LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XX - Núm. 435 - septiembre, 2007

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

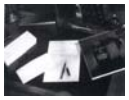
Nº 435 Septiembre de 2007

CASOS 2

RESOLUCIONES 4

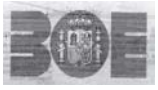
SENTENCIAS 11

NOS ESCRIBE: LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y LA APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 9/2005 «POR EL QUE SE ESTABLECE LA RELACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO Y LOS CRITERIOS Y ESTÁNDARES PARA LA DECLARACIÓN DE SUELOS CONTAMINADOS por Jose L. Salazar....22


FISCAL por Francisco Molina 28

LÓGICA.....31

HUMOR 32


RESEÑA LEGISLATIVA 33

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR
Enrique Colomer Sancho

COORDINADORAS GENERALES
Carmen Gómez Durá
Alicia de la Rúa Navarro

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN
Maria-Emilia Adán García
Vicente Carbonell Serrano
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Guillermo Dromant Jarque
Pedro Fandos Pons
Consuelo García Pedro
Belen Gómez Valle
Marta Gozálbes y Fernández de Palencia
Susana Juste Ribes
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Ana Mª Sabater Mataix
Miguel Soria Lopez

MAQUETACIÓN
Regina Martínez Vicente

SECRETARIA
Sta. María Dolores
Plaza de la Reina nº5
46003 - Valencia
Tfno.: 96.353.27.65
FAX: 96.352.19.96
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

Carmen Gómez. Registradora de la Propiedad

ALTERACIONES EN LA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS PARA ADECUAR AL CATASTRO.

Se presentan algunas escrituras que contienen la modificación de datos descriptivos de la finca para adecuarlos al Catastro por el Notario, de acuerdo al art. 171 del Rgto. Notarial. Se plantea qué hacer con estas alteraciones cuando no coinciden con el Registro, hay diferencias de cabida y el Registrador duda que se refieran a la misma finca.

Todos los contertulios estuvieron de acuerdo que debe calificarse con arreglo a lo aplicable a los excesos (y disminuciones de cabida según la D.G.R y N), y cuando hay duda en la identidad de la finca, suspender o no hacer constar las modificaciones.

MEDIOS DE PAGO. SUPUESTOS.

Volvió a salir el tema de los medios de pago, tras la ley de prevención del fraude y a propósito del informe de la Comisión Nacional de Criterios de Calificación de 3 de Mayo de 2.007 y de la Resolución de la D.G.R.y N de 18 de Mayo de 2.007:

- Lo que resulta claro de ambos textos es la no aplicación de la ley a las cancelaciones de hipoteca, aunque sea por amortización anticipada.
- De la Resolución destacaron que la falta u omisión del impreso S-1, no puede provocar el cierre del Registro; sin perjuicio de la comunicación nuestra a posteri.

Comentados otros supuestos se llegó a la conclusión de que debería suspenderse la escritura en los siguientes casos: si no se dice nada de los medios de pago; si las cantidades justificadas por partes no suman el precio total; si no coincide lo manifestado por las partes con lo testimoniado por el Notario; si dicen que se niegan total o parcialmente a manifestarlo.

Se comentó, así mismo, que no puede exigirse en una compraventa con precio aplazado, que se digan los medios de pago que se utilizarán en un futuro, por muy elevado que sea el precio.

PROINDIVISO RESULTANTE DE REPARCELACION, AHORA RECHAZADO.

Por una reparcelación quedan dos fincas adjudicadas a cuatro hermanos en proindiviso. Y ahora, dos de ellos no están conformes, planteando que existió un error en la reparcelación y debía adjudicarse, cada finca a dos en proindiviso; el Secretario del Ayuntamiento corrobora el error solicitando la forma de rectificarlo.

Todos coinciden que estando la reparcelación acabada e inscrita, sólo caben rectificaciones que necesitarán los mismos requisitos y pasos que ha necesitado para su aprobación la realizada, o consentimiento unánime de todos los propietarios; la D.G.R y N se ha pronunciado, en varias ocasiones, en este sentido.

Lo que pueden hacer es una extinción de condominio parcial o cualquier otro negocio que produzca el efecto querido; pero sin modificar la reparcelación.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO CONTRA HERENCIA YACENTE.

Se trata de una ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO en expediente de apremio de la Recaudación Municipal contra la herencia yacente y herederos desconocidos e inciertos de Jerónimo C.L. casado con Teresa A.H. fallecidos en 1988 y 1995, respectivamente, entendiéndose las actuaciones con quien ostente la representación o administración de la herencia, por débitos a la Hacienda del año 2005 y 2006.

Con fecha 8 de Marzo han sido dados por notificados mediante publicación edictal los posibles herederos desconocidos e inciertos y demás interesados legítimos de los titulares fallecidos y con fecha 21 de Marzo se dió por notificados a través del procedimiento edictal, a otros posibles herederos.

El artículo 127.2 del RGR prevé la posibilidad de que esté la herencia yacente dirigiéndose la actuación en este caso a quien ostente la administración o representación de ella.

El punto 3 del mismo artículo señala que, desde que conste que no existen herederos conocidos se ponga en conocimiento del órgano competente a efectos de solicitar la declaración de herederos.

¿Habría que nombrar un administrador de la herencia o pedir la declaración de herederos? Parece que el supuesto es similar a la reciente resolución de 21de Febrero de 2007 y anteriores relativas a procedimientos seguidos contra inciertos y desconocidos herederos de una persona.

Los contertulios entendieron que puede hacerse cualquiera de las dos cosas: - o nombrar administrador de la herencia, supuesto más difícil para la administración por ser un procedimiento jurisdiccional, - o solicitar la declaración de herederos, que, como acreedores, sí estarían legitimados a tenor del art. 978 LEC, y sería más rápido.

REPARCELACIÓN. CONSTITUCIÓN DE GARANTIA REAL. NECESARIEDAD O INNECESARIEDAD DE CONSENTIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO Y DEL URBANIZADOR

Se presenta escritura llamada de "Constitución de garantía real", por la que una mercantil "A", dueña de cuatro parcelas sujetas a reparcelación, (siendo el agente urbanizador una mercantil "B"), opta por el pago en dinero de la cuota de urbanización en vez de la retribución en terrenos, y para aportar garantía real que garantice el pago de dicho dinero, otorga la escritura citada, a tenor del art. 167 de la Ley Urbanística Valenciana de 2005 y art. 384.1 de su reglamento (en la redacción dada por Decreto Valenciano 36/2007). En dicha escritura comparece únicamente la mercantil A estableciendo una cuantía y plazo máximos. Se plantea si es necesaria la notificación y consentimiento del Ayuntamiento y del Agente Urbanizador.

Se considera por todos que no era necesario que el Ayuntamiento consintiera pero sí el agente urbanizador, aunque se dividieron las opiniones: unos opinaban que cabe la constitución unilateral por la mercantil A, pendiente de la aceptación por el urbanizador, pero otros entendieron que la constitución unilateral sólo está prevista para la hipoteca no siendo aplicable a este supuesto.

En lo que sí estuvieron de acuerdo es en que se inscribe a favor del Urbanizador y sobre las fincas de origen y después se arrastrará.

Algunos apuntaron la idea de que esta garantía es como la afección urbanística por adelantado, opinando que podrá aplicarse su régimen jurídico.

SUSANA JUSTE, PEDRO FANDOS, MARTA GOZALBES (Registradores de la Propiedad)

R. DE 10 DE ABRIL DE 2007 (BOE 1-06-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Se halla inscrito un bien a nombre de una persona de nacionalidad rusa, casada en régimen legal de su país, por título de compra y con sujeción al régimen matrimonial que le sea aplicable.

Se plantea si puede anotarse un embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social por deudas contraídas por aquél, habiendo sido notificado el embargo a su esposa.

El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse la posibilidad de que los bienes comunes puedan embargarse por deudas de un cónyuge, con arreglo al régimen económico matrimonial ruso.

La DGRN confirma la nota: en el caso de que no se acrediten las normas aplicables del derecho competente, como ocurre en este caso, debería haberse dirigido la demanda contra ambos cónyuges, no siendo suficiente la notificación.

(Susana Juste)

R. DE 16 DE ABRIL DE 2007 (BOE 1-06-07)

SEGURO DECENAL

Se presenta escritura por la que se declara la ejecución en un edificio de obras de reforma y ampliación, así como nueva distribución y edificación de una planta más.

El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse la contratación del seguro decenal exigido por la Ley 38/1999, siendo la solicitud de licencia de ampliación posterior al 5 de mayo de 2000.

El interesado recurre porque la licencia originaria se obtuvo antes de la entrada en vigor de dicha ley.

La DGRN confirma la nota: se trata de una rehabilitación de un edificio cuya primera licencia de construcción es anterior a la Ley 38/1999. Pero en el presente supuesto se trata de obras que no sólo rehabilitan, sino que alteran la configuración arquitectónica y producen una variación esencial, y cuya licencia se ha otorgado con posterioridad a dicha ley, por lo que es necesario el seguro decenal.

(Susana Juste)

R. DE 17 DE ABRIL DE 2007 (BOE 1-06-07)

ACUERDOS SOCIALES

Se presenta escritura de elevación a público de acuerdos sociales de transformación de una sociedad anónima en sociedad limitada, y otras modificaciones estatutarias.

El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos cometidos en los anuncios de la convocatoria: 1. No se expresa con claridad el lugar de celebración de la junta ya que se dice que se hace "en sede". 2. No resulta que la convocatoria se haya realizado por acuerdo del Consejo de Administración, ya que la convocatoria la firma el "Presidente". 3. No se reconoce el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social el texto de la modificación propuesta.

La DGRN revoca el primer defecto: no hay duda de que la expresión utilizada se refiere a la sede social.

Confirma el segundo defecto: la convocatoria de la junta es competencia del órgano de administración exclusivamente, es necesario un acuerdo de dicho órgano y ello no resulta de ningún punto de la convocatoria.

Confirma el tercer defecto: debe constar expresamente el derecho de los accionistas de examinar la propuesta de modificación, en la propia sede social, o solicitando su entrega o envío gratuito. Tal circunstancia no se expresa.

(Susana Juste)

R. DE 19 DE ABRIL DE 2007 (BOE 1-06-07)

PROPIEDAD HORIZONTAL

Se deniega parcialmente la inscripción de una escritura de modificación de una propiedad horizontal, en cuanto a la alteración de las cuotas de participación, acreditándose la adopción del acuerdo mediante la comparecencia del Presidente de la Comunidad de Propietarios y certificación librada por el secretario de la misma, con firma legitimada. Pués entiende el Registrador que al afectar el acuerdo al título constitutivo de la propiedad horizontal, es necesario que conste el consentimiento individualizado de cada uno de los propietarios expresado en documento público. La DG, reiterando la doctrina mantenida en otras resoluciones, no estima el recurso y confirma la nota, sobre la base de distinguir entre actos colectivos que no se imputan singularmente a cada propietario, sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que por afectar al título constitutivo de la propiedad horizontal y al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de cada propietario expresado en documento público, como ocurre en el presente caso.

(Pedro Fandos)

R. DE 20 DE ABRIL DE 2007 (BOE 1-06-07)

EXCESO DE CABIDA

Se suspende la inscripción de un acta de exceso de cabida sobre parcela colindante con monte público por existir informe con-

trario expedido por la Administración Ambiental competente que no es la titular del monte, pues éste es de titularidad municipal, existiendo convenio de gestión entre las dos administraciones respecto a dicho monte. La DG no estima el recurso y confirma la nota, pues la inscripción de un exceso de cabida colindante con monte público requiere informe favorable de la administración titular, o del órgano forestal competente, para los catalogados. En el presente caso, aunque el informe no se emite por la titular registral del monte, ésta tiene con la administración que informa desfavorablemente un convenio de gestión, razón por la cual se desestima el recurso.

(Pedro Fandos)

R. DE 23 DE ABRIL DE 2007 (BOE 1-06-07)

HIPOTECA UNILATERAL

Se suspende la inscripción de una aceptación de hipoteca unilateral por parte de la Seguridad Social, por no acreditarse el pago de los impuestos, si los devengare, el acto que se pretende inscribir. La DG estima el recurso y revoca el defecto al entender que la aceptación de esta hipoteca unilateral efectuada por la Seguridad Social, es un supuesto legal de exención fiscal, apreciable de oficio por el Registrador.

(Pedro Fandos)

R. DE 24 DE ABRIL DE 2007 (BOE 1-06-07)

ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN. PRÓRROGA

Se deniega la práctica de la prórroga, por plazo de 4 años de una anotación de suspensión de una anotación de embargo, que ya había sido prorrogada, al no estar inmatriculada la finca embargada, y no contemplar la ley una segunda prórroga, además de exceder del plazo de 180 días que dispone imperativamente el artículo 96 LH. La DG estima el recurso y revoca la nota, pues si bien el artículo 96 dispone que la duración de la anotación de suspensión es de 60 días y únicamente cabe una única prórroga hasta los 180 días, el artículo 205 RH prevé para supuestos de falta de previa inscripción de la finca, y a instancia de parte, otra prórroga por plazo máximo de un año. En el presente caso se solicita una nueva prórroga por plazo de 4 años, que no es aplicable al supuesto concreto, pero no por las razones aludidas por el Registrador, por lo que cabe la práctica de la misma, limitándola al plazo de un año establecido reglamentariamente.

(Pedro Fandos)

R. DE 8 DE MAYO DE 2007 (BOE 15-06-07)

INSCRIPCIÓN DEL ACTA PARCIAL DE FIN DE OBRA

Se presenta en el Registro de la Propiedad acta parcial de fin de obra en la que se declara haberse terminado, además de los elementos comunes, una de las fincas integrantes del edificio. Se presenta certificación del seguro del artículo 19 LOE. Se suspende la inscripción por entenderse que el seguro debe referirse a la totalidad del edificio y por aplicación del artículo 46 del RD 4 Julio 97.

El recurso es estimado puesto que cuando se exige seguro decenal y terminación del edificio, se está refiriendo a «quod plerumque accidit», es decir, a lo que ocurre en la mayoría de los casos pero no excluye supuestos en los que se termina una vivienda y ésta es susceptible de aprovechamiento sin haberse terminado todo el edificio bastando con que el seguro garantice la vivienda que se inscribe.

(Marta Gozalbes)

R. DE 14 DE MAYO DE 2007 (BOE 15-06-07)

SOCIEDAD LIMITADA. DENOMINACIÓN SOCIAL

Es objeto del presente recurso la negativa a inscribir una escritura de constitución de Sociedad de responsabilidad limitada con la denominación «Giovanna Tornabuoni» ya que el socio único de aquél no ostenta éste nombre (artículo 401.1 Reglamento del Registro Mercantil) no pudiendo incluirse en la denominación de una sociedad total o parcialmente el nombre o seudónimo de una persona sin su consentimiento. Señala la DG el distinto régimen jurídico de las sociedades personalistas frente a las de capital y los distintos criterios legislativos utilizados a la hora de imponer el signo distintivo de las mismas, que es su denominación, la norma del artículo 401 del Reglamento ha de interpretarse atendiendo a su espíritu y finalidad que es impedir confusiones en el tráfico jurídico sobre la composición personal de una sociedad o su vinculación con determinada persona, no pudiendo oponerse obstáculo alguno si faltan elementos que de forma patente comportan la individualización del nombre y apellido de que se trate respecto de una persona concreta, lo que puede ocurrir no sólo en supuestos de nombre y apellidos de uso común, sino en los de denominación de fantasía por referirse este supuesto concreto a una conocida obra de arte renacentista.

(Marta Gozalbes)

R. DE 19 DE MAYO DE 2007 (BOE 16-06-07)

PROPIEDAD HORIZONTAL. AMPLIACIÓN DE OBRA Y MODIFICACIÓN DE CUOTAS. RESERVA DEL PROMOTOR: CONTENIDO

El 5 de abril de 2.000 se otorga escritura de obra nueva y división horizontal, en la que el promotor se reserva el derecho a elevar una segunda fase sobre la parte no ocupada de solar, especificándose el número de plantas y departamentos, y las cuotas que a éstos habrían de corresponder, una vez ejecutada esa segunda fase, estableciéndose que la modificación que de la construcción de esa segunda fase resulte queda condicionada a su efectiva construcción, que debería iniciarse antes del 1 de abril de 2006, y añadiendo que «si transcurrido dicho plazo no constara en el Registro de la Propiedad la iniciación de las referidas obras de la segunda fase, la modificación de las cuotas de participación antes dicha quedará sin efecto alguno». Inscrita esta escritura, el 12 de abril de 2005 se presenta escritura de declaración de la obra nueva de la segunda fase, pero

contemplándose mayor número de plantas y departamentos que los expresados en la reserva, se calificó negativamente, subsanándose por otra escritura de 4 de julio de 2006, en la que la obra ya se ajusta a aquellas previsiones, al amparo de nueva licencia, de modificación de la anterior, de 25 de abril. Vista su fecha, y la no constancia en los libros de inscripciones de la iniciación de la obra, el Registrador suspende la inscripción de la alteración de las cuotas, exigiendo el consentimiento de los titulares registrales de los departamentos de la primera fase ya vendidos.

- La DG recuerda que la regla general en materia d fijación y modificación de cuotas en la propiedad horizontal es la unanimidad, y que la reserva hecha por el promotor, siendo válida, es una excepción que no se puede extender más allá de sus términos literales. Así, condicionado claramente el ejercicio del derecho a redistribuir las cuotas a la constancia registral de la iniciación de las obras antes de determinada fecha, no cabe aducir que la condición era realmente el inicio de las obras, ya que, ni es éso lo que consta registralmente, ni se estaría, en todo caso, cumpliendo la condición, ya que la licencia que las ampara es de fecha posterior. En definitiva, incumplida la condición impuesta, según su tenor literal, lo que procede es el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios.

(Francisco Molina)

R. DE 21 DE MAYO DE 2007 (BOE 15-06-07)

INMATRICULACIÓN. COMPRAVENTA CON CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD Y APORTACIÓN A GANANCIALES.

Sin perjuicio de plantear esta resolución cuestiones procedimentales relativas al plazo de interposición del recurso y acreditación de representación para su planteamiento, así como la aportación de documentos no presentados en tiempo y forma, la cuestión de fondo es si cabe inmatricular una finca cuando el documento que acredita fehacientemente la adquisición anterior lo constituye una escritura autorizada por la misma notaria (compraventa con confesión de privaticidad) que, acto seguido, autoriza el documento pretendidamente inmatriculador (aportación a sociedad de gananciales). El Centro directivo no prejuzga la validez sustantiva del pacto contenido en la escritura calificada pero no considera conveniente ni razonable para la seguridad jurídica facilitar que, mediante el simple expediente de trasladar una declaración de atribución de gananciales (lo que supone en el fondo la llamada aportación a la sociedad de gananciales) a un documento distinto del que perfectamente la pudo contener, se volatilicen así todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título publico ha instituido el legislador.

(Marta Gozalbes)

R. DE 22 DE MAYO DE 2007 (BOE 16-06-07)

OBRA NUEVA. TÉCNICO COMPETENTE

- Presentada escritura de declaración de obra nueva (reforma y ampliación) sobre una edificación enclavada en una finca rústica, destinada en parte a vivienda y en parte a almacén agrícola, el Registrador considera improcedente el certificado expedido por un ingeniero técnico agrícola y visado por su Colegio Profesional, en que se señala la superficie declarada y se da a la edificación un antigüedad superior a cien años.

- La DG reitera que el visado colegial acredita el cumplimiento de la normativa profesional correspondiente, y la capacitación del certificante, que, en el caso del ingeniero técnico agrícola alcanza a pronunciarse sobre la antigüedad de una construcción de uso al menos parcialmente agrario.

(Francisco Molina)

R. DE 23 DE MAYO DE 2007 (BOE 16-06-07)

ELEVACIÓN A PÚBLICO. PARTES INTERVINIENTES

- En 1940 un Ayuntamiento vende una parcela sobrante de vía pública a un vecino, en documento privado. ´Éste realiza en dicha parcela una edificación, y dona el solar a sus hijas en escritura pública. Las hijas disuelven el condominio, también en escritura pública. Pero la escritura que ahora se presenta y califica negativamente, es aquélla por la que la hija adjudicataria de la parcela y el Ayuntamiento, elevan a público el documento privado y se declara la obra nueva. La calificación se basa en la falta de acreditación de la condición de causahabiente o representante del que fuera comprador en su día por parte de quien comparece al otorgamiento.

- Dada la eficacia subjetiva y relativa de los contratos, limitada a las partes, y el valor recognoscitivo de la elevación a público del documento privado, es necesario que al otorgamiento de la escritura concurran o las mismas personas que celebraron el contrato original, o sus herederos, debidamente acreditados en su condición de tales. En el caso, deberían concurrir no sólo la hija que es actual propietaria, sino también sus hermanas, como sucesoras del comprador en todos sus derechos y obligaciones.

(Francisco Molina)

R. DE 24 DE MAYO DE 2007 (BOE 16-06-07)

HIPOTECA. EJECUCIÓN. MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS. COMPETENCIA TERRITORIAL DEL JUEZ.

- Ejecutada una hipoteca, se presenta el testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada, y de las inscripciones y anotaciones posteriores. Pero entre tanto, se ha realizado una modificación en la delimitación entre términos municipales, de modo que la finca, que antes

pertenecía al término municipal de A, hoy pertenece al de B, estando A y B en partidos judiciales distintos. En consecuencia, el Registrador estima que el procedimiento no se ha seguido ante Juez competente.

- La calificación del documento judicial, que jamás podrá alcanzar a la fundamentación del fallo, sí afecta, sin embargo, a la competencia del Juez o Tribunal, y siendo en las ejecuciones de hipoteca inmobiliaria competente el Juez de Primera Instancia donde esté situada la finca, y alcanzando la calificación al cumplimiento de los trámites de procedimiento, se confirma la calificación.

(Francisco Molina)

DE DÓNDE VIENE

De guante blanco: Con esta expresión se valora la elegancia, cortesía, educación o buenos modales empleados en alguna acción. Se sabe que ponerse guantes blancos es símbolo de educación, respeto y cortesía. Los soldados, por ejemplo, se los colocan cuando van vestidos de gala. La locución se emplea mucho en la actualidad para calificar la buena conducta de los participantes en competiciones deportivas. Existe también la expresión ladrón de guante blanco, para referirnos a quien roba objetos valiosos de forma elegante, es decir, sin dejar pistas y sin causar estropicios considerables; curiosamente en francés, los guantes son amarillos.

De higos a brevas: Cada mucho tiempo. De tarde en tarde. La higuera produce primero brevas y, después de maduradas éstas, a los dos o tres meses, higos. Lógicamente, entre la producción de higos y la siguiente de brevas pasa casi un año, lo mismo que pasa mucho tiempo entre el periodo de maduración del resto de las frutas que se combinan en las variantes del dicho: entre la vendimia de la uva, en otoño, y la recolección de las peras, generalmente en septiembre, pasan también unos once meses.

SENTENCIAS

ALICIA Mª DE LA RÚA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 31 DE OCTUBRE DE 2006.

COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LOS VENDEDORES POR EXISTIR ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA PARA HACER VALER UNA COMPRAVENTA ANTERIOR.

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.

Artículos citados: 1124, 1152 y siguientes, y 1502 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A y Dª B venden la finca X, libre de cargas y gravámenes, a D. C y Dª D mediante contrato privado de compraventa y, poco antes de la fecha prevista para el otorgamiento de escritura pública, éstos comprueban que sobre la vivienda objeto del mismo pende una anotación preventiva de demanda presentada por unos terceros para obtener la elevación a escritura pública de un invocado contrato de compraventa verbal concertado con los vendedores.

2º.- D. C y Dª D presentan demanda contra los vendedores, reclamando, por incumplimiento imputable a éstos, la restitución doblada de su entrega inicial acogiéndose a una cláusula obrante en el contrato.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda, siendo dicha sentencia confirmada por la Audiencia Provincial en apelación. Los demandados recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En primer lugar, se alega que se produce una situación de perturbación de la posesión que prevé el art. 1502 C.c. (con la opción de aplazar el pago hasta que fuese resuelta la cuestión), pero no en una situación de incumplimiento contractual, pues el impedimento procedía de un tercero y no estaba en manos de los vendedores retirar de inmediato la anotación preventiva, sino por el procedimiento que siguieron, defender sus intereses en el juicio.

El Tribunal Supremo lo rechaza, pues la facultad de suspender el pago del precio que este precepto atribuye al comprador cuando se advierte la existencia de una perturbación posesoria o dominical, o se teme su existencia, por una acción reivindicatoria o hipotecaria, en tanto no sea solventada, dado que amenaza con hacer imposible el cumplimiento del contrato, no impide que pueda optar alternativamente por el ejercicio de las acciones derivadas del incumplimiento contractual cuando la perturbación posesoria o

dominical tiene la trascendencia suficiente para privar al contrato de la finalidad que cabe esperar de él.

En segundo término se alega que no existe en realidad incumplimiento por parte de los vendedores.

Según el Alto Tribunal, para que se produzca el supuesto de la resolución del art. 1124 C.c., además de que se trate de un contrato con prestaciones recíprocas, es preciso que se produzca un incumplimiento grave de la obligación. El incumplimiento del contrato por una de las partes será esencial cuando cause a la otra parte un perjuicio tal que la prive sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato, salvo que la parte que haya incumplido no hubiera previsto tal resultado y que una persona razonable de la misma condición no lo hubiera previsto en igual situación (Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías, de 11 de abril de 1980, a la que se adhirió España por Instrumento de 17 de julio de 1990).

No entregada la finca libre de cargas en el plazo establecido por ambas partes (el fijado para el otorgamiento de la escritura), por la existencia de una anotación preventiva de una demanda en la que se reclamaba la elevación escritura pública de un contrato de compraventa sobre el mismo inmueble incompatible con el que es objeto de este proceso, se produjo una situación que afectaba de modo notable a la pretensión de los compradores de disponer de la vivienda con carácter definitivo en un plazo inmediato, pues existía un riesgo digno de consideración de que la titularidad de la vivienda objeto de la compraventa fuera en definitiva judicialmente reconocida a favor de los terceros reclamantes, y en todo caso, una dilación impuesta por la pendencia durante un tiempo incierto, pero que podía ser prolongado, de un proceso judicial, por lo que no puede dudarse de la trascendencia de este hecho, en sí considerado, a los efectos del ejercicio de la facultad de resolución que contempla el art. 1124 C.c., en relación con el 1152 C.c.

Por otro lado, tampoco cabe aceptar que el impedimento no le era imputable a la parte vendedora, pues al no poner en conocimiento de los compradores, pudiendo hacerlo, la circunstancia que podía dificultar o impedir la entrega definitiva del inmueble, y comprometerse a entregarlo libre de cargas en la fecha de otorgamiento de la escritura, impidieron a aquéllos el conocimiento de una circunstancia que podía justificar el desistimiento del contrato o la modificación de su contenido.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 131 LH: NOTIFICACIÓN DE LA SUBASTA AL DEUDOR EN LA FINCA SUBASTADA.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 131 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º- La Sindicatura de la Quiebra de Grupo A, S.A. presenta demanda contra Banco B, S.A., C, S.A. y D, S.A., solicitando que se estimen las excepciones de litispendencia y falta de legitimación activa del Banco B, S.A. para interponer la demanda de ejecución

hipotecaria después de ser declarada la quiebra de Grupo A, S.A., y subsidiariamente, que se decrete la nulidad de la Diligencia de Notificación de 12 de mayo de 1993 y de todas las actuaciones posteriores.

2º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda y declara la nulidad de la diligencia de notificación y de todas las actuaciones posteriores. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima. La demandante formaliza recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Partiendo como hechos probados de que la notificación de la subasta no se intentó en las fincas a subastar sino en el domicilio en que se practicó el requerimiento señalado en la escritura de hipoteca y la diligencia se extendió además con un vecino del inmueble que no se identificó ni firmó, haciéndolo únicamente el oficial del Juzgado, sin que se comunicara tampoco la fecha de celebración de la subasta a la representación de la quiebra, considera el Tribunal Supremo que se infringe la regla 7ª del art. 131 LH en su anterior redacción aplicable al caso, que exigía que «el señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en la finca o fincas subastadas», teniendo en cuenta que se trata de una norma imperativa que no autoriza al Juez a suplirla por ningún otro medio de comunicación admitido en Derecho, ni a prescindir de ella, ni a entender, tampoco, que semejante formalidad tuviera carácter accidental, de modo que se debe considerar como una grave anomalía procesal, que produce indefensión, no salvable sin su rectificación.

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

TERCERÍA DE DOMINIO EN PROCEDIMIENTO SUMARIO DEL ART. 131 LH.

Ponente: Villagómez Rodil, Alfonso.

Artículos citados: 131 y 132.2 de la Ley Hipotecaria (anterior redacción).

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Por escritura pública de 15 de julio de 1988 la entidad A, S.A. segrega de la finca matriz X una parcela Y de dos mil metros cuadrados que cede gratuitamente al Ayuntamiento B.

2º.- Por escritura de 10 de septiembre de 1988 A, S.A. hipoteca la finca matriz y otra mas en favor de Caja de Ahorros C, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad el 3 de octubre de 1988; ante el impago del préstamo, la Caja acreedora promueve proceso sumario del art. 131 LH.

3º.- El Ayuntamiento B inscribe su titularidad respecto a la finca segregada el 16 de diciembre de 1991.

4º.- Dicho Ayuntamiento presenta demanda de tercería de dominio contra A, S.A. y Caja de Ahorros C, solicitando la suspensión del procedimiento de apremio y que se declare que la finca segregada Y es de su propiedad desde fecha anterior a la constitución de la hipoteca que se ejecuta.

5º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial estima la apelación de la demandada y revoca la sentencia anterior. El Ayuntamiento demandante presenta recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo pone de relieve la inidoneidad de la vía de la tercería de dominio para impugnar la constitución o existencia de una hipoteca, así como para resolver sobre la atribución del derecho de propiedad sobre una finca.

El art. 132.2º LH se presenta restrictivo y exigente en cuanto impone que para que el procedimiento sumario pueda suspenderse, es necesario que en la interposición de la tercería de dominio se acompañe inexcusablemente el título de propiedad de la finca, inscrito a favor del tercerista o su causante con fecha anterior a la inscripción de la hipoteca. Por tanto, dado que en este caso la tercería de dominio se basa en un título de dominio inscrito con posterioridad al crédito hipotecario, no genera la suspensión del procedimiento.

Queda a salvo la posibilidad del ejercicio legal de las acciones que al tercerista puedan asistirle en juicio declarativo correspondiente, ya que el citado art. 132 deriva al juicio ordinario que corresponda cualquier reclamación que pudieran formular tanto el deudor como los terceros poseedores y los demás interesados, incluso las que versen sobre la nulidad del título.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE OCTUBRE DE 2006.

EJECUCIÓN JUDICIAL: TRADICIÓN (TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO).

Ponente: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio.

Artículos citados: 1473, en relación con 609 y 1462.2, del Código Civil; 33 y 34 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En juicio ejecutivo se embarga la finca X, anotándose el embargo en el Registro de la Propiedad el 12 de julio de 1991.

2º.- Celebrada la correspondiente subasta, se adjudica la finca a Dª A, dictándose con fecha 13 de marzo de 1995 Auto por el que se aprueba el remate a su favor, una vez abonado íntegramente el precio del remate. Con la misma fecha se dicta Providencia por la que se requiere al ejecutado para que otorgue escritura pública de formalización de la venta judicial, resolución que es recurrida, admitiéndose a trámite el recurso en un solo efecto por la Audiencia Provincial mediante Auto de 11 de diciembre de 1995 y desestimándose en Auto de 16 de mayo de 1996. El 17 de julio de 1996 el Juzgado dicta Providencia acordando otorgar la escritura pública, lo que ya no tiene lugar al constar el bien inscrito a nombre de terceros.

3º.- El 12 de julio de 1995 caduca la anotación de embargo de la finca litigiosa.

4º.- La misma finca X es objeto de embargo decretado en otro juicio ejecutivo, en cuyo seno es subastada el 14 de mayo de 1996, habiéndosela adjudicado la entidad B, S.A. El 13 de junio de 1996 se dicta el Auto de

adjudicación, y, extendido el correspondiente testimonio de la resolución, se inscribe al día siguiente en favor de la adquirente.

5º.- B, S.A. vende la finca a C, S.L., que inscribe su título en el Registro de la Propiedad.

6º- Dª A presenta demanda contra B, S.A. y C, S.L., solicitando que se le declare propietaria de la finca X en virtud de compraventa judicial perfeccionada por Auto de 13 de marzo de 1995; se declare que la venta judicial efectuada en el otro juicio ejecutivo lo fue de cosa ajena al ejecutado; y se decrete la cancelación de la inscripción de dominio a favor de B, S.A., así como la práctica de la inscripción a favor de la actora.

7º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda, lo que es confirmado por la Audiencia Provincial en apelación. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Según señala el Tribunal Supremo, en nuestro sistema jurídico el contrato de compraventa no transmite la propiedad si no va seguido de la tradición, y en el supuesto de subasta de bienes inmuebles la aprobación del remate equivale al perfeccionamiento de la operación, en tanto que la escritura pública otorgada según lo previsto en el art. 1514 LEC de 1881, y después de la reforma operada por la Ley 10/1992, el testimonio del auto de aprobación del remate, conforman la operación de consumación del acto procesal enajenatorio (lo que sería la tradición simbólica o instrumental del art. 1462.2 C.c. Así, la venta se perfecciona con la aprobación del remate y se produce la tradición con la plasmación de la venta en un documento público que antes era una escritura notarial y ahora es un testimonio expedido por el secretario.

En el presente caso, no ha tenido lugar ninguna de las operaciones jurídicas (otorgamiento de la escritura pública o testimonio del auto aprobatorio del remante y de adjudicación del bien subastado) que tienen virtualidad para producir la tradición precisa para la adquisición del dominio del bien, con anterioridad a que lo adquiriera la entidad codemandada como consecuencia del embargo anotado posteriormente al que motivó el remate en favor de la demandante, y cuya efectividad fue posible por la caducidad de la anotación de éste. Por tanto, no cabe hablar de venta de cosa ajena, pues quien transmitió el dominio de la finca ostentaba su titularidad dominical y aparecía en el Registro con facultades para transmitirla. A partir de ahí se aplican los principios registrales, tanto el de prioridad derivado de la desaparición tabular del gravamen real sobre la finca que sirve a la actora para fundamentar su titularidad, como el de legitimación y de protección al tercer adquirente de buena fe a título oneroso que inscribe su derecho.

Cabe añadir, finalmente, que esta situación no se debe a la tardanza en el otorgamiento del título por el que se opera la tradición instrumental de la finca, circunstancias que para la recurrente escapan de su ámbito de decisión y actuación, pues el recurso de apelación interpuesto contra la Providencia por la que se requería al ejecutado para que otorgara la escritura pública fue admitido en un solo efecto, de manera que la demandante, ante la situación que producía la caducidad de la anotación de embargo junto con la existencia de anotaciones posteriores, podía haber instado la efectividad de la resolución impugnada y el otorgamiento de la escritura pública que habría de servir para la adquisición derivativa del dominio del inmueble, no obstante la pendencia del recurso de apelación, evitando de esa forma la posterior adquisición del bien por la entidad demandada.

Por otro lado, y en base a los razonamientos expuestos, también se rechaza la ineficacia del acto traslativo del dominio en favor de la mercantil demandada al haber adquirido un bien que no pertenecía a quien se lo transmitió, de manera que la inscripción registral de su derecho no convalida el acto traslativo del dominio por virtud de lo dispuesto en el art. 33 LH, pues no hay venta de cosa ajena ni ineficacia de tal negocio ni obstáculo que imposibilite reconocer la condición de tercero hipotecario y conceder la protección que el Registro le dispensa, habiendo adquirido a título oneroso y de buena fe de persona que aparece en él con facultades para transmitir la finca litigiosa.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 11 DE OCTUBRE DE 2006.

VENTA DE COSA AJENA Y DOBLE VENTA: VALIDEZ DEL SEGUNDO CONTRATO; SUBSISTENCIA O CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Ponente: Ferrándiz Gabriel, José Ramón.

Artículos citados: 609, 1261, 1262, 1271, 1274 y 1473 del Código Civil; 32 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A, titular registral, vende a D. B, D. C y Dª D (antes arrendatarios) viviendas y un local de negocio en el edificio X, mediante documento privado.

2º.- Posteriormente, D. A celebra, mediante escritura pública de 26 de julio de 1979, contrato de opción de compra sobre esas mismas viviendas y local de negocio con la entidad E, S.A., que ejercita tal derecho mediante la correspondiente declaración de voluntad en escritura pública de 20 de febrero de 1981, documentos ambos que se inscriben en el Registro de la Propiedad.

3º.- D. B, D. C y Dª D presentan demanda contra D. A y la entidad E, S.A., solicitando que se declare la nulidad de las escrituras de opción de compra y compraventa, y subsiguientemente la nulidad de las respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. La AP Barcelona revoca dicha la sentencia y estima la demanda. La entidad E, S.A. recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Audiencia Provincial consideró que todos los contratos celebrados con la entidad E, S.A., excepto uno, eran venta de cosa ajena, porque, en el momento de su perfección consensual, las demandantes ya habían comprado, tomado posesión de los inmuebles y, además, pagado íntegramente (o casi) el precio; y el otro lo calificó como doble venta, por haberse celebrado antes de la íntegra consumación de la primeramente perfeccionada. En los primeros casos, declaró la nulidad del contrato celebrado por los demandados, por falta de objeto, y en el último, en aplicación del art. 1473 C.c., por negar la buena fe de la compradora, actual titular registral.

El Tribunal Supremo parte de que la doble venta constituye un supuesto de dos o más ventas de la misma cosa por un único vende-

dor a distintos compradores, caracterizado porque ninguno de éstos ha adquirido el dominio de lo comprado al perfeccionarse el contrato posterior; mientras que si ya es dueño un comprador cuando el mismo vendedor concierta la venta con un tercero, el segundo contrato tendría por objeto una cosa ajena, en cuyo caso no se trataría de decidir cuál de los compradores era el dueño, sino de determinar qué consecuencias tendría sobre el derecho del propietario la venta de un bien que es de otro.

Lo determinante para entender vendida una cosa ajena es que, al perfeccionarse el segundo o posterior contrato, el vendedor no es el dueño, bien porque nunca lo hubiera sido o porque hubiera dejado de serlo por haberla enajenado antes, para lo que, en el caso de venta, sería necesario no sólo el contrato, sino también que el primer comprador hubiera recibido la posesión de la cosa (arts. 609 y 1095 C.c.), con independencia del cumplimiento o no de la contraprestación a su cargo, esto es, de que fuera o no deudor del precio.

En el presente caso, cuando se celebró el contrato entre D. A y la entidad E, S.A. las anteriores ventas a los demandantes estaban todas perfeccionadas y entregada la posesión, de modo que, aunque alguno en ese momento debiera precio, mucho o poco, el vendedor ya no era propietario de lo que vendía.

Sin embargo, ello no implica necesariamente la nulidad de la compraventa, en la que existe objeto, causa y consentimiento, salvo vicios en éste, que no se han alegado.

La venta de cosas ajenas plantea frente a las dueñas verdaderas una cuestión que no es de validez del contrato posterior, sino de oponibilidad de su eficacia transmisiva, unido al modo. Reconocer aquélla no implica que la segunda compradora sea, pese a haber recibido instrumentalmente la posesión mediante la escritura (art. 1462 C.c.), Código Civil), la dueña por virtud de una adquisición a non domino, ni, correlativamente, que las primeras compradoras, propietarias ya al perfeccionarse el segundo contrato, hayan dejado de serlo porque un tercero, que no les representa, hubiera vendido lo que era de ellas.

La protección de la propiedad de la segunda compradora, y en consecuencia, la no cancelación de sus asientos registrales, podría resultar de su condición de titular inscrita y de la tutela que la Ley Hipotecaria concede a quien lo es, en determinadas condiciones, ante la falta de inscripción de un título incompatible con el suyo.

Pero en el presente procedimiento se declara probado que la entidad E, S.A. carecía de buena fe al tiempo de la adquisición de la opción de compra, ya que conocía que los ocupantes de los inmuebles ya no lo eran en concepto de arrendatarios sino de dueños, o al menos debía conocerlo salvo por la negligencia del ignorante que, en este caso, se trata de una entidad financiera que había elaborado un amplio estudio previo sobre las ventajas de su inversión inmobiliaria concreta y que había convenido con una persona contra la que se seguía un procedimiento penal por el delito de estafa consistente, precisamente, en haberle vendido a ella cosas ajenas, a denuncia de las demandantes, que eran, además, las ocupantes de las fincas, en concepto de dueñas y, antes, de arrendatarias. Por ello, no cuenta con la protección del art. 32 LH, según el cual los títulos de dominio sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el registro de la propiedad no perjudican a tercero.

Por lo expuesto, se declara haber lugar parcialmente al recurso de casación, anulando la sentencia recurrida dictada por la Audiencia Provincial en la parte en que declara

nulos los contratos de opción de compra y de compraventa, y manteniendo la cancelación de los asientos registrales en cuanto a las fincas adquiridas previamente por las demandantes.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2006.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ANTERIOR A LA LEY 11/1981, DE 13 DE MAYO; VIVIENDA CONYUGAL ADQUIRIDA POR EL ESPOSO ANTES DE CONTRAER MATRIMONIO Y PAGADA POR MEDIO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO PAGADO CONSTANTE MATRIMONIO.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

Artículos citados: 1396,1407 y 1401.1 del Código civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A y Dª B contraen matrimonio el 21 de septiembre de 1968 bajo el régimen económico matrimonial de gananciales, disuelto por sentencia de separación conyugal de 21 septiembre de 1996.

2º.- Pocas semanas antes de contraer matrimonio, D. A adquiere en escritura pública de 7 de agosto de 1968 la finca X, que sería la vivienda conyugal, por el precio de 520.000 ptas. que la sociedad inmobiliaria vendedora "confiesa tenerlo ya recibido de la parte compradora", para cuyo pago se solicita un préstamo hipotecario por un principal de 600.000 ptas. en aquella misma fecha, que queda totalmente pagado con dinero ganancial el 7 de noviembre 1980, otorgándose carta de pago y cancelación de la hipoteca en escritura pública de 14 julio 1983.

3º.- Dª B interpone contra D. A demanda de liquidación de la sociedad de gananciales, incluyendo la finca X como bien ganancial. D. A formula reconvención para que se declare que dicha finca es bien privativo suyo.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda y desestima la reconvención. La Audiencia Provincial estima la apelación del demandado declarando que la vivienda conyugal tenía carácter privativo del mismo, reconociendo en favor de Dª B un derecho de crédito sobre la mitad del importe satisfecho después de la unión, por amortización del préstamo, teniendo condición de gananciales tales abonos, desde la fecha del matrimonio, hasta la de la sentencia de separación. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En primer lugar, se plantea la legislación que debe ser aplicada al presente caso, ya que la Ley 11/1981, de 13 de mayo, supuso un esencial cambio en la normativa del Código Civil de la comunidad de gananciales, tanto más respecto a la vivienda conyugal. Se considera que es de aplicación la redacción anterior a dicha Ley, debido a la irretroactividad de las leyes (art. 2.3 C.c.) y al argumento de que un bien que es ganancial por la anterior norma no puede dejar de serlo por razón de la nueva, pues el carácter de ganancial o privativo ha de determinarse al tiempo en que ese bien se integra en el res-

pectivo patrimonio, de acuerdo con la normativa aplicable en ese momento.

Así, aplicando el art. 1396.1º C.c. anterior a la reforma de 1981, la vivienda fue un bien de los que el cónyuge aportó al matrimonio como de su pertenencia por lo que se trata de un bien privativo, ya que no hay especialidad alguna para el que se trate de vivienda conyugal. La compraventa quedó perfeccionada como tal, conforme a los arts. 1445 y 1450 C.c., al otorgarse escritura pública que, asimismo, produjo la adquisición de la propiedad por tradición instrumental que prevé el art. 1462. Lo que se pagó con dinero ganancial no da lugar sino al crédito que reconoce la sentencia a Dª B.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 23 DE OCTUBRE DE 2006.

CESIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE OBRA FUTURA: RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA CONSTRUCTORA Y CONSECUENCIAS SOBRE LO EDIFICADO.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 1152 y 1154 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Dª A celebra un contrato de cesión de solar a cambio de obra futura con la entidad B, S.L., mediante escritura pública de 11 de abril de 1991, por el que aquélla cede a dicha mercantil una parte segregada de un solar de su propiedad, finca X, y como contraprestación, la entidad B, S.L. se compromete a entregarle el piso primero y una plaza de garaje con su trastero, a escoger, en el edificio a construir, cualquiera que sea el número de plantas que se construya, en el plazo de dos años contado desde el día de otorgamiento de la escritura, pactándose en la estipulación 4ª de la citada escritura que «en caso de incumplimiento de sus obligaciones por la Compañía B, S.L., quedará resuelta de pleno derecho esta transmisión, volviendo la finca al pleno dominio de la cedente, cualquiera que sea la fase de construcción en que se encuentre».

2º.- Al surgir dificultades a la constructora para cumplir el plazo de entrega pactado, los contratantes suscriben, el 25 de marzo de 1993, un documento por el que acuerdan una prórroga de un año más fijando como fecha tope para la entrega del piso, plaza de garaje y trastero el 11 de abril de 1994. Y mediante documento de 10 de junio de 1994 se conceden una nueva prórroga de dieciocho meses por lo que la fecha final para la entrega se fija en el 14 de noviembre de 1995, «sin que ello suponga alteración o novación ninguna de la garantía real establecida para el cumplimiento de las obligaciones, bajo la forma de condición resolutoria, en la primitiva escritura de 11 de abril de 1991, la cual se debe estimar subsistente en sus primitivos términos a todos sus efectos.

3º.- Nuevamente incumplido por la entidad B, S.L. el plazo de entrega, Dª A cede, mediante escritura pública de 20 de marzo de 1996, todos los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de 11 de abril de 1991 a D. C, por precio de seis millones quinientas mil ptas.

4º.- D. C comunica notarialmente la cesión a la entidad B, S.L. y le requiere en igual forma para que tenga por resuelto de pleno derecho, y en los términos acordados en la escritura de cesión de fecha 11 de abril de 1991, la transmisión de la finca, indicando que la resolución tenía lugar por el incumplimiento de las obligaciones contraídas por la entidad en el referido contrato, a lo que se opone la requerida exigiendo el oportuno resarcimiento por el coste de la obra realizada.

5º.- D. C presenta demanda contra la entidad B, S.L., interesando que se acordara la resolución por incumplimiento del contrato de cesión, en los términos pactados en la escritura de fecha 11 de abril de 1991 y en virtud de ello se ponga al actor en posesión de la finca y se expida mandamiento al Registro de la Propiedad ordenando la inscripción de la resolución del contrato de cesión a favor de la demandada, así como la inscripción de la titularidad de la finca a favor del demandante.

La mercantil B, S.L. formula reconvención por la que solicita que se declare su derecho a ser reembolsada del valor de las obras llevadas a cabo en la finca.

6º.- El Juzgado de Primera Instancia estima en parte tanto la demanda como la reconvención, y resuelve conceder a la demandada el plazo de tres meses para la finalización de la obra, como había manifestado el demandante en su contestación a la reconvención, así como, para el supuesto de que no se llevara a cabo, la resolución del contrato debiendo abonar la demandada al demandante el valor de la contraprestación pactada, más los gastos, daños y perjuicios. Recurrida en apelación dicha sentencia por ambas partes, la Audiencia Provincial estima parcialmente ambos recursos, y declara la resolución del contrato por incumplimiento de la demandada a la que condena a reponer al demandante en la posesión de la finca litigiosa, con expedición de mandamiento al Registro de la Propiedad para que se inscriba la resolución y consiguientemente la titularidad de la finca a favor del demandante, al que condena a abonar a la entidad demandada la cantidad de 37.022.195 ptas., diferencia entre el valor de lo construido y el valor actualizado de la vivienda, más la plaza de garaje y el trastero junto con el valor en renta desde que debió producirse la entrega. El demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Frente a lo que afirma la sentencia recurrida, que «en el contrato no se explicita para el caso de resolución las consecuencias sobre lo edificado, una vez que el aportante opta por hacer suya la obra, en base a lo que podemos entender como cláusula penal, dada la falta en su clausulado de disposición expresa, y como tal cabe su moderación por los Tribunales», el Tribunal Supremo considera que sí se prevé, al pactarse que «en caso de incumplimiento de sus obligaciones por la Compañía B, S.L., quedará resuelta de pleno derecho esta transmisión, volviendo la finca al pleno dominio de la cedente, cualquiera que sea la fase de construcción en que se encuentre».

La sentencia impugnada, aunque afirma proceder a una moderación de la cláusula penal, en realidad prescinde de ella y acude a la fijación de una indemnización de daños y perjuicios, comprendiendo el valor de lo que habría de entregar el constructor más el valor en renta desde la fecha en que debió efectuarse tal entrega. Por tanto, ha de estimarse infringido el art. 1152 C.c., en cuanto no se ha aplicado la pena, sin que tampoco pudiera procederse a una eventual moderación, con amparo en el art. 1154 del mismo código, cuya finalidad es atender a los su-

puestos en que, habiendo previsto las partes la aplicación de la cláusula penal para el supuesto de incumplimiento total, se ha producido un cumplimiento parcial o irregular. En este caso las partes previeron el cumplimiento parcial si por tal pudiera entenderse el inicio de la edificación, y, aun para tal caso, establecieron que la pena se aplicaría en su integridad, devolviendo el solar a la cedente cualquiera que fuere la fase de construcción en que se encontrara, lo que ratificaron expresamente al suscribir el segundo documento de prórroga de 10 de junio de 1994, supuesto en que no cabe moderación alguna de la pena.

Por ello, se declara haber lugar al recurso de casación y, anulando la sentencia de la Audiencia Provincial, se estima la demanda y desestima la reconvención, acordando la resolución, por incumplimiento de la parte demandada, del contrato de cesión de suelo de 11 de abril de 1991, en los términos pactados en la escritura pública en que se formalizó, así como que se ponga al actor en posesión de la finca a que se refiere y se expida mandamiento al Registro de la Propiedad ordenando la inscripción de la resolución del contrato de cesión a favor de la demandada, así como la inscripción de la titularidad de la finca a favor del demandante.

ESCRIBE PARA LUNES

JOSÉ L. SALAZAR
Secretariado de Medio Ambiente
Colegio de Registradores

LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y LA APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 9/2005 "POR EL QUE SE ESTABLECE LA RELACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO Y LOS CRITERIOS Y ESTÁNDARES PARA LA DECLARACIÓN DE SUELOS CONTAMINADOS".

I.- INTRODUCCIÓN.-

El Real Decreto 9/2005 promulgado el 14 de Enero de 2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, constituye un importante paso en la legislación en España, debido a que en este caso no se trata de la trasposición de una Directiva de la Comunidad Europea como es el caso de una buena parte de la legislación ambiental Estatal y de las Comunidades Autónomas en nuestro país, sino de legislación propia desarrollada como en los países más avanzados de la Unión Europea.

En la Unión Europea desde hace algunos años algunos otros Estados de la Unión Europea tienen legislación sobre suelos contaminados con niveles de exigencia, estándares y niveles genéricos de referencia distintos y exigentes, como son los casos de Holanda, la R. F. de Alemania, los países Escandinavos, el Reino Unido y Bélgica. Ello es de gran importancia en el Derecho Ambiental Español, puesto que todas las Comunidades Autónomas estaban esperando la promulgación del Real Decreto de Suelos contaminados para tener los estándares o umbrales (niveles genéricos de referencia) a partir de los cuales un suelo tiene la consideración de contaminado; únicamente la Comunidad de Madrid tenía, desde el 20 de Mayo de 2003 legislación sobre suelos contaminados dentro de su legislación de residuos.

II.- ANTECEDENTES.-

La nueva legislación sobre suelos contaminados se deriva de la Ley 10/98, de 21 de Abril de Residuos y en particular de sus artículos 27 y 28 que regulan los aspectos de gestión ambiental de los

suelos contaminados y dispone que el Gobierno previa consulta a las Comunidades Autónomas, determine los criterios y estándares que permitan evaluar los riesgos que pueden afectar a la salud humana y al medio ambiente, atendiendo a la naturaleza y a los usos del suelo. Esta legislación aumenta el grado de protección de la salud, de los ecosistemas y por tanto de nuestro medio ambiente de modo que está en su aplicación muy relacionada también a la Legislación Urbanística.

El Real Decreto de suelos contaminados, establece que el suelo constituye uno de los medios receptores de la contaminación más sensibles y vulnerables, de modo que la contaminación generada se ve transportada de él por los otros medios como el agua y el aire (contaminación por partículas), ello ya fue reconocido en la Conferencia de Río de 1992, que en su Agenda 21 ya reconoció la importancia de la protección de los suelos y sus usos potenciales para la consecución de un desarrollo sostenible.

En el marco de la Unión Europea se estableció por mandato del Parlamento Europeo a la Comisión Europea para que desarrollara la Estrategia Temática para la Protección del Suelo en el 2002 y estimó en 1999 entre 300.000 y 1.500.000 lugares contaminados en Europa occidental. La gran diferencia entre las dos cifras es el resultado de las diferencias entre los Estados sobre los criterios de caracterización de los suelos contaminados, como resultado de la inexistencia de metodologías normalizadas a nivel de la Unión para la caracterización e identificación de los suelos contaminados, ello indica por sí mismo la gran importancia ecológica, jurídica y económica de ésta problemática. Esta situación en nuestro país ha dificultado hasta ahora el desarrollo del Plan Nacional de Recuperación de Suelos 1995-2005 en el que se inventariaron 4.532 lugares con suelos contaminados y se estima que en España pueden haber unos 15.000 lugares en los que suelos podrían estar contaminados en base a las caracterizaciones establecidas por el Real Decreto.

III.- LA FUNDAMENTAL COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN LA GESTIÓN DE LOS TEMAS DE SUELOS CONTAMINADOS.-

En el Real Decreto, las Comunidades Autónomas tienen un papel fundamental, la aplicación de los criterios y estándares establecidos, competencias de declaración, inventario y delimitación de sus suelos contaminados y para establecer las prioridades de gestión y aplicación de las normas ambientales en base a los criterios de riesgo para la salud humana y para los ecosistemas.

Estableciendo, aprobando y publicando los inventarios o registros de los lugares y actividades potencialmente contaminantes de los suelos, así como de determinado las obligaciones que pesan sobre los titulares de las actividades (instalaciones) y propietarios de las fincas, en las que tengan o hayan tenido lugar las actividades contaminantes de los suelos. Ello implica una gran oportunidad para las Comunidades Autónomas, como es el caso en la Comunidad Valenciana, así como una gran responsabilidad jurídica, económica y de gestión, entendida como Administración pública al servicio de la protección de la salud de los ciudadanos y de la protección de los ecosistemas.

En el Real Decreto se vincula la existencia de un riesgo potencial para la salud humana y el medio ambiente por un suelo contaminado, en relación al futuro uso de la finca, según tenga por finalidad, edificaciones para usos industriales o residenciales, siendo el grado de exigencia mayor para este último.

IV.- DEFINICIÓN DE SUELO CONTAMINDO Y LOS NIVELES GENÉRICOS DE REFERENCIA.

En la Ley de Residuos 10/1998, que ha sido ya antes mencionada, se ha efectuado la consulta con las Comunidades Autónomas para la definición en el RD de suelo contaminado como "el que tiene presencia de sustancias químicas de carácter peligroso y de origen humano que puede alterar las características tanto químicas como físicas o biológicas del suelo, lo que comportaría un riesgo que ha de ser cuantificado para estimar el posible daño que se puede derivar para la salud humana y el medio ambiente (definido como hábitats y ecosistemas)".

Un suelo se declarará contaminado, mediante resolución administrativa expresa, si conforme a los baremos establecidos en el RD el riesgo se considera inaceptable para la salud humana y para el medio ambiente, ésto es para los ecosistemas, de modo que el Anexo I establece la relación de las actividades susceptibles de causar contaminación de los suelos, y los Anexos III, IV, V, VI (Criterios para calcular los niveles de referencia y valoración de contaminación por metales), VII y VIII, establecen los criterios y estándares que permiten determinar si un suelo está contaminado, incluyendo los requisitos técnicos a tener en cuenta y se regula la forma y contenido del informe preliminar de situación (IPS) que se deberán presentar por parte de los titulares a las Autoridades Ambientales de las Comunidades Autónomas.

En el Anexo II se establece la información mínima requerida.

Se regulan los denominados Niveles Genéricos de Referencia (NGR), como la concentración de una sustancia contaminante en un suelo que no conlleva un riesgo superior al máximo aceptable para la conservación de la salud humana o los ecosistemas y calculada de acuerdo con los criterios del Anexo VII), como parámetro básico para la evaluación de la contaminación de los suelos por diversas sustancias, las cuales están agrupadas en razón de su peligrosidad para la salud humana en el Anexo V y para los ecosistemas en el Anexo VI.

Estándares son el conjunto de Niveles Genéricos de Referencia de las sustancias contaminantes de relevancia para el suelo, según los criterios establecidos de protección de la salud humana y de los ecosistemas.

Riesgo es la probabilidad de que un contaminante de un suelo entre en contacto con algún receptor con consecuencias adversas para la salud de las personas y el medio ambiente. En términos de salud humana se asume que para sustancias cancerígenas, una situación de riesgo aceptable es aquélla en que la frecuencia esperada de aparición de un cáncer en la población expuesta a la contaminación excede en 1 por cada 100.000 casos para sustancias con efectos sistémicos, asumiéndose como situación de riesgo aceptable aquélla para cada sustancia, en que el cociente entre la dosis de exposición a largo plazo y la dosis máxima admisible es inferior a la unidad.

Respecto a los ecosistemas, una situación de riesgo aceptable es aquélla en que, para cada sustancia, el cociente entre el nivel de exposición, expresado como concentración y el umbral eco-toxicológico, definido como la concentración máxima para la que no se esperen efectos sobre los ecosistemas.

Según el Art. 3(1) del RD, los titulares de las actividades relacionadas en el Anexo I, estarán obligados a remitir al órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente, en un plazo no superior a dos años, un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en que se

desarrolla su actividad o actividades (del Anexo I) con el alcance y contenido mínimo establecido en el Anexo II.

En el Apartado 6 del mismo Art. 3, es importante destacar que a los efectos de este artículo del RD que en los supuestos de las actividades recogidas en el ámbito de aplicación del RD y que a su vez sean supuestos recogidos y sujetos a la Ley 16/2002, de 1 de Julio , "de prevención y control integrados de la contaminación", que traspone la Directiva de Prevención y de Control Integrado de la Contaminación (IPPC) de la CE, las Comunidades Autónomas podrán considerar cumplimentados los informes a que se refiere el RD de Suelos, si su contenido se encuentra ya recogido en la documentación presentada junto a la solicitud de Autorización Ambiental Integrada (regulada en la IPPC). Con lo cual se pone al RD en relación con la IPPC, con la Directiva de Responsabilidad Ambiental que será transpuesta pronto al Derecho Español.

El Art. 7(1) del RD, define la Declaración de Suelo Contaminado, que obligará a la realización de las actuaciones necesarias al titular de la finca para proceder a su recuperación ambiental en los términos y plazos dictados por el órgano competente. En el Apartado 4 del mismo Artículo, se establece que siempre que sea posible, la recuperación se orientará a eliminar los focos de contaminación y a reducir la concentración de los contaminantes en el suelo. En el caso de que por razones justificadas de carácter técnico, económico o ambiental no sea posible su recuperación, se podrán aceptar por parte de las Autoridades Ambientales soluciones de recuperación tendentes a reducir la exposición, siempre que incluyan medidas de contención o confinamiento de los suelos afectados.

En el Apartado 5, se establece que los suelos declarados contaminados, perderán dicha condición cuando se hayan efectuado en ellos las actuaciones y obras de descontaminación, que en función de sus diferentes usos, (que clasifica como industrial, urbano y otros) garanticen que aquéllos han dejado de suponer un riesgo inadmisible para la protección de la salud humana y de los ecosistemas. De modo que un suelo dejará de tener la condición de contaminado para un determinado uso, una vez exista y sea firme la Resolución Administrativa que así lo haya declarado, siempre previa comprobación de la efectividad de las actuaciones de recuperación ambiental practicadas.

V.- El Art. 8 del RD.- ESTABLECE LA PUBLICIDAD REGISTRAL DE LOS SUELOS CONTAMINADOS. POR TANTO es PUBLICIDAD "ERGA OMNES" -ANTE TODOS.-

(1).- Establece que los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes de las establecidas en el Real Decreto, estarán obligados a declarar tal circunstancia en ESCRITURA PÚBLICA, ésto es notarial, que documente la transmisión de derechos sobre las fincas. De modo que la DECLARACIÓN DE SUELO CONTAMINADO se HARÁ CONSTAR MEDIANTE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (COMO REGISTRO JURÍDICO QUE DA PUBLICIDAD ANTE TODOS DE LA TITULARIDAD DE LAS FINCAS, SUS CARGAS, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, DANDO SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO Y REDUCIENDO LAS ASIMETRÍAS DE LA INFORMACIÓN ENTRE LOS TITULARES DE DERECHOS), por NOTA MARGINAL de la inscripción a que tal transmisión dé lugar.

(2).- A requerimiento de la AUTORIDAD AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA donde esté situada la finca, el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, expedirá CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS de la finca o fincas registrales dentro de las cuales se encuentre el suelo QUE SE VAYA A DECLARAR COMO CONTAMINADO, por nota extendida al margen de la última inscripción de dominio , expresando la iniciación del procedimiento y el hecho de haber sido expedida la certificación (ÉSTO ES, YA SE INSCRIBE EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SUELO CONTAMINADO MEDIANTE NOTA MARGINAL EN EL FOLIO REGISTRAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA) . Dicha nota marginal, tendrá un PLAZO DE CADUCIDAD de 5 años y podrá ser cancelada a instancia e iniciativa de la Administración competente que haya ordenado su extensión. Cuando con posterioridad a la nota se haya efectuado cualquier asiento (inscripción) en el folio registral se hará constar SU CONTENIDO en la NOTA DE DESPACHO del título correspondiente.

(3).- La RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE DECLARACIÓN DE SUELO CONTAMINADO, se hará constar en el folio de la finca o fincas registrales a que afecte, por medio de nota extendida al margen (NOTA MARGINAL) de la última inscripción de dominio.

La NOTA MARGINAL se extenderá en virtud de CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA en que se haga inserción literal de la RESOLUCIÓN por la que se DECLARE UN SUELO CONTAMINADO con expresión de su firmeza en VÍA ADMINISTRATIVA y de la que resulte QUE EL EXPEDIENTE HA SIDO NOTIFICADO A TODOS LOS TITULARES REGISTRALES que consten en el certificado referido en el Apartado 2.

La CERTIFICACIÓN habrá de ser presentada en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD por duplicado y en ella se harán constar además de las circunstancias previstas por la LEGISLACIÓN APLICABLE, las previstas por la LEGISLACIÓN HIPOTECARIA en relación con las personas, los derechos y las fincas a las que afecta el acuerdo.

La NOTA MARGINAL de DECLARACIÓN DE SUELO CONTAMINADO SE CANCELARÁ en virtud de una CERTIFICACIÓN EXPEDIDA por la ADMINISTRACIÓN COMPETENTE, en la que se incorpore la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE DESCLASIFICACIÓN (ESTO ES DE CANCELACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE SUELO CONTAMINADO QUE A SU VEZ HARÁ QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EFECTUE UN ASIENTO DE CANCELACIÓN DE LA NOTA MARGINAL DE SUELO CONTAMINADO).

Todo ello es de una gran importancia y trascendencia técnica, jurídica, económica, registral y por supuesto de gestión ambiental y de responsabilidad de los titulares y de las Administraciones Públicas, en particular para las de las Comunidades Autónomas.

Será importante clarificar con las Autoridades Ambientales de las Comunidades Autónomas, algunos temas a nivel técnico y jurídico que sera sin duda de gran trascendencia práctica para las empresas, industrias y actividades que tengan una situación de suelo contaminado, entre ellos, los siguientes:

el procedimiento de expedición de los certificados de dominio y cargas, información a todas las partes afectadas o interesados por la Declaración Administrativa de Suelo Contaminado para evitar la indefensión (de modo que deberá informarse a todos los titulares y en el caso de fincas hipotecadas, lo que implica informar a las entidades financieras y de crédito), notas de despacho, casos de agrupación de fincas y responsabilidades de las Administraciones.

VI.- CONCLUSIONES.-

Finalmente y para concluir, es importante destacar las implicaciones que tiene esta nueva legislación Española, que no procede de la recepción del Derecho de la Unión Europea y que representa un gran paso para la aplicación de Derecho Ambiental y la Gestión de los Recursos Naturales (incluyendo entre ellos el suelo y el territorio), en excelente coordinación con la legislación procedente de la Unidad Europea y que ya es o será en poco tiempo legislación aplicable en nuestro país; destacar también la importancia fundamental para el amplio, conflictivo y difícil mundo de la gestión ambiental de las empresas y de sus diferentes instalaciones, lo que da al Real Decreto de Suelos contaminados una gran importancia económica, jurídica y de gestión empresarial (de la que forma parte indisoluble la gestión ambiental de las empresas), y que en función de los Convenios Marco de Colaboración entre las Consejerías con competencias en Medio Ambiente y el Colegio de Registradores, se irá integrando y consolidando la aplicación del Real Decreto de Suelos potencialmente contaminados, para el que recientemente el Colegio de Registradores de España ha contribuido en la Guía de Aplicación de este RD con el Ministerio de Medio Ambiente.

José L. Salazar.
Secretariado de Medio Ambiente
Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

18 de mayo de 2007.

Francisco Molina Balaguer. Registrador de la Propiedad

RECAUDACIÓN.- STS 12 DE JULIO DE 2.006.- PRELACIÓN DE CRÉDITOS. EMBARGO DE CUENTA BANCARIA PREVIAMENTE PIGNORADA. TERCERÍA DE MEJOR DERECHO.

Para el cobro de ciertos créditos tributarios se acuerda el embargo de los saldos de unas cuentas bancarias, constando en la correspondiente diligencia que tales saldos están ya pignorados en garantía de unas operaciones de crédito, formalizadas en póliza debidamente intervenida. Precisamente por esa circunstancia, la entidad bancaria no realizó el correspondiente ingreso de dichos saldos, incoándose – pero dejándose posteriormente sin efecto – expediente sobre declaración de responsables solidarios.

Ordenado de nuevo el embargo, haciendo ahora constar que se trataba de cuentas a plazo, se interpuso reclamación económico-administrativa, sobre la base que no sería posible el ingreso hasta el vencimiento de los plazos de las respectivas cuentas, y que el crédito pignoraticio goza de prelación frente al tributario. No obstante, el TEAR desestima la reclamación, al no constar inscrita *en el oportuno registro* la póliza, lo que de por sí debería excluir la preferencia, señalando que, en todo caso, si la entidad entiende que sí tiene preferencia, lo que debe hacer es acudir a la correspondiente tercería, no negarse a cumplir la diligencia de embargo.

El TEAC, en la misma línea, indica que no basta que la prenda esté constituida en documento público de fecha anterior para excluir la regla general de prelación a favor de la Hacienda, sino que debe constar inscrita en el *registro correspondiente*.

Instada la vía judicial, se desestimó el recurso contencioso-administrativo insistiendo en la necesidad de inscripción, sin perjuicio de la posible tercería. Se plantea entonces recurso de casación, en cuanto a la interpretación del artículo 71 LGT 1963 – 77 LGT 2003 – sobre la base de la inexistencia de un registro de cuentas bancarias en el que se pudiera inscribir esa prenda, de modo que, si el legislador hubiera querido excluir la preferencia respecto de acreedor pignoraticio en casos como el presente, no habría tenido más que incluir la prenda en la enumeración del precepto. Es decir, que el artículo excluiría la

preferencia respecto de garantías reales susceptibles de inscripción y no inscritas, pero que, para que la prenda sea oponible ante la Hacienda, no necesita de una inscripción que, además, es inviable.

El TS comparte la tesis del recurrente: el artículo 71 – hoy 77 – establece la preferencia del crédito tributario "en cuanto concurra con acreedores que no lo sean de dominio, prenda, hipoteca o cualquier otro derecho real debidamente inscrito en el correspondiente Registro con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el mismo el derecho de la Hacienda". Por tanto, el crédito tributario cede frente a la garantía pignoraticia, que sin embargo, al recaer sobre muebles, no será con carácter general inscribible, por lo que, en este caso, bastará la constancia de esa garantía real en instrumento público, para la certeza de su fecha.

No obstante, señala el TS que la Hacienda sólo está obligada a promover la tercería cuando en cualquier procedimiento se embarguen bienes en garantía de un crédito sobre el cual el tributario goce de prelación, pero que, a la inversa, planteada por el acreedor pignoraticio su preferencia, debía éste haber instado la oportuna tercería.

GESTIÓN.- STS 4 DE ABRIL DE 2.006.- COMPROBACIÓN ABREVIADA. PLAZOS. CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.

Como consecuencia de un procedimiento de comprobación abreviada se gira una liquidación, que es anulada por falta de motivación. Sobrepasado con creces el plazo de 6 meses que el artículo 31.4 del Reglamento de Inspección establece, se formula una nueva liquidación con el mismo objeto tributario.

El TS estima que, si bien los procedimientos de liquidación por la Oficinas Gestoras no son procedimientos de inspección tributaria, sí hay en la LGT 1963 unos ciertos aspectos comunes, en cuanto a la comprobación abreviada, que justificarían la aplicación analógica del Reglamento de Inspección, para homogeneizar las actuaciones administrativas – como reconoce la vigente LGT. En consecuencia, sería aplicable la caducidad del procedimiento, que por sí sola no produce la prescripción, pero sí tiene la virtualidad de suprimir la eficacia interruptiva de esa prescripción respecto de las actuaciones realizadas en un procedimiento caducado.

REVISIÓN EN VÍA ADMINISTRATIVA.- RTEAC 14 DE JUNIO DE 2.006.- TASACIÓN CONTRADICTORIA. RECURSO DE REPOSICIÓN. VALOR DECLARADO: NO LO ES EL APORTADO EN ACTUACIONES INSPECTORAS.

Formulada un primera liquidación, como consecuencia de un procedimiento de inspección, se solicita por el interesado la tasación pericial contradictoria. A la vista de la nueva liquidación de ella derivada, se presenta recurso de reposición, impugnando cuestiones distintas de las derivadas de la propia tasación – momento del devengo y la misma sujeción al impuesto – y que no habían sido recurridas respecto de la primera liquidación.

La resolución del recurso de reposición entiende que tales cuestiones impugnadas, al no haberse planteado respecto de la primera liquidación, habrían devenido firmes, y que, en consecuencia, el recurso sólo podrá versar sobre el resultado mismo de la tasación y los actos derivados de la misma incluidos en el procedimiento de comprobación de valores.

El TEAC rechaza tal pretensión de inimpugnabilidad, que sólo sería viable si la segunda liquidación – recurrida – fuera reproducción o confirmación de la primera, lo que, a su vez, exige que la liquidación anterior – consentida – subsista, lo que no sucede en el caso, ya que la primera liquidación ha sido anulada por la propia Administración. Además, si bien hay identidad de sujetos y fundamentos, el contenido de las respectivas liquidaciones difiere en algo tan fundamental como es la cuantía.

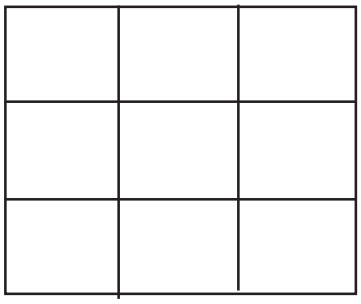
Tampoco es admisible la diferenciación radical que se ha hecho entre el procedimiento de inspección del que deriva la primera liquidación y la comprobación de valores que da lugar a la segunda, máximo si tenemos en cuenta que la normativa del ITP, aplicable al caso, determina claramente que la solicitud de tasación pericial contradictoria, cuando se notifican conjuntamente los valores y la liquidación derivada de ellos, suspende el ingreso de las liquidaciones practicadas y de los plazos de reclamación de las mismas.

Por lo demás, se insiste en que, en las tasaciones periciales contradictorias, prevalece el valor declarado, si es superior al fijado por el tercer perito, pero que sólo es valor declarado el consignado por el contribuyente en una declaración tributaria, no el resultante de una valoración aportada en fase de alegaciones previas al acta en una actuación inspectora, para rebatir la valoración hecha por la Administración

LÓGICA

LÓGICA

COLOCANDO NÚMEROS: Colocar un número en cada cuadro, teniendo en cuenta que:



a) 3, 5, 9, están en la horizontal superior.
b) 2, 6, 7, están en la horizontal inferior.
c) 1, 2, 3, 4, 5, 6, no están en la vertical izquierda
d) 1, 2, 5, 7, 8, 9, no están en la vertical derecha.

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN LA REVISTA 436

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 434

LA BODA: Mario se quiere casar

SECCIÓN HUMOR

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

DIARIO DE ELLA

El sábado por la noche le encontré raro. Habíamos quedado en encontrarnos en un bar para tomar una copa. Estuve toda la tarde de compras con unas amigas y pensé que era culpa mía porque llegué con un poco de retraso a mi cita, pero él no hizo ningún comentario.

La conversación no era muy animada, así que le propuse ir a un lugar más íntimo para poder charlar más tranquilamente. Fuimos a un restaurante y él seguía portándose de forma extraña. Estaba como ausente. Intenté que se animara, y empecé a pensar si sería por culpa mía o por cualquier otra cosa. Le pregunté, me dijo que no tenía que ver conmigo. Pero no me quedé muy convencida.

En el camino para casa, en el coche, le dije que lo quería mucho y él se limitó a pasarme el brazo por los hombros, sin contestarme. No sé cómo explicar su actitud, porque no me dijo que él también me quería, no dijo nada y yo estaba cada vez más preocupada.

Llegamos por fin a casa y en ese momento pensé que quería dejarme. Por eso intenté hacerle hablar, pero encendió la tele y se puso a mirarla con aire distante, com o haciéndome ver que todo había terminado entre nosotros. Por fin desistí y le dije que me iba a la cama. Más o menos diez minutos más tarde, él vino también y para mi sorpresa, correspondió a mis caricias e hicimos el amor, pero seguía teniendo aire distraído.

Después, quise afrontar la situación, hablar con él cuanto antes, pero se quedó dormido. Empecé a llorar y lloré hasta quedarme adormecida. Yo no sé que hacer. Estoy casi segura de que sus pensamientos están con otra. Mi vida es un auténtico desastre.

DIARIO DE ÉL.

El Madrid perdió. Al menos eché un polvo.

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01-08 al 31-08 del 2007)

DISPOSICIONES ESTATALES

DEMARCACIÓN NOTARIAL

ORDEN JUS/2384/2007, de 27 de julio (BOE 4/08), por la que se aclara la disposición adicional segunda del RD 173/2007, de 9 de febrero, sobre demarcación notarial.

DEMARCACIÓN REGISTRAL

ORDEN JUS/2385/2007, de 27 de julio (BOE 4/08), por la que se aclara el apartado 2 de la disposición final segunda y la disposición final tercera del RD 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en lo relativo a las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas.

REGISTRO CIVIL - NACIONALIDAD

INSTRUCCIÓN de 26 de julio de 2007 (BOE 8/08), de la DGRN sobre tramitación de las solicitudes de adquisición de la nacionalidad española por residencia.

BLANQUEO DE CAPITALES

ORDEN EHA/2444/2007, de 31 de julio (BOE 9/08), por la que se desarrolla el Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, aprobado por RD 925/1995, de 9 de junio, en relación con el informe de experto externo sobre los procedimientos y órganos de control interno y comunicación establecidos para prevenir el blanqueo de capitales.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

CATALUÑA – PRESUPUESTOS

LEY 4/2007, de 4 de julio (BOE 3/08), de Presupuestos de la Generalitat de Cataluña para 2007.

LEY 5/2007, de 4 de julio (BOE 3/08), de medidas fiscales y financieras.

ANDALUCÍA - MEDIO AMBIENTE

LEY 7/2007 (BOE 9/08), de gestión integrada de la calidad ambiental.

CATALUÑA – AGENCIA TRIBUTARIA

LEY 7/2007, de 17 de julio (BOE 10/08), de la Agencia Tributaria de Cataluña.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana