todo exceso de cabida precisa su acreditación y, en todo caso, que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso.

En el presente caso las dudad son fundadas y la DGRN confirma la calificación.

(Susana Juste)

R.25 DE JUNIO DE 2005 (BOE 19-08-05)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS

Se presenta mandamiento de embargo en ejecución de sentencia en procedimiento seguido contra X y los ignorados herederos de M, hallándose la finca inscrita a favor de X y M, por mitad y proindiviso.

El Registrador anota el embargo sobre la mitad perteneciente al primero no practicándola sobre la mitad del segundo por entender que la herencia no ha sido parte en el proceso.

La cuestión a dilucidar es si la demanda interpuesta contra los ignorados herederos equivale al emplazamiento de la masa hereditaria. Sin embargo, en este caso, no cabe entender que siendo ignorados los llamados, la herencia haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente.

La DGRN confirma la nota.

(Susana Juste)

R.27 DE JUNIO DE 2005 (BOE 18-08-05)

NEGOCIOS ENTRE CONYUGES

Se presenta convenio regulador de una separación matrimonial, aprobado judicialmente. Respecto de un determinado bien, ambos cónyuges manifiestan que es totalmente privativo de la esposa porque se adquirió con dinero procedente de la herencia de su padre.

La Registradora suspende la inscripción por ser la aseveración actual contraria a otra anterior, pues tal bien se adquirió conjuntamente por ambos cónyuges y se inscribió con carácter ganancial.

La DGRN revoca la nota: ningún obstáculo existe hoy a los contratos entre cónyuges (artículo 1323 del Código Civil), los cuales pueden liquidar el consorcio como tengan por conveniente.

(Susana Juste)

R.29 DE JUNIO DE 2005 (BOE 19-08-05)

CESIÓN ADMINISTRATIVA

Se presenta escritura otorgada por el Alcalde de un Ayuntamiento y el Director del Organismo Autónomo "Parques Nacionales", por el que se eleva a público un acuerdo del primero cediendo al segundo el uso de determinadas fincas por tiempo indefinido.

El Registrador suspende la inscripción por no poder exceder el derecho de uso del plazo de 30 años que indica el artículo 515 del Código Civil.

La DGRN revoca la nota: el artículo 515 del C.C., que por la remisión del artículo 529 es aplicable al derecho real de uso regulado por dicho texto legal, no es de aplicación al derecho que aquí se configura, que es realmente un derecho distinto realizado entre entidades públicas y que no protege intereses puramente patrimoniales.

Además, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales prevé una duración superior a los 30 años, que no sería posible si a este derecho se aplicarán las normas del Código Civil.

(Susana Juste)

R.30 DE JUNIO DE 2005 (BOE 10-07-05)

COMPRAVENTA

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de finca rústica, por no manifestar que en los últimos 6 años no se ha hecho uso de la facultad que al arrendador concede el artículo 26.1 de la LAR de 31 de Diciembre de 1981, vigente al verificarse la venta, lo cual confirma la Dirección General, pues la Disposición Transitoria 1ª de La Ley 49/2003 permite la aplicación de la normativa anterior a los contratos vigentes a la entrada en vigor de la nueva Ley.

(Francisco Molina)

R.5 DE JULIO DE 2005 (BOE 08-09-05)

PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS

Presentada en el Registro escritura por la que se eleva a público el acuerdo de

modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, el Registrador suspende la inscripción por no constar los nombres de los propietarios presentes en la adopción del acuerdo y los de los notificados posteriormente.

La DGRN revoca la nota por entender que se trata de un acto colectivo de la Junta de propietarios, al que no es exigible el principio del tracto sucesivo.

(Alberto Adan)

R.7 DE JULIO DE 2005 (BOE 23-09-05)

HIPOTECA. CANCELACIÓN. POR CADUCIDAD

- Se presenta en el Registro, en octubre de 2.004, instancia solicitando la cancelación por caducidad de dos hipotecas, constituidas en 1979 en garantía de sendos préstamos, con vencimiento en plazo de 6 años, sobre la base de haber prescrito dichos créditos. A juicio del Registrador, no ha transcurrido el plazo establecido en los arts. 82 y 128 LH.

- La DG señala que, aunque se admitiera la extinción de la hipoteca por prescripción del crédito garantizado, aun sin haber prescrito la acción hipotecaria (posibilidad que rechaza el TS), tal prescripción no puede en ningún caso ser apreciada por el Registrador. Otra cosa es el mecanismo que ofrece en art. 82 LH para proceder a la cancelación, con los requisitos que el mismo determina, por transcurso de los 20 años de prescripción de la acción hipotecaria.

(Francisco Molina)

R.11 DE JULIO DE 2005 (BOE 10-09-05)

PRIORIDAD REGISTRAL

En el Registro figura una finca inscrita en cuanto a la nuda propiedad a nombre de una persona, y en cuanto al usufructo a nombre de dos personas por mitad entre ambas; además, a la primera usufructuaria se le otorga facultad para vender, gravar y enajenar la FINCA haciendo suyo el importe.

Con posterioridad, el titular de la nuda propiedad constituye hipoteca sobre tal derecho, y las titulares del derecho de usufructo comparecen para prestar su consentimiento a la hipoteca.

Se ejecuta la hipoteca y el bien es adquirido por un tercero. Posteriormente, la usufructuaria con faculatad de enajenar otorga escritura de venta de la finca a favor de la otra cousufructuaria.

La Registradora deniega la inscripción: la usufructuaria con facultad de enajenar y gravar la finca consintió la constitución de la hipoteca sobre la nuda propiedad de la misma, y con este consentimiento, todo negocio jurídico que dicha usufructuaria realice sobre la finca ha de respetar el gravamen que expresamente consintió. La compraventa no puede tener lugar puesto que la hipoteca que primitivamente se constituyó fue ejecutada y la finca se adjudicó a un tercero, por lo que la usufructuaria vendió una finca de la carecía ya de facultad de disposición.

La DGRN confirma la nota.

(Susana Juste)

R.12 DE JULIO DE 2005 (BOE 07-09-05)

URBANISMO. MEDIDAS CAUTELARES.

Presentado en el Registro testimonio de un Auto judicial, por el que se ordena suspender la resolución de un Jurado de expropiación sobre el justiprecio, así como la ocupación y derribo de fincas, el Registrador deniega la práctica de cualquier asiento alegando que el documento presentado carece de trascendencia real.

La DGRN confirma la calificación por entender que esta medida cautelar carece de trascendencia real, recordando que el modo de lograr acceder al Registro sería la anotación preventiva de interposición de recurso administrativo por el que se solicita la nulidad del acto administrativo.

(Alberto Adan)

R.13 DE JULIO DE 2005 (BOE 09-07-05)

ACTA DE ENTREGA DE OBRA

Se presenta escritura de venta de edificio en mal estado de conservación y afectado urbanísticamente, por precio aplazado, junto con acta por la que los otorgantes convienen que si antes de la expiración del plazo del pago del precio, la finca adquirida estuviere edificada o en trámite de serlo, el pago del precio será sustituido por la cesión y entrega de un 12 % de los elementos materiales de la obra resultante; El registrador inscribe la vena pero suspende la inscripción del acta, por no cumplirse los requisitos del artículo 13 RH, lo cual es confirmado por la Dirección General.

(Francisco Molina)

R.15 DE JULIO DE 2005 (BOE 10-09-05)

R.M: LEVANTAMIENTO DEL CIERRE DE LA HOJA REGISTRAL.

Se debate en el presente recurso la posibilidad de que, cerrada la hoja registral de una sociedad, conforme al artículo 378 del RRM, por falta de depósito de las cuentas anuales de determinados ejercicios sociales, aquella quede abierta mediante la presentación por el órgano de administración de una certificación en la que se expresa que dichas cuentas no han sido aprobadas por no haber sido formuladas por el órgano de administración.

El Registrador lo deniega por no ajustarse el documento calificado a las formalidades establecidas en dicho precepto reglamentario, entre ellas la de presentarse en el Registro Mercantil antes de que finalice el plazo previsto en el apartado 1 de dicho artículo.

La DGRN revoca la nota: el cierre del registro únicamente procede para el caso de incumplir la obligación de DEPOSITAR las cuentas anuales y no por el hecho de no haber sido aprobadas, o porque los administradores no las hayan formulado.

(Susana Juste)

R.18 DE JULIO DE 2005 (BOE 13-09-05)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. DERECHO REAL ATÍPICO O INNOMINADO

Figura inscrita en el Registro una división horizontal, con diversos bloques, en la que consta, como elemento privativo, perteneciente a una causahabiente de quien constituyera el régimen, una zona ajardinada, con piscina. Ahora, los titulares de los diferentes pisos presentan demanda para que se les permita el uso de dichos jardín y piscina, con contribución a los gastos de conservación. Presentado mandamiento para la práctica de anotación preventiva de demanda, el Registrador la suspende por no ser una de las incluidas en el elenco del art. 42 LH.

Lo que subyace en el recurso es si la estimación de la demanda tendrá o no repercusiones jurídico-reales, lo que determinará a su vez la posibilidad o no de tomar la anotación preventiva. Partiendo de la admisión del númerus apertus de derechos reales en nuestro ordenamiento, no habrá problema para anotar, ya que lo que se reclama sí va a gozar de las características de la inmediatividad y eficacia erga omnes, propias del derecho real, como derecho real atípico o innominado, de no ser porque su contorno y efectos no resultan claramente establecidos. Ahora bien, como lo que en su día se podrá inscribir es la sentencia estimatoria que pueda recaer, cabe aún que ésta determine las características que ahora no constan. Procede, por tanto, anotar.

(Francisco Molina)

R.21 DE JULIO DE 2005 (BOE 15-09-05)

RECTIFICACIÓN DE ASIENTO.

Consta inscrita en el registro una participación indivisa de una finca del 0´58% de un local sito en planta sótano, participación que conlleva adscrito el uso de una determinada plaza de garaje.

Posteriormente se presenta escritura de rectificación por la que los mismos otorgantes declaran que, por error se dijo que la participación era del 0´58%, cuando en realidad era del 2.93%.

La Registradra suspende la inscripción por ser necesario que se presente junto a la escritura de rectificación , el título rectificado.

La DGRN revoca la nota, pues en el presente caso, todos los datos necesarios para realizar la rectificación constan de los tomados de la inscripción anterior y de la escritura que ahora se presenta, no siendo imprescindible la escritura rectificada

(Susana Juste)

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO y MERCEDES RIOS *Registradoras de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE DICIEMBRE DE 2004.

SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO: ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN INMEMORIAL AL AMPARO DE LA LEGISLACIÓN ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.

ARTÍCULOS CITADOS: 564 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A formula demanda contra D. B y D. C, solicitando que se declare como bien de dominio o de uso público el camino que transcurre desde la finca X, propiedad de aquél, hasta la vía pública, reconociéndose su derecho a pasar por el mismo, condenando a los demandados a abstenerse de ejecutar cualquier acto de despojo o usurpación o que venga a impedir el paso libre por éste y procediéndose en ejecución de sentencia a deslindar el referido camino; y subsidiariamente, si se declara que la naturaleza del camino es privada, se reconozca la existencia de una servidumbre de paso por el mismo, a favor de D. A y a través de las fincas de los demandados, siendo predios sirvientes las fincas propiedad de éstos, que son atravesadas por dicho camino, y predio dominante la fincas X.

2º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial revoca la Sentencia, declarando la existencia del camino y declarando respecto de él ganada servidumbre de paso por prescripción inmemorial en beneficio de la finca X, así como la condición de predios sirvientes en cuanto a ella de las fincas propiedad de D. B y D. C. Los demandados recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Para que se entienda adquirida una servidumbre por prescripción inmemorial al amparo de la legislación anterior al Código Civil, es preciso que esa inmemorialidad ya se hubiera causado antes de la vigencia del Código.

La sentencia recurrida declara existente el camino que constituye el paso de la finca X a través de los demandados, y afirma que dicho camino era ya una realidad cuando en el año 1872 fue trasladado al plano por el Instituto geográfico, pero que no hay memoria de la época de su trazado sobre el suelo, ni de quién o quiénes lo hicieran, ni el tiempo desde el que fuera una realidad sin constancia documental, es decir, ha de predicarse de él en terminología jurídica

que su origen es de tiempo inmemorial. No puede entenderse, sin embargo, que la referencia que en la sentencia se hace a la preexistencia del camino en la década de los años noventa del pasado siglo implique que la servidumbre se constituyó por prescripción inmemorial una vez en vigor el Código Civil, puesto que en el mismo fundamento jurídico se dice que «su constitución data de fecha anterior a la entrada en vigor del citado Código, de tiempos que precediéndole se pierden en los que memoria no alcanza».

Por otro lado, y aunque la finca X tenga salida a un camino público, debe tenerse en cuenta que no es aplicable al caso el art. 564 C.c. que prevé el supuesto de hecho que faculta para exigir el establecimiento de una servidumbre legal de paso, el «enclavamiento» del predio dominante entre otras fincas y sin salida a camino público, en tanto que en la servidumbre de paso voluntariamente constituida no es impedimento para su constitución el que el predio dominante tenga salida a camino público; tal clase de servidumbre depende exclusivamente de la voluntad de las partes que, en el caso de la servidumbre ganada por prescripción, se encuentra implícita en la falta de oposición al ejercicio reiterado que da lugar a la adquisición del gravamen.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación.

(Alicia de la Rua)

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 8 DE FEBRERO DE 2005.

FE PÚBLICA REGISTRAL: CESIÓN DE REMATE A UN TERCERO EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DECLARADO NULO.

ARTÍCULOS CITADOS: 31, 33, 34 Y 37 DE LA LEY HIPOTECARIA; 1257 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A, acreedor hipotecario, sigue procedimiento judicial sumario de ejecución de la hipoteca del art. 131 L.H. contra los deudores hipotecarios D. B y Dª C. Dicho procedimiento termina con la cesión de remate a favor de Dª D y Dª E, a quienes se adjudica la finca hipotecada.

2º.- D. B y Dª C formulan demanda contra D. A y Dª D y Dª E, en la cual solicitan que se declare la nulidad de actuaciones del procedimiento judicial sumario desde el momento de presentación de la demanda, al faltar los requisitos indispensables para sus sustanciación, reponiendo todas las consecuencias obtenidas del mismo al momento en que se cometió la infracción, decretando por tanto la nulidad de la adjudicación de la vivienda.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación interpuesto. Las demandadas formalizan recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El objeto de debate se centra fundamentalmente en si la nulidad del procedimiento sumario del art. 131 L.H. debe o no alcanzar a la adquisición verificada por Dª D y Dª E, es decir, si la nulidad declarada de aquel procedimiento ha de tener como consecuencia insoslayable la nulidad de la cesión de remate realizada a favor de éstas o si, por el contrario, han de ser consideradas como

terceros hipotecarios, protegidas por el principio de la fe pública registral consagrado en el art. 34 L.H.

Para que el art. 34 L.H. sea aplicable, debe ser válido el acto adquisitivo del tercero protegido. Si fuera nulo, se aplicaría entonces el art. 33 de la misma Ley, y la declaración de nulidad afectaría al adquirente como parte que es en el acto inválido. El art. 34 sólo protege frente a la nulidad del acto adquisitivo anterior, no del propio. Dicho precepto es una excepción al anterior art. 33, tal como resulta de su propia finalidad, así como de su primitiva formulación en la Ley Hipotecaria de 1861 y de su colocación sistemática en la Ley actual.

La cualidad de tercero hipotecario no la origina el acto o negocio jurídico determinante de la adquisición de un derecho al que no es ajeno o extraño el que inscribe con base en tal acto o negocio jurídico su derecho en el Registro de la Propiedad, pues si el acto adquisitivo es inexistente, nulo o anulable, la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, ya que únicamente asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma se apoya en el contenido del Registro, que para dicho tercero se reputa exacto y verdadero; pero dicho principio no consolida en lo demás el acto adquisitivo del tercero, en el sentido de convalidarlo sanándolo de los vicios de nulidad de que adolezca.

En segundo lugar, y frente a la alegación de que la adquisición de las recurrentes es independiente o autónoma respecto de la adjudicación en subasta por cuanto se perfila jurídicamente a semejanza de un contrato que contiene una estipulación a favor del cesionario del contrato, similar a una estipulación en favor de un tercero, señala el Tribunal Supremo que tal calificación jurídica no es aplicable al caso, ya que la adjudicación del remate para cederlo a un tercero se configura, en todo caso, como una cesión del contrato que, en realidad, supone la transferencia de un sujeto a otro de los elementos activos y pasivos derivados del contrato; objeto, por tanto, del negocio de cesión es el conjunto de efectos contractuales considerados como un «totum». Tratándose de un negocio unitario aunque se produzca sustitución de parte, la nulidad o ineficacia del mismo alcanza a todos los sujetos. La intervención de un rematante en una subasta judicial «a calidad de ceder el remate a un tercero» es una aplicación concreta, en nuestro derecho positivo, del doctrinalmente llamado «contrato para persona que se designará» («per persona nominanda»), que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona que ocupe su lugar en la relación contractual. Por tanto, no es la cesión de remate una estipulación a favor de tercero, ni la misma tiene el alcance y los efectos pretendidos de contrario. En consecuencia y conforme a esta doctrina y en el presente caso, una vez operada la cesión de remate, Dª D y Dª E pasan a ocupar la posición de D. A en la ejecución hipotecaria, siéndoles por tanto oponibles a aquéllas las mismas causas de nulidad del procedimiento que a este último; sin que su adquisición por medio de la cesión de remate resulte por tanto independiente y ajena a la nulidad del procedimiento judicial sumario del que la cesión de remate trae causa.

Por todo ello, se declara no haber lugar al recurso de casación.

(Alicia de la Rua)

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 27 DE ENERO DE 2005.

FE PÚBLICA NOTARIAL: ALCANCE.

ARTÍCULOS CITADOS: 1214, 1218, 1274 Y 1277 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Dª A, de más de 70 años y enferma crónica, otorga testamento abierto ante Notario el 10 de noviembre de 1992, en el que ordena los legados que estima pertinentes favoreciendo a su hijo D. B.

2º.- El 29 de enero de 1993 Dª A otorga escritura pública de compraventa de la nuda propiedad de las fincas rústicas X e Y y de la vivienda Z en favor de su hijo D. C, por el precio que se confiesa recibido de 200.000 ptas. por las fincas rústicas y 1.500.000 ptas. por la vivienda. Es un precio inferior al real y no hay prueba de su efectiva entrega.

El otorgamiento de esta escritura coincide con el ingreso de la vendedora en la Clínica, por una presumible agravación de sus dolencias, sin que Dª A necesite vender sus bienes para disponer de dinero en metálico con el que hacer frente a los gastos asistenciales, al contar con ahorros suficientes en cuantía de 5.000.000 ptas. depositadas en varias cuentas bancarias.

3º.- D. C transmite la nuda propiedad de las fincas a Dª D en escritura de 12 de abril de 1993.

4º.- Dª A fallece el 29 de junio de 1993.

5º.- D. B presenta demanda contra D. C y Dª D, solicitando que se declare la nulidad por simulación absoluta de la transmisión otorgada el 29 de enero de 1993 entre Dª A y D. C, así como la transmisión otorgada el 12 de abril de 1993 entre D. C y Dª D, ordenándose la cancelación de las inscripciones practicadas en consecuencia; y subsidiariamente, si se estima que la compraventa fue real, se declare que sustrajo los bienes enajenados en evidente fraude o perjuicio de heredero legítimo.

6º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda, siendo dicha sentencia revocada en apelación por la Audiencia Provincial, que estima la demanda, declarando la nulidad de las transmisiones y la cancelación de las correspondientes inscripciones. Los demandados formalizan recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los recurrentes se basan en la fuerza probatoria de las escrituras públicas otorgadas, en las que se formalizan las transmisiones.

El art. 1218 C.c. regula con carácter general la fuerza probatoria de los documentos públicos, pero no quiere decir que tenga proyección plena y absoluta, pues son más bien demostrativos de hechos y no de su naturaleza y repercusión jurídica, cuya interpretación corresponde a los órganos judiciales cuando surge contienda procesal sobre los mismos. La fuerza legal probatoria del documento público, limitada para terceros al hecho del otorgamiento y fecha del mismo, no alcanza a las declaraciones de las partes.

La fe pública notarial lo único que acredita, según se deduce del art. 1218 C.c., es el hecho que motiva el otorgamiento de la escritura pública y su fecha, así como que los otorgantes han hecho ante Notario determinadas declaraciones, pero no la verdad intrínseca de éstas, que pueden ser desvirtuadas por prueba en contrario, por lo que en el caso concreto que nos ocupa lo único que aparece amparado por la fe nota-

rial es que los otorgantes de las respectivas escrituras públicas manifestaron que el vendedor había recibido el precio con anterioridad, pero no la certeza y la verdad de dicha manifestación, acerca de la cual la Sala «a quo» ha declarado probado que no existió precio alguno en las mencionadas escrituras públicas.

Los documentos públicos tienden a demostrar hechos, no cualidades o apreciaciones jurídicas, reservadas, en caso de controversia judicial, al correspondiente órgano judicial, es decir, al contenido del documento relacionado con el resto de la prueba.

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

(Alcia de la Rua)

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE FEBRERO DE 2005.

RATIFICACIÓN TÁCITA POR UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DEL CONTRATO CELEBRADO EN SU NOMBRE ANTES DE SU CONSTITUCIÓN.

ARTÍCULOS CITADOS: 1259 DEL CÓDIGO CIVIL; 6 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE 17 DE JULIO DE 1953.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A celebra el 1 de agosto de 1988 un contrato de permuta de solar por obra futura con la entidad B, S.L., por el que pone a su disposición unas fincas de su propiedad para que ésta proceda a unas determinadas construcciones, a cambio de unos apartamentos y locales.

2º.- El 11 de agosto de 1988 se otorga escritura de constitución de la sociedad B, S.L., que se inscribe en el Registro mercantil el 21 de septiembre de 1988.

3º.- B, S.L. realiza una serie de actuaciones en ejecución del contrato.

4º.- El 2 de marzo de 1989, D. A dirige a B, S.L. un requerimiento que recibe el día 3, por el que le notifica unos supuestos «vicios insubsanables» (no dice cuáles) y «se considera completamente desligado» del contrato, dándolo por «inexistente».

5º.- El 3 de marzo de 1989 la Junta General de la sociedad B, S.L. acepta expresamente el contrato de 1 de agosto de 1988, celebrado antes de su constitución.

6º.- El 9 de mayo de 1989 D. A vende a un tercero las mismas fincas.

7º.- B, S.L. demanda a D. A, solicitando que se declare la obligación de éste de cumplir estrictamente el contrato de fecha 1 de agosto de 1988; y subsidiariamente, se declare resuelto dicho contrato por incumplimiento del demandado y se le condene a indemnizar a la actora por los daños y perjuicios ocasionados.

8º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda en cuanto a la acción subsidiaria (resolución del contrato e indemnización de daños y perjuicios), siendo esto confirmado en apelación por la Audiencia Provincial. El demandado formula recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El recurrente alega, basándose en el art. 1259.2 C.c. («El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.»), que, como

transmitente en la permuta, revocó su declaración contractual respecto al contrato litigioso de 1 de agosto de 1988 antes de que la otra parte, B, S.L., hubiera ratificado la declaración que había emitido una persona física sin poder de representación y sin ser órgano de tal persona jurídica, ya que ésta no se hallaba todavía constituida.

Sin embargo, el Tribunal Supremo entiende que este razonamiento, de una fuerza indiscutible en abstracto, no se puede aceptar en este caso concreto por dos razones.

La primera de ellas es que se produjo la ratificación del contrato celebrado sin poder, antes del requerimiento de revocación, mediante una ratificación tácita por una larga serie de actuaciones que realizó la sociedad de responsabilidad limitada; se considera producida dicha ratificación tácita cuando se produce un "aprovechamiento de los efectos de lo convenido en el contrato", que es lo acaecido en el presente caso.

La segunda de las razones se halla en la aplicación preferente del párrafo primero del art. 6 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 17 de julio de 1953, aplicable al presente caso («la validez de los contratos concluidos en nombre de la Sociedad antes de su inscripción en el Registro Mercantil, quedará subordinada a este requisito y a la aceptación por la sociedad dentro del plazo de tres meses. En su defecto los gestores serán responsables solidariamente frente a las personas con las que hubieran contratado en nombre de la sociedad».), frente al art. 1259 C.c. En las sociedades, más que de representadas procede hablar de órganos, y más que de ratificación de los actos de quien ha actuado como órgano, sin serlo (porque todavía no existe la persona jurídica), de aceptación por la sociedad; la norma transcrita declara la validez subordinada a la inscripción y a la aceptación en un plazo, lo cual no significa a sensu contrario que si no se hace en tal plazo sea inválido, sino que impone una responsabilidad a los gestores, sin perjuicio de la validez si se produce, en la fecha que sea, la inscripción y la aceptación, que es verdadera ratificación.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación.

(Alicia de la Rua)

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 25 DE ENERO DE 2005.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DISTINCIÓN ENTRE ACUERDOS MERAMENTE ANULABLES, SUJETA SU IMPUGNACIÓN A PLAZO DE CADUCIDAD, Y ACUERDOS NULOS DE PLENO DERECHO, NO SUSCEPTIBLES DE CONVALIDACIÓN.

ARTÍCULOS CITADOS: 6.3 Y 1255 DEL CÓDIGO CIVIL; 9.5 Y 16.4 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A y D. B presentan demanda contra la Comunidad de Propietarios C, solicitando que se declare que el acuerdo adoptado en la Junta celebrada el 23 de febrero de 1995, bajo el punto 6º de orden del día, es nulo de pleno derecho; que la norma estatutaria que establece el sistema de participación de los distintos propietarios en los gastos comunes, señalada con el número 3º, apartado B, en los estatutos de dicho Conjunto, es nula de pleno derecho; y

que así mismo es nula de pleno derecho la exención de pago contenida en la norma 3ª, apartado B, de los estatutos.

2º.- La parte demandada alega la excepción de caducidad de la acción.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial acoge el recurso de apelación, y estima parcialmente la demanda, declarando que la norma estatutaria nº 3 B que establece el sistema de participación de los distintos propietarios en los gastos comunes y la exención de pago contenida en la misma es nula de pleno derecho y sin valor ni efecto alguno. La parte demandada formaliza recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea aquí la caducidad de la «acción» ejercitada.

La sentencia objeto de recurso rechaza la caducidad por entender que en la propia «junta de constitución» de la comunidad se establece un sistema de distribución y exención de los gastos en el que se omite cualquier referencia a los criterios que para ello fijan los arts. 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, apartándose así del sistema legal, y que esta forma especial de reparto y exención de gastos no se fundamenta ni se explica en orden al uso o no uso de los elementos y servicios comunes sino que, por una parte, automáticamente se aplica el sistema del número de puntos, según el destino del inmueble y sus metros cuadrados, desvinculado de los elementos y servicios comunes, y por otra, se exime de su obligación «propter rem», inherente, por lo tanto, al derecho de propiedad, debiéndose recordar que la misión característica de los Estatutos es la de completar y desarrollar el cuerpo legal, buscando su mejor adecuación a las exigencias de cada comunidad en concreto, pero nunca para ir contra lo establecido en la Ley, y en el presente caso la comunidad de propietarios, en su primera junta, vino a sustituir arbitrariamente el sistema de distribución de cuotas, puesto que en los Estatutos podría pactarse un régimen especial de contribución a los gastos derivados de los elementos y servicios comunes, pero estas cuotas especiales han de servir de módulo a estos exclusivos fines. Razona, además, la sentencia que están fuera de la aplicación de la caducidad los acuerdos que hayan de ser conceptuados como nulos de pleno derecho, conforme al párrafo tercero del art. 6 C.c., y, por tanto, insubsanables por el transcurso del tiempo, incardinándose también dentro de este grupo los acuerdos que contravengan las normas imperativas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

Sin embargo, este criterio no es compartido por el Tribunal Supremo. Éste distingue entre los acuerdos contrarios a la ley en el sentido del art. 6.3 C.c., lo que aparejaría la nulidad de pleno derecho, y, de otro lado, los acuerdos contrarios a normas de la ley de propiedad horizontal o contrario a los estatutos privativos, que admiten, de ordinario, la convalidación consiguiente a la caducidad de la acción.

Consecuentemente, siempre que se trate de impugnaciones basadas en infracciones normativas del régimen de la propiedad horizontal, como es el caso, la jurisprudencia sostiene que para enervar acuerdos se requiere haberlos impugnado dentro de los treinta días siguientes al que se adoptó o a la notificación conforme previene el art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y aún así el acuerdo tiene carácter provisionalmente ejecutivo, salvo que judicialmente se ordene la suspensión.

Explica el Alto Tribunal las diferencias entre nulidad y anulabilidad, sujeta a cadu-

cidad, y referida al texto de la Ley de Propiedad Horizontal anterior a su reforma por la Ley 8/99, aplicable a este caso, se consideran meramente anulables los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la respectiva Comunidad, quedando reservada la más grave calificación de nulidad radical o absoluta solamente para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquiera otra Ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3º del art. 6 C.c.

Por ello, se declara haber lugar al recurso de casación.

(Alicia de la Rua)

SENTENCIA DE 12 DE DICIEMBRE DEL 2004

NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU DIFERENCIA CON LA COMPRA-VENTA.

PRIMERO.- Entre. HISPAMER SERVICIOS FINANCIEROS, Establecimiento financiero de crédito, S.A. y la Entidad "X", S.A. se celebró contrato cuyo texto lleva por título «Póliza de contrato mercantil de arrendamiento financiero» por el que esta última sociedad poseía en arrendamiento una máquina excavadora y pagaba unas cuotas, como renta, de 432.193 pesetas mensuales con opción de compra, al término del arrendamiento, de 379.947 pesetas, siendo el precio total de 20.745.264 pesetas.

La Tesorería general de la Seguridad Social embargó dicha máquina excavadora y aquella entidad de leasing interpuso demanda de tercería de dominio.

La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Alicante, de 2 de mayo de 1995, desestimó la demanda por entender que el contrato debía ser calificado como de compraventa y el bien objeto del mismo propiedad de la sociedad embargada, por la razón esencial de que el precio estipulado para la opción de compra, al ser insignificante o simbólico, «no cumple su función económica de precio autónomo al tiempo que muestra que el precio real fue el que vino pagándose con el nombre de renta».

La sentencia de la Audiencia Provincial, confirmó la anterior,

La entidad de leasing demandante -tercerista- en la instancia, ha formulado el presente recurso de casación, sobre la cuestión de la **Calificación del Contrato.**- El contrato de arrendamiento con opción de compra o arrendamiento financiero, conocido como leasing es aquel contrato atípico por el que una empresa especializada cede el uso de un producto -que ella no ha producido sino que ha sido adquirida de un tercero- en arrendamiento al usuario, con la opción de compra, finalizado el arrendamiento, por un precio, normalmente muy bajo.

El leasing , es un contrato desde un punto de vista legislativo y como definición autentica, hay que tener en cuenta lo que proclama la Disposición Adicional séptima en su apartado primero de la Ley de 29 de

julio de 1.988, que dice que tendrá la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión de uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de cuotas, y que incluirá necesariamente una opción de compra a su término, en favor del usuario. Por otra parte en el apartado octavo de dicha disposición adicional se dice que las Sociedades de Arrendamiento Financiero tendrán como objeto social exclusivo la realización de operaciones de arrendamiento financiero prevista en la presente disposición. Doctrina que han seguido sentencias posteriores, como, entre otras, de 21 de noviembre de 1.998, 2 de diciembre de 1.998, 20 de noviembre de 1.999, 19 de enero de 2.000".

El **problema que con frecuencia se ha planteado en el contrato de leasing es su diferenciación con la compraventa a plazos: su concepto, su función económica y su finalidad práctica son distintas; a** veces se ha entendido que aquél era simulado, que disimulaba éste, pero esto ha ocurrido en casos excepcionales, como el que recoge la sentencia de 28 de mayo de 1990 en que al precio simbólico de la opción de compra se unía la imposibilidad de que el arrendatario la ejercitara; pero ya las sentencias de 28 de noviembre de 1997 y 30 de julio de 1998 y otras muchas posteriores han destacado que este precio no es decisivo para negar la calificación de contrato de leasing.

Esta última, reiterada por la de 19 de julio de 1999, dice lo siguiente: «Carente este contrato de una regulación jurídico privada, la jurisprudencia de esta Sala (sentencias de 10 de abril de 1981 y 18 de noviembre de 1983) ha puesto de relieve que se trata de un contrato jurídicamente distinto de la compraventa a plazos de bienes con reserva de dominio ya se entienda que el leasing constituye un negocio mixto en el que se funde la cesión de uso y la opción de compra con causa única, ora se trate de un supuesto de conexión de contratos que deben ser reducidos a una unidad esencial. La doctrina mayoritaria, la conceptúa de contrato complejo y atípico, gobernado por sus especificas estipulaciones y de contenido no uniforme, lo que lleva a concluir que si no se prueba la mediación de un acuerdo simulatorio en el que el leasing opere como negocio aparente para encubrir como realmente querida una compraventa a plazos, lo que permitiría la aplicación del artículo 2º, párrafo 2º, de la Ley de 17 de julio de 1965, habrá de ser excluida esta normativa como ajena que es a la intención y querer de las partes y no venir estructurado el arrendamiento financiero o leasing como si fuera una compraventa de aquella modalidad, pues la finalidad económica perseguida por una y otra operación es distinta, y contrato, igualmente, distinto del préstamo de financiación a comprador regulado en el párrafo 2º del artículo 3º de la expresada Ley de 17 de julio de 1965, por tratarse en este caso de un simple préstamo con la única especialidad de ser el comprador de una cosa mueble corporal no consumible el prestatario, estar limitado su importe por el precio aplazado de la compraventa y estar limitado, igualmente, el número máximo de plazos para satisfacerlo a lo que determine el Gobierno».

El Tribunal Supremo estima el motivo del recurso de casación, por haber infringido la sentencia recurrida el artículo 1281 del Código civil que proclama, como primer elemento de interpretación del con-

trato el literal. En el presente caso, no hay duda de la interpretación del contrato partiendo de su inicial denominación y atendiendo a sus pactos, que definen claramente la obligación de entrega de la posesión de la cosa durante un tiempo y la recíproca obligación de pago de renta durante el mismo, a la que se añade una opción de compraventa por un precio, al término de aquel tiempo. El contrato de leasing no ofrece, pues, duda. La Sala asume la instancia y procede, a la estimación íntegra de la demanda. . declaramos que el bien objeto del embargo es propiedad de la sociedad demandante y ordenamos que se alce el embargo trabado sobre la máquina excavadora .

(Mercedes Rios)

DE DONDE VIENE...

A buenas horas, mangas verdes. Se emplea la expresión como reproche a alguien que llega tarde a ayudar a otra persona, que hace algo a destiempo, o para aludir a una persona que dice algo fuera de tiempo y lugar.

Se remonta esta expresión a finales del siglo XV, cuando los Reyes Católicos fundan el cuerpo de los cuadrilleros (llamados así por llevar como arma el cuadrillo, una flecha de ballesta de base cuadrada y punta piramidal) de la Santa Hermandad, que era una especie de policía rural destinada a socorrer a las gentes de los pueblos y perseguir, juzgar y castigar los delitos que se cometieran fuera de las ciudades. Al parecer, dicho cuerpo no tenía a gala precisamente la puntualidad. En muchos textos de la época se alude precisamente al hecho del retraso con el que llegan a dar socorro ... Por cierto, y lo más importante, el uniforme de estos cuadrilleros era una especie de casaca con las mangas verdes.

La justicia de Peralvillo. Se usa esta frase cuando se castiga a alguien antes de indagar su delito o cuando se critica a alguien antes de que haya axpuesto sus ideas o realizado su trabajo.

Para algunos, la frase, que suele usarse sólo en su primera parte, se debe a que en el pueblo de Peralvillo (Ciudad Real) se estableció un tribunal de la Inquisición, especialmente cruel, que llegó a ejecutar a varios supuestos delicuentes, sin haberlos juzgado.

ESCRIBE PARA LUNES

FRANCISCO MOLINA. Registrador de la Propiedad

LOS PROCEDIMIENTOS TRIBUTARIOS DE COMPROBACIÓN DE VALORES Y DE COMPROBACIÓN LIMITADA.

1.- EL PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN DE VALORES.

Podemos definir el procedimiento de comprobación de valores como aquel que se dirige a la revisión de los valores declarados por el obligado tributario en su autoliquidación o declaración tributaria, a los efectos de regularizar su situación tributaria. Para ello se determina con total precisión tanto los medios a los que cabe recurrir en dicha comprobación, como los límites a que la misma ha de entenderse restringida:

A.- medios:

- la capitalización o imputación de rendimientos, a los tipos porcentuales que, en cada caso, establezca la normativa del impuesto de que se trate;
- la estimación, por referencia a valores que figuren en Registros oficiales de carácter fiscal;
- los precios medios de mercado, con toda la problemática que envuelve su correcta determinación, y que no corresponde tratar aquí;
- las cotizaciones de valores o mercancías en mercados nacionales y extranjeros;
- el dictamen de peritos de la Administración;
- y cualesquiera otros medios que determine la Ley de cada impuesto.

B.- límite: no se puede comprobar el valor, cuando el declarado se ajusta a los valores publicados por la propia Administración actuante.

Delimitado de este modo el ámbito, objeto y alcance del procedimiento, cumple referir a sus fases:

1.- inicio: el procedimiento de comprobación de valores se inicia siempre de oficio. Para ello el órgano de gestión remite al interesado una comunicación, o, si dispusiera ya de datos suficientes para obrar así, notifica conjuntamente la valoración efectuada y la liquidación que de ella se derive.

2.- tramitación: si no se dispone desde un principio de los datos pertinentes, se notifican las actuaciones que precisen de la colaboración del obligado tributario, el cual habrá de facilitar la práctica de las mismas:

-si no lo hace, incurre en una infracción tributaria, art. 203·1·b LGT (no atender algún requerimiento debidamente notificado), calificada de grave, que comporta una multa de 150 • en el 1º requerimiento, 300 en el 2º y 600 en el 3º.

-si de la comprobación resultan discrepancias con el valor declarado, se debe notificar además la propuesta de regularización, junto con la propuesta de valoración, debidamente motivada, y con expresión de los medios y criterios seguidos .- STSJ Madrid 21-marzo-03 considera falto de motivación el acto que simplemente remite a valores objetivos, si no contiene una remisión directa a las circunstancias concretas del bien valorado, o a precedentes de transmisiones similares de las que extraer el nuevo valor. El propio TSJ resalta como criterios relevantes para la valoración las circunstancias físicas y comerciales del bien, situación, extensión, sistema de construcción, antigüedad, estado de conservación, materiales, y en sentido comercial, las transacciones sobre fincas sustancialmente parecidas, o, en caso de intervenir perito, sus conclusiones o relato expreso de sus apreciaciones.

-el mismo acto de notificación concede un plazo de entre 10 y 15 días para formular alegaciones, aportando la documentación o acreditación procedente.

3.- finalización: cerrado el plazo de alegaciones, se notifica la regularización correspondiente, con la valoración en que se basa. No parece que exista otra posibilidad de finalización del procedimiento, pero, fijándose un plazo de 6 meses para notificar la valoración y liquidación definitiva, resulta lógico que el transcurso del plazo suponga la caducidad del procedimiento y la necesidad de abrir un nuevo procedimiento de comprobación, mientras no se produzca la prescripción.

Si al final del procedimiento se llega a la conclusión que el valor declarado era correcto, el deber general de resolver expresamente todas las cuestiones planteadas en los procedimientos de aplicación de tributos, y de notificar las resoluciones que se dicten, parecen exigir que se dicte una resolución dando por válida aquella valoración; no obstante, no se determina así en ninguna parte, y cabe alegar en contra que, cuando el legislador ha querido imponer la carga de resolver expresamente, no ha dejado de hacerlo de modo claro.

Si, por el contrario, se ha podido determinar un valor distinto del declarado, se procede a la regularización de la situación tributaria del contribuyente, formulando la correspondiente liquidación sobre el nuevo valor que deba tomarse en cuenta. Si ese valor va a afectar a otros obligados tributarios, la Administración actuante queda vinculada frente a éstos, por la doctrina de los actos propios, siempre que se trate de figuras tributarias que tomen como base un mismo criterio valorativo (está pensando más que nada en casos como el valor de la donación a efectos de computar la disminución patrimonial del donante en IRPF).

Es la Ley de cada tributo la que determina si tenemos que notificar a esos otros obligados tributarios, para que puedan en su caso impugnar o solicitar la tasación pericial contradictoria, a los cuales podrá también acudir:

- si en un procedimiento posterior se les aplica el valor comprobado

- si en la impugnación o tasación pericial promovidas por otro obligado resultara otra valoración, que será aplicable a todos a los que afectara la valoración realizada por la Administración actuante.

Caso de desacuerdo con la nueva valoración por parte del sujeto pasivo, en principio no le va a resultar posible la reclamación directa contra la comprobación, pero sí podrá promover la tasación pericial contradictoria o plantear cualquier cuestión ateniente a la valoración en el recurso o reclamación que formule contra el acto de regularización (en los cuales, dicho sea de paso, también puede solicitarse la tasación pericial contradictoria).

Por referencias, pues, convendría analizar someramente a la tasación pericial contradictoria, que será procedente:

-contra la liquidación realizada conforme comprobación de valores, según se acaba de exponer;

-contra el propio acto de comprobación, debidamente notificado, cuando así se prevea específicamente;

-y si lo prevé la Ley del impuesto en cuestión, si se estima que la motivación contenida en la notificación es insuficiente para justificar el incremento de valor de la base imponible, y se denuncia tal omisión de motivación en el recurso de reposición o reclamación económico-administrativa.

Lo más normal es que el plazo para incoar esta tasación contradictoria sea el de interposición del primer recurso o reclamación contra la liquidación girada sobre la base de la comprobación; pero si se prevé de manera expresa, puede ser también el plazo establecido para formular reclamación o recurso contra el acto de comprobación debidamente notificado. Si se ha interpuesto recurso de reposición o formulado reclamación económico-administrativa, el plazo cuenta desde la firmeza en vía administrativa de la resolución correspondiente. La solicitud de la tasación, o la reserva de derecho a solicitarla, suspende la ejecución de la liquidación, y el plazo para recurrir o reclamar.

-trámites:

-si el valor comprobado se determinó por cualquier medio distinto de la tasación por peritos de la Administración, se acude ahora a ellos;

-si por el contrario, ya fue determinado el nuevo valor por éstos, y la diferencia con la valoración hecha por el perito de parte es igual o inferior, en valores absolutos, a 120.000 • y al 10%, se estará a la valoración del contribuyente;

-si la diferencia es superior, se nombra un perito tercero y se está a la valoración que efectúe éste, que no podrá ser ni inferior al valor declarado ni superior al comprobado.

Para la designación del perito tercero la Administración solicita de los colegios, asociaciones, etc., legalmente reconocidos, el envío, cada enero, de un listado de sus miembros, que estén dispuestos a actuar en estos casos. Por sorteo público se elige un individuo de cada lista, y se sigue desde ese un orden correlativo. Si no hay colegio o

similar, el Banco de España designa una sociedad de tasación. En todo caso, el perito, tercero o de la Administración, debe tener titulación adecuada a la naturaleza del bien a valorar, y en el caso del perito tercero, con la misma cualificación que tuviera el perito de parte, STSJ Andalucía 22-10-01.

El perito tercero puede exigir con carácter previo la provisión de sus honorarios, en el plazo de 10 días, de modo que la parte que no deposite se entiende que acepta la valoración de la otra. Los honorarios del perito de parte son de cargo del contribuyente. Los honorarios del perito tercero los abona la parte si la valoración de éste supera en más de un 20% la suya.

2.- EL PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN LIMITADA.

Es uno más de los procedimientos de gestión tributaria previstos en el art. 123 LGT que, objetivamente, no tiene nada que ver con la comprobación de valores que acabamos de desarrollar, ya que se trata de verificar el adecuado cumplimiento de las obligaciones tributarias, determinando la existencia de circunstancias constitutivas de hecho imponible, calificando los hechos imponibles puestos así a la luz, y, caso de disponer de la información necesaria al efecto, formulando una propuesta de liquidación.

Esto configura este procedimiento como una figura intermedia entre los que lo son puramente de gestión y los de inspección: las facultades del órgano de gestión son más amplias que en la gestión *stricto sensu*, pero sus actuaciones tienen un alcance limitado, parcial, a la comprobación del cumplimiento de una concreta obligación tributaria, no extendiéndose a la total situación tributaria del sujeto, que no podrá solicitar que la comprobación tenga alcance general, a diferencia de lo que ocurre con la inspección.

Las posibles actuaciones del órgano administrativo quedan, por ello, reducidas a:

- examinar los datos consignados por el propio interesado en sus declaraciones y los que resulten de los justificantes presentados o requeridos. Se induce de ello que la comprobación no tiene porqué restringirse a la declaración que se esté comprobando, sino que se puede extender a cualesquiera otras presentadas, que permitan a la Administración apreciar una irregularidad;
- examinar los datos que ya consten a la Administración y que pongan de manifiesto un hecho imponible, o el presupuesto de una obligación tributaria, o elementos que, determinándola, no se hayan declarado o sean distintos a los declarados. Con ello no sólo se aprecian elementos del hecho imponible declarado, y que no han sido aportados debidamente, sino también la existencia de hechos no declarados, para regularizar la situación tributaria incluso de un no declarante.
- examinar los registros y documentos exigidos por la normativa tributaria, o cualesquiera otros de carácter oficial, las facturas y justificantes, etc., pero **jamás** la contabilidad mercantil. Sí son examinables los libros-registros exigidos en el ámbito del IRPF y el IVA, los TC1 y TC2 de la Seguridad Social y los libros de actas de las sociedades.
- requerir a terceros para que aporten la información pertinente con que cuenten, o la ratifiquen aportando justificantes.

A sensu contrario, quedan absolutamente vedadas en este procedimiento, las actuaciones siguientes:

- como se ha dicho, el examen de la contabilidad mercantil, que se reserva en exclusiva a las actuaciones inspectoras;
- requerir a terceros información sobre movimientos financieros. Pero sí se puede requerir al interesado que justifique documentalmente sus operaciones financieras que repercutan en la base o la cuota tributaria.
- realizar actuaciones fuera de la oficina, a salvo lo previsto en la normativa aduanera o en casos reglamentarios como las comprobaciones censales, o las relativas a aplicación de métodos objetivos de tributación (entrar en fincas, locales, u otras explotaciones sometidas a gravamen, en que existan bienes sujetos a tributación o se desarrollen hechos imponibles), que, en general, no afectarán a las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario

El procedimiento se inicia de oficio, mediante una comunicación que habrá de expresar la naturaleza y alcance de la comprobación, e informar al interesado de los derechos que le asisten y las obligaciones que le atañen. Si se dispone ya de datos suficientes, se notifica también, y conjuntamente, la propuesta de liquidación; en caso contrario, se requiere al interesado para que aporte los justificantes o documentación pertinentes, en un plazo de entre 10 y 15 días. El inicio del procedimiento, por sí sólo, ya produce los efectos siguientes:

- se interrumpe el cómputo de los plazos de prescripción del derecho a determinar la deuda tributaria, e imponer sanciones;
- si, después de la notificación, se realiza algún pago relativo a periodo y objeto de la comprobación, se considerará hecho a cuenta de la liquidación provisional que pueda girarse;
- no quedará vinculada la Administración por las respuestas a consultas tributarias escritas que formule el obligado respecto a cuestiones relacionadas con el objeto de la comprobación;
- y concluirán los procedimientos de verificación de datos o de devolución iniciados por autoliquidación, comunicación o solicitud de datos.

Todas las actuaciones del procedimiento se documentan en comunicaciones y diligencias, que deben recoger las manifestaciones con relevancia tributaria que haga el obligado. Éste debe colaborar, so pena de sanción. Recopilados así los datos necesarios, se notifica una propuesta de liquidación, abriendo el oportuno plazo de alegaciones, como previo a formular la liquidación provisional. De este modo termina le procedimiento, de alguna de las siguientes maneras:

1-por resolución expresa, haya o no que regularizar la situación tributaria del sujeto. La resolución que se dicta habrá de expresar:

a.- la obligación tributaria o elementos de la misma, y ámbito temporal de la comprobación;

b.- una enumeración de las actuaciones realizadas;

c.- los hechos y fundamentos de derecho en que se base el acuerdo adoptado;

d.- y la liquidación provisional, o manifestación de no haber lugar a la regularización de la situación tributaria.

Hecha, en su caso, la regularización, no cabe una nueva comprobación limitada sobre los mismos elementos y obligación, salvo que en otro procedimiento de la misma especie, o de inspección, se descubran circunstancias desconocidas. Paralelamente, no cabe impugnación sobre los hechos respecto de los cuales el interesado haya prestado su conformidad, salvo prueba del error de hecho.

2- por caducidad, a los 6 meses desde la apertura, sin haber notificado la resolución expresa. No se toman en cuenta los periodos reglamentarios de interrupción justificada o las dilaciones no imputables a la Administración. La caducidad no implica prescripción, y de hecho el procedimiento caducado no interrumpe la prescripción ni sus actuaciones se consideran requerimientos, si el interesado presenta declaración complementaria fuera de plazo, a los efectos de aplicar los correspondientes recargos.

3- por apertura de un procedimiento inspector, que incluya el objeto de la comprobación, dentro del plazo de los 6 meses citado. Se notificará en este caso conjuntamente la finalización de la comprobación y el inicio de la inspección.

Francisco Molina
7 de noviembre de 2005

SABIAS QUE...

- En 1556, tras abdicar de todas sus potestades, el emperador Carlos V se retiró a la comarca de La Vera, al noroeste de la provincia de Cáceres, y en concreto al Monasterio de San Jerónimo de Yuste, en busca del sosiego merecido tras su ajetreada vida. La elección no debe extrañar. Tal era la fama de la comarca que, por su bondad climática y apacibles paisajes, Estrabón fijó en ella los míticos Campos Elíseos, donde habitaban los dioses y donde encontraban el descanso los varones justos.

-Aunque pueda parecer una práctica moderna, los emperadores germánicos eran elegidos por un colegio formado por arzobispos de Maguncia, Tréveris y Colonia; el rey de Bohemia; el duque de Sajonia; el margrave de Brandenburgo, el conde palatino del Rhin y los electores seculares de Baviera, Hessen y Hannover. Claro está que los tránsfugas y los pagos eran de uso corriente.

SECCION FISCAL

Francisco Molina Balaguer. Registrador de la Propiedad

ITP.- OPERACIONES SOCIETARIAS. HECHO IMPONIBLE.- RDGT 13 ENERO 2005.

Se eleva a la DGT consulta sobre el tratamiento fiscal aplicable a la constitución de una comunidad de bienes dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles.

La DGT parte en todo caso del art. 19 TRLITP, que considera hecho imponible del impuesto, en la modalidad de operaciones societarias, la constitución, aumento o disminución de capital, fusión, escisión y disolución de sociedades, y del art. 22, que, a efectos del impuesto, equipara a la sociedad la comunidad de bienes constituida por actos inter vivos que realiza actividades empresariales. En consecuencia, tributará por OS la constitución inter vivos de una comunidad si va a desarrollar una actividad empresarial, o, si preexistiendo, se decide aplicar a tal fin sus bienes, y el quid, en definitiva, radicará en calificar o no como empresarial la actividad.

En relación con la calificación como empresarial de la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles, se remite a RDGT 12 enero 2.000, que exige habitualidad y organización. Habitualidad la hay cuando, además de los bienes arrendados, se dispone de otro local, y de una persona dedicados a tales menesteres, de forma exclusiva, de acuerdo con art. 25·2 TRLIRPF. Si las rentas procedentes de la actividad de arrendamiento van a tributar en IRPF como rendimiento de actividades empresariales, por reunir los requisitos objetivos mínimos de organización establecidos en la normativa de este impuesto, parece congruente que, concurriendo los mismos requisitos, la constitución de la comunidad de bienes se grave como operación societaria, mientras que, si tales rentas se considerarán rendimientos del capital inmobiliario, por no concurrir aquellos requisitos, no se tributará por el concepto de operación societaria.

GESTIÓN TRIBUTARIA.- LIQUIDACIÓN ADMINISTRATIVA. INFORME DE LA INSPECCIÓN.- TEAC 20 DICIEMBRE 2.004

Presentada autoliquidación (IRPF), el órgano de gestión requiere al presentante para que aporte, no la documentación contable de la actividad económica desarrollada, sino los libros y registros establecidos en las normas tributarias, a los efectos de comprobar la adecuada

aplicación de ciertas deducciones. Finalizada la comprobación, se giró liquidación provisional, con los nuevos datos así obtenidos. El TEAR, reconociendo la competencia de comprobación del Órgano de Gestión, anula sin embargo la liquidación provisional, al considerar que, tratándose de una comprobación abreviada, no cabe exigir la exhibición de los indicados registros y documentos, sino cuando se trate de devoluciones tributarias.

El TEAR declara que, si el órgano gestor comprueba que los datos declarados por el sujeto pasivo son correctos, pero interpreta las disposiciones que les resultan aplicables de modo distinto a como lo hace aquél, sí puede emitir una liquidación provisional, determinando el importe, a su entender, correcto del tributo, sin que sea necesario informe de la Inspección, pero teniendo siempre en cuenta que no se tratará de una comprobación plena del hecho imponible, estará, consecuentemente, sujeta a limitaciones, y no impedirá una posterior actuación de la Inspección.

RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- PROCEDIMIENTO DE APREMIO. OPOSICIÓN. SUSPENSIÓN DE LA LIQUIDACIÓN. INTERESES DE DEMORA. SAN 18 OCTUBRE 2.004.

Realizada la liquidación tributaria (en este caso, de IRPF), se plantea recurso, con la consiguiente suspensión de la liquidación, dentro del periodo voluntario de pago. Confirmada la liquidación impugnada, la Administración abre, automáticamente, el procedimiento de apremio, girando intereses. Recurrida la nueva liquidación, la AN determina:

-confirmada la liquidación que, por recurso, había quedado suspendida, dentro del plazo voluntario de pago, el órgano de gestión debe notificar o requerir al recurrente, para que efectúe el ingreso dentro del periodo voluntario, con indicación del mismo, sin poder, en ningún caso, dictar directamente providencia de apremio, ni aplicar el recargo de apremio;

-el cálculo de intereses requiere especificar las cantidades sobre las que se giran, los periodos por los que se exigen, y los tipos aplicables, como garantía del derecho del interesado a defenderse;

-hay que diferenciar el interés de demora del art. 58 LGT, que forma parte de la deuda tributaria, devengándose por la parte ocultada o no liquidada, desde que la deuda tributaria es líquida, vencida y exigible (en las autoliquidaciones, desde el día siguiente al vencimiento del plazo de presentación), y el del art. 61 LGT, que no forma parte de la deuda, y es consecuencia legal de la suspensión de la liquidación, por impugnación, calculados sobre el importe total de la deuda (cuota, más intereses de demora del art. 58 más sanciones). Estos segundos intereses moratorios siguen necesariamente la misma suerte que la liquidación recurrida, y si ésta es anulada, lo que procede es girar una nueva liquidación, con un nuevo periodo de ingreso, no reclamar intereses de demora, aunque las modificaciones experimentadas por el acto administrativo hayan sido mínimas.

RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- PROCEDIMIENTO DE APREMIO. EMBARGO. RETRIBUCIONES PROFESIONALES.- SAN 11 OCTUBRE 2.004

Abierto procedimiento de apremio, se decreta el embargo, dentro de los límites que señala la LEC, de las comisiones percibidas por venta de Lotería Primitiva y apuestas deportivas. Siendo inembargable el salario, sueldo, jornal, retribución o pensión, en los porcentajes que marca la Ley procesal, igual criterio debe aplicarse a los ingresos procedentes de actividades profesionales o mercantiles autónomas.

Por su interés se reproduce íntegramente la Sentencia de 4 de julio de 2005 por la que se revoca la Resolución de la DGRN de fecha de 6 de octubre de 2004 que consideraba inscribible una escritura de declaración de obra nueva en construcción, en la que se acreditaba la concesión de licencia de edificación mediante documento suscrito por el Alcalde del Ayuntamiento, cuya firma estaba legitimada por el Notario autorizante, pero no firmada ni certificada por el Secretario.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

SENTENCIA Nº 162/05

En Pamplona/Iruña, a 4 de julio de 2005.

Vistos por el Ilmo./a D./Dña F.P.G, Magristrado Juez y su Partido, los presentes autos de Juicio verbal L.E.C 2000 seguidos ante este Juzgado, a instancia de B.F.A contra la ADMINISTRACIÓN, GENERAL DEL ESTADO, representada y asistida por el Abogado del Estado y contra C.E.D.S.L

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que la meritada representación de la parte actora, formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en las que solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia por la que se revoque la Resolución de la Directora General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de Octubre de 2.004 por la cual se estimaba el recurso gubernativo interpuesto por J.N.B, en nombre y representación de la entidad S.F.N frente a la calificación del titular de

un Registro de la Propiedad de fecha 14 de enero de 2004, relativa a la escritura de declaración de obra nueva en construcción otorgada con fecha 28 de noviembre de 2003, al número 1676 del protocolo del Notario D. R.Y.O.

SEGUNDO.- Que admitida a trámite la demanda, se acordó la celebración del Juicio, que tuvo lugar el día 23 de junio de 2004, habiendo comparecido todas las partes, salvo la entidad C.E.D y tras practicarse la prueba admitida, alegaron lo que estimaron pertinente.

TERCERO.- Que en la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente litigio la parte actora insta la revocación de la Resolución de la Resolución de la Directora General de los Registros y del Notariado de fecha Octubre 2004, al amparo de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 6/1998 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el artículo 2.2, 46 y 55 del R.D 1093/1997, de 4 de julio, en el artículo 162.1. b)del Real Decreto Legislativo 781/1986, en el artículo 221.1 a) de la Ley Foral 10/94, en los artículos 4.2, 8 y 319 de la Ley Foral 6/1990, en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 33 del Reglamento Hipotecario.

Frente a esta pretensión la parte demandada se opuso alegando los razonamientos que tuvo por convenientes.

SEGUNDO.- mediante escritura autorizada por el Notario D.R.Y O, el 28 de noviembre de 2003, la sociedad mercantil E.D.S.L procedió a declarar la obra nueva en construcción de dos viviendas unifamiliares adosadas sobre sendas parcelas de A., incorporándose a la escritura fotocopia auténtica por el citado Notario, previa legitimación de la firma de quien la suscribía, de la resolución dictada y suscrita el 24 de abril de 2003 por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de A. por la que se concedía a la declarante la licencia de obras para la construcción de dos viviendas.

Presentada dicha escritura en el Registro para su inscripción, se suspendió la misma, con arreglo a los fundamentos de derecho que estimó pertinentes, por entender que faltaba la firma del Secretario del Ayuntamiento de A., certificando el acuerdo municipal de concesión de licencia de edificación, considerando dicho defecto como subsanable.

Solicitada la calificación alternativa, la misma fue confirmada por la registradora de la propiedad a quien correspondió el asunto.

La primera calificación fue recurrida por J.N,B, en nombre y representación de la entidad S.F.N.S.A. ante la Dirección General de los Registros y del Notariado que resolvió el 6 de octubre de 2004, estimando el recurso gubernativo, revocando la calificación que lo motivó.

La Resolución dictada por la Directora General de los Registros y del Notariado, se basaba, en esencia, en los siguientes argumentos jurídicos:

-la licencia municipal no constituye un titulo que atribuya derecho alguno, por lo que no es un título inscribible al que hayan de aplicarse las exigencias del artículo 3º de la Ley Hipotecaria.

-El derecho Administrativo General es el componente para regular como debe acreditarse ante el registro de la propiedad, la concesión de la licencia municipal.

-La certificación extendida por el secretario judicial, no es el único vehículo por el que se puede exteriorizar la realidad de un acto administrativo como la concesión de una licencia de obras.

-Las comunicaciones y notificaciones de los actos administrativos están sujetas a las reglas generales contenidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y por tanto, no están sujetas a requisitos de forma, pudiendo hacerse por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, fecha y contenido.

Concluida por tanto la Resolución que, la aportación de un ejemplar de la resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Artajona por la que se concedía la licencia de obras y cuya autoría queda bajo fe notarial, satisface sobradamente las exigencias de la legislación urbanística y registral a los fines para los que se exige.

TERCERO.- Los artículos 22 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 46 del R.D 1093/1997, de 4 de julio exigen para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra que se acredite la obtención de licencia, por lo que procede decidir si el documento que contiene la resolución del alcalde de A. por la que se concede una licencia de edificación es suficiente para acreditar la existencia de tal licencia, a efectos de inscribir en el Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva.

Como bien se indicaba en la Resolución de la Directora General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de Octubre de 2004; la Administración competente controla el cumplimiento de la normativa aplicable al ejercicio del derecho a edificar, a través de la licencia de obras y el registrador debe comprobar que la Administración ha ejercido dicho control y que el derecho tal y como se pretende inscribir se ajusta a dicha normativa, a través de la licencia de obras y del certificado técnico que acredite que se ajusta a la misma. Sin embargo, la legitimación de la firma del Alcalde por parte del Notario, no supone, con arreglo al artículo 256 del Reglamento Notarial, sino un testimonio que acredita que la firma ha sido puesta a presencia del Notario, o el juicio

de éste sobre su pertenencia a persona determinada, pero sin asumir responsabilidad alguna por el contenido del documento cuya firma se legitime y sin ejercer control alguno sobre la validez, legitimidad y vigencia, por haberse seguido el procedimiento correspondiente con observancia de los requisitos legales.

Quien sí ejerce dicho control del acto administrativo es el Secretario del Ayuntamiento, por lo que su firma en la correspondiente certificación es la única válida, no sólo para dar fe de la realidad de dicho acto administrativo, según establece el art. 162.1. b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, sino de su validez, legitimidad y vigencia.

No cabe alegar, como hizo el Abogado del Estado, que la Resolución de la Directora General del Registro y del Notariado es válida por cuanto las comunicaciones dirigidas a las autoridades, serán firmadas por los Presidentes de las Corporaciones en base al artículo 192.2 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, por cuanto en el presente supuesto, la licencia aportada para el otorgamiento de escritura de declaración de obra nueva, en absoluto se puede entender como una comunicación entre dos autoridades, en primer lugar porque es cuestionable que un Notario sea un cargo administrativo investido legalmente de autoridad y en segundo lugar porque dicha licencia no fue enviada a la Notaría desde el Ayuntamiento de A. a iniciativa de éste, sino que fue presentada de "motu propio" por una entidad privada. En estos supuestos, el mismo artículo 192 establece que las demás comunicaciones que den traslado de acuerdos o resoluciones, serán firmadas por el responsable de la Secretaría y ello es así por cuanto dicho responsable es el único competente para autentificar dichos documentos al tener otorgada en exclusiva la fe pública de todos los actos y acuerdos procedentes del ente local.

De ello se deriva que sólo mediante la presentación de una licencia de obras certificada por el Secretario del Ayuntamiento, el registrador puede controlar y constatar, -a efectos de la inscripción-, la real concesión de la licencia y por tanto, que la administración ha ejercido el control que le compete y que el ejercicio del derecho que se pretende inscribir se ajusta a la normativa aplicable.

Teniendo en cuenta que en el ámbito urbanístico, en los últimos tiempos se han producido diferentes casos de irregularidades y corruptelas incluso con transcendencia penal, en el que se han visto implicados tanto particulares como cargos municipales, lo que ha generado la correspondiente alarma social, no es cuestión baladí que tantos Notarios como Registradores ejerzan de manera rigurosa el control que les confía la legislación vigente y la manera de ejercer ese control en el presente caso implicaba que la licencia que se aportó a la escritura de declaración de obra nueva en construcción, estuviera autenticada por la persona competente para ello, que en este caso no era el Notario ante el que se otorgó dicha escritura, sino el Secretario del ente local.

Al no estar debidamente certificado por el Secretario del Ayuntamiento de A. al ejemplar de la resolución del Alcalde de dicha localidad que se aportó a la escritura

de declaración de obra nueva en construcción de fecha 28 de noviembre de 2003, ni el Notario Sr. R.Y.O ni el Registrador de la Propiedad disponían de elementos de juicio suficientes para considerar que dicha licencia fuera auténtica, legítima y acreditativa del control de legalidad efectuado por el ente local. Por ello, la calificación realizada por el titular del Registro de la Propiedad era correcta y debe ser revocada de Resolución de la Directora General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de Octubre de 2004 por la cual se estimaba y el recurso gubernativo interpuesto por J.N.B, en nombre y representación de la entidad S.F.N, S.A frente a dicha calificación

Vistos los citados artículos y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que debo ESTIMAR y ESTIMO la Demanda interpuesta por B.F.A contra la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO representada y asistida por el Abogado del Estado, en el sentido de revocar la Resolución de la Directora General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de Octubre de 2004 por la cual se estimaba el recurso gubernativo interpuesto por J.N.B, en nombre y su representación de la entidad S.F.N,S.A frente a la calificación del Registrador de la propiedad de fecha 14 de enero de 2004, relativa a la escritura de declaración de obra nueva en construcción otorgada con fecha 28 de noviembre de 2003, al número 1676 del protocolo del Notario de T. Don. R.Y.O.

La presente resolución no es firme y contra la misma cabe interponer el recurso de apelación en ambos efectos en este Juzgado para ante la Ilma. Audencia Provincial de N. en el plazo de CINCO DIAS desde su notificación.

Así, por ésta mi Sentencia de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo acuerdo, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el mismo Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en P/I en el día de la fecha, de lo que yo el Secretario doy fe.

DICTÁMENES DE LA COMISIÓN DE CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

COMISIÓN NACIONAL DE CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

INFORME QUE SE EXPIDE EN CONTESTACIÓN A LA CONSULTA 6/2005 FORMULADA POR EL DIRECTOR DEL CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE MADRID SOBRE LA INSCRIBILIDAD DE LAS LLAMADAS "HIPOTECAS POR TRAMOS", EN LAS QUE UNA PARTE DEL PRINCIPAL TIENE UN RÉGIMEN FINANCIERO Y OTRA PARTE OTRO DISTINTO, DERIVADO ELLO, NORMALMENTE, DE LAS CONDICIONES ESPECIALES QUE HASTA CIERTAS CUANTÍAS CONCEDEN LAS ENTIDADES CREDITICIAS A SUS EMPLEADOS

I. LA CONSULTA AÑADE:

- Unas veces, esas condiciones especiales se refieren sólo al tipo de interés ordinario aplicable a ambos "tramos" (distinto diferencial, señalándose un tope común a efectos hipotecarios por dichos intereses; ***supuesto que se estima admisible****, dada la tendencia actual a flexibilizar las estructuras de las hipotecas.*

- Pero en otros casos, esa diferencia lleva a la adopción de tipos de referencia distintos, topes de interés a efectos hipotecarios diferentes, e incluso a plazos de amortización diversos; lo que no parece admisible por aplicación de los principios de accesoriedad e indivisibilidad de las hipotecas respecto de la obligación garantizada.

II. CONSIDERACIONES INICIALES:

Del planteamiento de la consulta resultan dos situaciones diferenciables:

- Primer supuesto: En las estipulaciones se ha previsto que en el caso de que, en un **préstamo único (por tanto, un solo crédito, una cuantía única)**, el prestatario-empleado deje de estar vinculado laboralmente con el prestamista -entidad de crédito-, aparte de otras modificaciones, en su caso, se aplica un diferente tipo de interés ordinario (normalmente el variable).

Este supuesto es el que usualmente nos encontramos en la práctica diaria, bien vinculado y con referencia a un convenio colectivo o, sin relación expresa al mismo, con estipulaciones análogas.

En la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 24 de enero de 2002 se plantea el tema de las ventajas particularmente significativas en consideración al carácter de empleado del prestatario, y el Tribunal desestima el recurso de casación del empleado-beneficiario pues es lógico que tales ventajas desaparezcan cuando la cualidad de tal se extinga.

En otra Sentencia de 1 de febrero de 2002 sobre validez de una cláusula de vencimiento anticipado de préstamo hipotecario, concedido a empleado de una Caja de Ahorros, por extinción de la relación laboral, el Tribunal Supremo considera que no existe contradicción con lo previsto en el convenio colectivo, y desestima el recurso de casación interpuesto por el prestatario.

En conclusión, en supuestos de esta especie: 1º) no puede hablarse propiamente de una hipoteca "por tramos", en el sentido de que el crédito se escinda en dos partes, cuyas vidas jurídica y financiera se desarrollan en paralelo, sino que lo que ocurre es que, sobrevenidas ciertas circunstancias previstas, a partir de un momento determinado, por ejemplo, se aplican otros intereses o se declara vencido anticipadamente el préstamo; 2º) se trata de la aplicación de pactos en los que se ha incorporado una o varias condiciones, conforme a lo previsto en los artículos 1.113 y siguientes del Código Civil; 3º) por ello, no hay obstáculo para su inscripción.

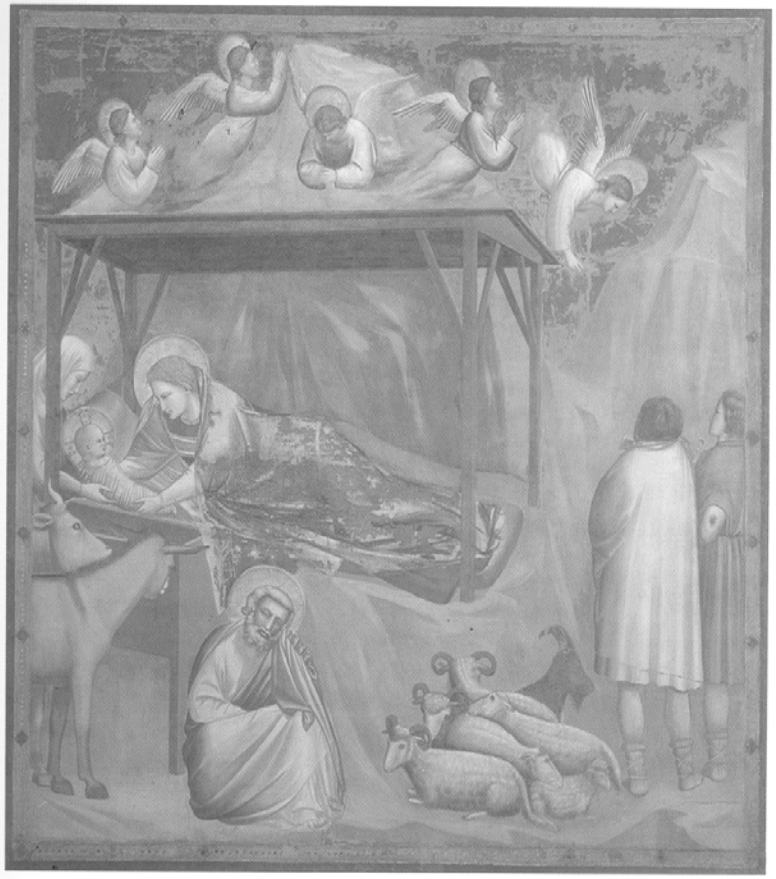
- Segundo supuesto: Un contrato de préstamo con garantía hipotecaria en el que desde su inicio existen dos cuantías con diferentes condiciones financieras, cuyas vidas aquí sí se desarrollan en paralelo, y que serían las "hipotecas por tramos".

El tema ya fue objeto de estudio de la Comisión en contestación a una consulta formulada por el Decanato de Valencia sobre dos modelos de hipoteca utilizados por sendas entidades financieras, en el caso de subsidiación por la Administración Pública de una parte de un préstamo único inicial, el segundo de cuyos modelos optaba por el sistema de la "hipoteca

por tramos". Con alguna matización, en julio de 2004 la Comisión informó favorablemente el modelo propuesto, y al informe elaborado en su día procede remitirse.

Sin embargo hay que advertir que en fecha posterior, una Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia número 6 de Valladolid de 12 de noviembre de 2004, recaída en procedimiento sobre calificación registral seguido por un Notario contra resolución desestimatoria presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en un supuesto de escritura de modificación de un préstamo en consideración a que se había conseguido posteriormente la subsidiación parcial del mismo y en la que se establecieron dos tramos, desestima la demanda y declara no haber lugar a revocar la resolución, por lo que la sentencia dictada no admite la hipoteca única en garantía de préstamo escondido en tramos sujetos a condiciones financieras distintas.

Madrid, 22 de septiembre de 2005



¡ Feliz Navidad !

LA JUNTA AUTONÓMICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES EN
LA COMUNIDAD VALENCIANA

LÓGICA

LOS CIEN POLÍTICOS

Cierta convención reunía cien políticos. Cada político era o bien deshonesto o bien honesto. Se dan los datos:

a)Al menos uno de los políticos era honesto.

b)Dado cualquier par de políticos, al menos uno de los dos era deshonesto.

¿Puede determinarse partiendo de estos datos cuántos políticos eran honestos y cuántos deshonestos?

LA SOLUCIÓN SALDRA EN LA 2º QUINCENA DE NOVIEMBRE

SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS DE LA REVISTA 403

-EL CONDENADO A MUERTE . Eligió una papeleta y, con gesto fatalista, como correspondía a un árabe, se la tragó. El sultán hubo de mirar la que quedaba, para saber lo que decía la elegida por el reo, con lo que su salvación quedó asegurada merced al Gran Visir y a su propio ingenio.

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01 al 15 de Noviembre de 2005)

DISPOSICIONES ESTATALES

INSTITUCIONES INVERSIÓN COLECTIVA

REAL DECRETO 1309/2005, de 4 de noviembre (BOE 8/11), por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, y se adapta el régimen tributario de las instituciones de inversión colectiva.

CONCURSAL

ORDEN JUS/3473/2005, de 8 de noviembre (BOE 9/11), sobre difusión y publicidad de las resoluciones concursales a través de Internet.

MERCANTIL

LEY 19/2005, de 14 de noviembre (BOE 15/11), sobre la sociedad anónima europea domiciliada en España.

SEGUROS

LEY 20/2005, de 14 de noviembre (BOE 15/11), sobre la creación del Registro de Contratos de Seguros de cobertura de fallecimiento.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Recurso de inconstitucionalidad número 5044-2000 (BOE 15/11), en relación con el artículo 43 y el párrafo octavo de la disposición final 2ª del RD-Ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de intensificación de la competencia en mercados de bienes y servicios.

Recurso de inconstitucionalidad número 6864-2005 (BOE 15/11), en relación con la Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se modifica el Código Civil en materia de derecho a contraer matrimonio.

TRIBUNAL SUPREMO

PROVIDENCIA de 14 de octubre de 2005 (BOE 15/11), dictada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se admite a trámite la cuestión de ilegalidad planteada sobre el artículo 71.1 B del Real Decreto 864/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, reformada por Ley Orgánica 8/2000, de 22 de diciembre.

TRIBUNAL SUPREMO

PROVIDENCIA de 14 de octubre de 2005 (BOE 15/11), dictada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se admite a trámite la cuestión de ilegalidad planteada sobre el artículo 46.2 del RD 1841/1991, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

LA RIOJA - PATRIMONIO

LEY 11/2005, de 19 de octubre (BOE 11/11), de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana