

# Review

Nº 10 –Enero 2010

---

---

## En este número

- El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) cuestionado ante los Tribunales Europeos.
- Modificaciones en la identificación de medios de pago en escrituras relacionadas con bienes inmuebles.
- La nueva Ley de “Desahucio Express”.
- Jurisprudencia y Resoluciones de la DGRN.

## El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) cuestionado ante los Tribunales Europeos.

El Tribunal Supremo, en virtud de Auto de fecha 23/09/09, ha elevado cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (TJCE) en relación con la aplicación del artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores (LMV), precepto que determina el gravamen por Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) de las transmisiones de títulos en entidades cuyo activo esté integrado en más de un 50% por bienes inmuebles.

Históricamente el precepto ha sido objeto de constantes críticas porque, si bien tiene por objeto procurar que no se encubra una compra-venta de inmuebles (que debería ir gravada con TPO o IVA) tras una transmisión de acciones/participaciones (fiscalmente exenta), en los casos en los que la transmisión de los inmuebles hubiera estado sujeta a IVA en lugar de TPO, y tal IVA hubiera resultado deducible para el adquirente, la aplicación del precepto supone asumir un coste del 6-7% en concepto de TPO que de otra manera no hubiera tenido lugar.

A este respecto, el objeto de dicha cuestión prejudicial es dilucidar si resulta acorde a la normativa comunitaria la aplicación del artículo 108LMV en los siguientes casos:

1. Cuando, de haberse transmitido el inmueble directamente (en lugar de transmitir títulos representativos del capital social de la entidad) no hubiera sido de aplicación TPO, sino que dicha transmisión hubiera estado gravada IVA.
2. En el caso de sociedades plenamente operativas donde es imposible disociar el inmueble de la actividad económica desarrollada.

De acuerdo con lo anterior, en la práctica los principales supuestos en los que los contribuyentes se ven obligados a satisfacer TPO en la transmisión de acciones/participaciones por aplicación del referido precepto consistirían en la toma de participación en los siguientes tipos de sociedades:

- Aquéllas dedicadas a la actividad de construcción o promoción inmobiliaria en las que el valor de los solares y/o terrenos implique más del 50% del valor<sup>1</sup> total del activo.

Tómese en consideración que, si bien la regla general es que en este tipo de sociedades no se toma en consideración aquellos inmuebles que formen parte del activo circulante, se exceptúan de dicha regla los terrenos y solares, que sí formarían parte de tal cómputo.

- Sociedades en las que por razón de su actividad es habitual que la valoración de los bienes inmuebles supere el referido umbral del 50% (caso por ejemplo de sociedades hoteleras, de aquéllas que explotan parques tecnológicos, temáticos o de energías renovables, así como sociedades arrendadoras/gestoras de centros comerciales y centros de negocio, entre otras).

En este sentido, tómese en consideración que es previsible que en el curso de un año aproximadamente se resuelva la referida cuestión prejudicial, siendo posible que el TJCE entienda que no es de aplicación el artículo 108 LMV en los supuestos de referencia, así como que su resolución tenga carácter retroactivo.

En tal caso, los sujetos pasivos afectados por la resolución estarían facultados para recuperar el TPO ingresado, siempre y cuando no hayan prescrito sus derechos al momento de tener lugar el pronunciamiento del TJCE, siendo el plazo de prescripción en el contexto tributario de 4 años.

De acuerdo con lo anterior, resultará de especial importancia evitar la prescripción de las referidas operaciones –en especial aquellas operaciones con una antigüedad superior a 2 años e inferior a 4, que son las que corren peligro de devenir firmes en el período de tiempo en que se prenuencie el TJCE– a fin de poder reclamar el importe del TPO

Es importante evitar la prescripción de las operaciones realizadas durante los últimos 4 años

---

<sup>1</sup> Para realizar el cómputo del activo, los valores netos contables de todos los bienes se sustituirán por sus respectivos **valores reales** determinados a la fecha en que tenga lugar la transmisión o adquisición.

“indebidamente” ingresado, así como los correspondientes intereses de demora.

Es por ello que entendemos que es importante:

1. Hacer un seguimiento del pronunciamiento del TJCE de cara a, en su caso, efectuar las solicitudes de devolución correspondientes.
2. Empezar cuanto antes las acciones legales pertinentes a fin de evitar que los derechos del contribuyente prescriban en el lapso de tiempo en que el TJCE se pronuncie.

Nuestro departamento fiscal está a su completa disposición para efectuar el seguimiento de este procedimiento, ejecutar las acciones legales que permitan paralizar los plazos de prescripción, y, en su caso, interponer los escritos necesarios a fin de obtener la devolución del TPO.

*Luis de Ulíbarri*

## Modificaciones en la identificación de medios de pago en escrituras relacionadas con bienes inmuebles.

El pasado 19 de enero se publicó en el BOE el Real Decreto 1/2010, de 8 de enero, (en adelante “el Real Decreto”), de modificación de determinadas obligaciones tributarias formales y procedimientos de aplicación de los tributos y de modificación de otras normas con contenido tributario que, entre otros, introduce una modificación en el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, que datos concretos deben quedar incorporados en escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sea a través de acreditación documental o manifestación ante el Notario, constancia que implicará una suficiente identificación de dichos medios de pago, permitiendo así el acceso al Registro de la Propiedad de las citadas escrituras.

A este respecto, cabe recordar que en las citadas escrituras públicas deben identificarse, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. A tal fin, deberá indicarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia.

A estos efectos, se establecen una serie de reglas mencionadas a continuación:

1. Los comparecientes expresarán los importes satisfechos en metálico, dejando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.
2. El Notario incorporará testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento de otorgamiento de la escritura.

Asimismo, respecto de los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados con anterioridad al momento del otorgamiento de la escritura, los comparecientes deberán manifestar los datos citados anteriormente, expresando además su numeración y el código de la cuenta de cargo. En caso de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago, deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportan los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

3. En caso de pago por transferencia o domiciliación, los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

La modificación introducida por el Real Decreto precisa que en el caso de que los comparecientes se negasen a identificar los medios de pago empleados (en sustitución de la anterior redacción más amplia que preveía el supuesto de una negativa a “aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente”), el Notario advertirá verbalmente a aquellos del cierre registral que sanciona la Ley Hipotecaria para dichas escrituras, dejando constancia en la misma de dicha advertencia.

Tal y como se ha mencionado con anterioridad, la modificación introducida por el Real Decreto especifica, a los efectos del cierre registral previsto en el párrafo anterior, que se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, se concreta que si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe, mientras que si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria.

Conforme a lo anterior, ha de entenderse que no toda falta de identificación de los medios de pago produce el cierre registral previsto en la Ley Hipotecaria, sino únicamente la de aquellos elementos esenciales antes citados, ya sea bien por soporte documental o manifestación.

Por otro lado, la modificación introducida por el Real Decreto especifica que el Consejo General del Notariado proporcionará a la Administración tributaria información, en particular, en el caso de pagos por transferencia o domiciliación, cuando no se hubieran comunicado al Notario las cuentas de cargo y abono. Dicho suministro de información se establecía de forma genérica en el supuesto, entre otros, de operaciones en las que se hubiera incumplido la obligación de comunicar al Notario los medios de

---

Bastará identificar los elementos esenciales de los medios de pago para evitar el cierre registral

---

pago empleados y, en su caso, la negativa a identificar los medios de pago.

Por último, recordar que en las escrituras públicas en cuestión deberá incorporarse igualmente la declaración previa del movimiento de los medios de pago (modelo S-1) cuando proceda conforme a la normativa de prevención del blanqueo de capitales, dejándose constancia en la escritura, en su caso, del incumplimiento de dicha obligación.

*Alfonso López*

## La nueva Ley de “Desahucio Express”.

El pasado 24 de noviembre de 2009 se publicaba en el BOE la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y eficiencia energética de los edificios (la “Ley”). Dicha Ley a la que no ha tardado en conocerse como la Ley del “desahucio express” ha introducido modificaciones importantes en normativa que afecta de manera directa al ámbito inmobiliario: la Ley de Arrendamientos urbanos, la Ley de Propiedad Horizontal y la ley de Enjuiciamiento Civil.

Tal y como explica la propia exposición de motivos de la Ley, en aras de promover el acceso a las viviendas en régimen de alquiler en contraste con la tendencia que ha dominado el mercado en los últimos años (la preferencia generalizada por la compra) pretende fortalecer la seguridad jurídica las partes en los contratos de arrendamiento.

En concreto, el artículo 1 de la ley modifica el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (la “LAU”) en relación con los supuestos en los que no procede la extensión de la prórroga obligatoria hasta alcanzar los 5 años de duración en los contratos de arrendamiento.

Hasta ahora no procedía la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hiciera constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí. Con la nueva Ley este supuesto de no procedencia de la prórroga obligatoria se amplía a los supuestos en que el arrendador necesite el inmueble para sus familiares en primer grado de consanguinidad (padres e hijos) o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial. La Ley establece expresamente que en todos estos supuestos tienen que constar expresamente en el contrato para evitar fraudes y en pro de la seguridad jurídica.

No obstante, debemos destacar el derecho del arrendatario para: (i) ocupar de nuevo el inmueble por un nuevo período de cinco años, si éste no hubiese sido ocupado por el arrendador o sus familiares pasados tres meses desde el desalojo de la vivienda por el arrendatario y el abono de los gastos que hubiera sufrido con motivo del desalojo de la vivienda, o alternativamente (ii) requerir una indemnización por una cantidad igual al importe de la renta que correspondiere por el período que faltare hasta completar el plazo de cinco años.

---

No procederá la  
prórroga obligatoria si el  
arrendador necesita el  
inmueble para sus  
padres, hijos o cónyuge

---

En lo relativo a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, se modifican 20 de sus preceptos que van dirigidos a agilizar los procesos de desahucio y de reclamación de rentas debidas, ámbitos en los que los procesos judiciales en ocasiones terminan siendo muy prolongados en el tiempo y onerosos para las partes.

La nueva Ley prevé que las reclamaciones por impago de rentas que hasta ahora se decidían en juicio ordinario pasen a sustanciarse en juicio verbal, más rápido y sencillo que el anterior.

También se adoptan una serie de medidas en cuanto a citaciones, emplazamientos y notificaciones que, a partir de la entrada en vigor de la Ley, se resolverán por la vía del procedimiento monitorio.

Otras modificaciones destacables en aras de una mayor agilidad procesal son que la sentencia condenatoria de desahucio será título suficiente de ejecución directa del desahucio sin que sea necesario inicial un nuevo proceso o tramite posterior.

Además, se reduce de dos meses a un mes el plazo que debe transcurrir desde el momento en que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por el impago de rentas y la presentación de la demanda. El arrendatario puede impedir el inicio del proceso si paga las mensualidades atrasadas en este plazo.

En relación con la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, se modifica el artículo 3 para facilitar que las comunidades puedan adoptar acuerdos par la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio, lo que permitirá a las viviendas reducir el coste de la factura energética y a contribuir a combatir el cambio climático. Este objetivo también inspira el régimen aplicable a la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos de los edificios.

Las reformas introducidas permiten flexibilizar las mayorías necesarias en las juntas de propietarios para que la comunidad pueda llevar a cabo la realización de obras de mejora de la eficiencia energética del edificio, evitando con ello que la decisión de uno solo de los copropietarios pueda interferir en la voluntad colectiva.

Para finalizar, durante el pasado mes de Diciembre de 2009 se anunció por la Presidencia del Gobierno que las medidas transitorias del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (PEVR) se prorrogarán un año más. Dicho PEVR tiene como máximos objetivos, aprovechar la producción sobrante de vivienda libre y facilitar el acceso a una vivienda a los ciudadanos con más dificultades.

El plan recoge en sus disposiciones transitorias la posibilidad de que las familias con una renta anual máxima de hasta 7 veces el IPREM, esto es, 48.900 euros, puedan adquirir una vivienda concertada.

Por otro lado se podrá calificar como Vivienda de Protección Oficial (VPO) para compra o alquiler aquellas viviendas libres con licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009 siempre que se sujeten a las

---

Las reclamaciones por impago se decidirán en juicio verbal

---

---

La sentencia condenatoria de desahucio es título suficiente de ejecución

---

condiciones establecidas en el PEVR. También se amplía por un año más, es decir hasta el 31 de diciembre de 2010, la disposición transitoria por la que podrán considerarse como usadas, a efectos de su adquisición protegida, las viviendas libres ya terminadas sin que sea necesario esperar un año. Hasta el 28 de febrero de 2010, se mantiene el incremento del 20% de las cuantías de las subvenciones a la promoción de la vivienda protegida en alquiler con préstamo convenido y a áreas de urbanización prioritaria.

*Alejandra Fernández de la Cigoña*

## Jurisprudencia y Resoluciones de la DGRN.

Dirección General de los Registros y Notariado. Resolución de 15 de septiembre de 2009.

Mediante la presente resolución se resuelve el recurso interpuesto contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arcos de la Frontera a inscribir una escritura de compraventa previa segregación de la finca con la obtención de la licencia por silencio positivo.

Ante el Registro de la Propiedad anteriormente referido se presentó escritura autorizada por el Notario de Arcos de la Frontera, en la que se procedía a la compraventa de una finca rústica una vez realizada la segregación de la finca, y en la cual se informaba que la licencia de la segregación había sido obtenida por silencio administrativo.

Posteriormente (dos días después), se presentó certificación administrativa expedida por el vicesecretario del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera en la que solicitaba la anotación preventiva de prohibición absoluta de disposición de la finca con notificación a los interesados, la cual fue calificada favorablemente por el Registrador.

En relación con la escritura de compraventa antes referida, el Registrador denegó su inscripción al entender que no constaba la licencia de parcelación, toda vez que respecto del suelo no urbanizable considera inadmisibles la obtención de dicha licencia por silencio positivo.

Asimismo, argumentó el Registrador que la obtención de dicha licencia está condicionada al procedimiento establecido en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante Real Decreto 1093/1997), esto es, que los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud para que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con

---

Se cuestiona la  
concesión de licencias  
de segregación por  
silencio administrativo

---

advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en dicho artículo.

En este caso, se obvió la notificación establecida en dicho artículo al constar presentada la certificación administrativa del Ayuntamiento de Arcos solicitando la anotación de prohibición absoluta de disponer, ya que dicha certificación supone el expreso pronunciamiento del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 79 del citado Real Decreto.

Sin embargo, el Notario autorizante de la escritura objeto de inscripción, alegó que es improcedente la aplicación del procedimiento previsto en el referido artículo 79, pues en él se parte de la base de que no se aporte licencia municipal como presupuesto de su aplicación y en la escritura calificada existe licencia de segregación obtenida por silencio positivo, y ello acreditado conforme a la legislación aplicable del artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante la “Ley 30/92”) y en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante la “Ley 7/2002”) en la cual se indica que el silencio administrativo tendrá calificación de silencio positivo en el caso de licencias de segregación o parcelación.

Según la doctrina reiterada de la Dirección General la concesión de licencias de segregación por silencio administrativo positivo, una vez transcurrido el plazo legal para que la Administración resuelva la solicitud del interesado, es una consecuencia del artículo 42 de la Ley 30/92, sin que dicha conclusión pueda verse alterada por lo establecido en el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), actual artículo 8.1b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008, en la que se establece la imposibilidad de adquisición por silencio administrativo de facultades urbanísticas contrarias a la legislación o el planeamiento urbanístico. Siendo además dicha consecuencia una garantía de los particulares que una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, se origine un acto administrativo susceptible de producir sus efectos ante cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, presunto que debe reputarse inicialmente válido, por lo que se debe proceder a su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pueda, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia.

Sin embargo, la Dirección General entendió que la posición que ha venido entendiendo hasta la fecha, la cual acepta la concesión de licencias de segregación por silencio administrativo positivo, debe adecuarse necesariamente a los pronunciamientos contenidos en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera de 28 de enero de 2009, la cual resolviendo un asunto de interés casacional ha declarado que no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística. Así, y según esta sentencia del Tribunal Supremo, y aunque conforme al artículo 43.2 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre la regla general es la del silencio positivo, la propia norma contiene la salvedad de que otra norma con rango de Ley o norma

---

La Jurisprudencia del TS  
ha modificado la  
posición de la DGRN

---



de Derecho Comunitario Europeo puede establecer lo contrario, tal y como ocurre en este caso en el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana no derogado por la disposición derogatoria única de la Ley 8/2007 y con lo dispuesto en el artículo 8.1 b) de la Ley del Suelo de 2008.

Por último y en relación con el principio de prioridad registral, a pesar de que la comunicación cursada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad causó entrada en el Registro dos días después de la presentación de la escritura de compraventa lo cual contradice la doctrina aplicable de la Dirección del Registro y Notariado y los artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, de prioridad registral, la Dirección General estimó que la misma es compatible con el deber que al Registrador se le impone en casos como éste, a fin de que la Administración pueda acordar las medidas legalmente previstas en defensa de la legalidad urbanística.

En virtud de lo anterior, la Dirección General desestimó el recurso.

*Sandra Paoletti*

Dirección General de los Registros y Notariado. Resolución de 17 de septiembre de 2009.

Por la presente resolución se plantea si el auto judicial por el que se resuelve un expediente de dominio mediante la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la titularidad de una finca debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, si por el contrario tiene por sí virtualidad cancelatoria sin que exista la necesidad de mandato expreso.

En primer lugar, se presentó en el Registro de la Propiedad de Novelda, Alicante, testimonio de auto judicial en el que se declaraba justificada la adquisición de una finca por su titular en virtud de un título de compraventa otorgada ante notario.

Dicho auto fue calificado negativamente por el Registrador de la Propiedad alegando que no constaba dispuesto en el auto judicial la cancelación de la inscripción contradictoria conforme a lo dispuesto en el artículo 286 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en adelante el "Reglamento Hipotecario"), que establece que el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla 3 del artículo 201 de la misma Ley.

La recurrente interpuso recurso contra dicha resolución, al considerar que no era necesario en dicho auto el pronunciamiento expreso de la cancelación de las inscripciones contradictorias y ello en base a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante "la Dirección General") de fecha 7 de marzo de 1979 y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que consideran que el ejercicio de

Se cuestiona la  
necesidad de solicitar  
expresamente la  
cancelación de  
inscripciones  
contradictorias

una acción contradictoria del dominio que figura inscrita a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, lleva implícita dicha petición. Alegó también la imposibilidad de instar la subsanación del defecto al haber adquirido firmeza la resolución recaída en el expediente.

La Dirección General argumentó que esta cuestión formal ha sido ya tratada con anterioridad siendo la solución impuesta la establecida en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario.

En relación con la resolución alegada por la recurrente, estima la Dirección General que por mucho que se trate de un requisito formal excesivo y no del todo justificado, constituye un defecto subsanable que el auto dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias tal y como impone el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. En la misma línea se han pronunciado las resoluciones de 29 de agosto de 1983, de 24 de enero de 1994, de 4 de octubre de 2004, o la de 16 de marzo de 2006, que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias.

Por lo tanto la Dirección General estimó que es importante distinguir las siguientes dos cuestiones: la primera que el ejercicio de una acción contradictoria de dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición, y una segunda, que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.

En base a todo lo anteriormente expuesto, concluye la Dirección General con la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable, pues mediante el mandato judicial se va a proceder a la cancelación de determinados asientos registrales con la finalidad de mantener la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo artículo 1 de la Ley Hipotecaria consagra y que de otro modo quedaría relativizada en clara merma de la seguridad jurídica.

*Sandra Paoletti*

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sevilla, de 20 de octubre de 2009.

Esta sentencia resuelve el recurso interpuesto por la entidad NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A., contra la Orden de 20 de septiembre de 2007 del Consejero de Turismo, Comercio y Deporte, por la que se impone un sanción de multa de 600.000 euros por la comisión de una infracción grave del artículo 93.b de la Ley 1/1996, de 10 de enero del Comercio Interior de Andalucía (en adelante “Ley de Comercio de Andalucía”).

Dicha infracción se debe a la apertura de los establecimientos comerciales del Centro Comercial Vialia sito en Málaga, todos los

---

Las resoluciones  
judiciales deben cumplir  
los requisitos legales

---

domingos y festivos a partir del 15 de abril de 2007, hecho que contradice lo establecido en artículo 19 de La Ley de Comercio de Andalucía en el que se establece un máximo de ocho días al año para la apertura de los comercios en domingos y días festivos.

No obstante lo anterior, el artículo 20.1 de la Ley de Comercio de Andalucía regula que los establecimientos instalados en puntos fronterizos, en estaciones y medios de transporte terrestre, marítimo y aéreo, tendrán plena libertad para determinar los días y horas de apertura al público.

Siguiendo este precepto la primera cuestión que se resuelve en la sentencia de referencia es si el establecimiento comercial ubicado en la estación de ferrocarril de Málaga (Centro Comercial Vialia) goza de la libertad horaria del artículo 20.1.c) de la Ley de Comercio de Andalucía.

En relación con lo anterior se analiza la ubicación del centro comercial el cual se encuentra en el interior del recinto de la estación ferroviaria como consta en la licencia comercial otorgada por la propia administración y como ha sido probado a la vista de los planos y fotografías aéreas resultando que existe una unidad física y funcional de la estación y zona comercial, los cuales se encuentran ubicados en un único inmueble, no existiendo divisiones jurídicas en cuanto a fincas distintas ni físicas, siendo único el recinto donde se ha instalado la zona comercial.

A este respecto, además se arguye que la Ley de Comercio de Andalucía establece como requisito para la aplicación de la libertad horaria del artículo 20.1.c) la ubicación de los establecimientos. Estos han de encontrarse instalados en estaciones de transportes terrestres, sin que en ningún caso sea exigido que dichos establecimientos comerciales deban prestar servicios directos y necesarios relacionados con los servicios de transportes. Así como tampoco restringe el concepto de estación a las vías o andenes o instalaciones estrictamente necesarias para el transporte ferroviario.

Siguiendo tales razonamientos el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, concluyó estimando el recurso contencioso administrativo por lo que se declaró contraria a derecho la Orden de 20 de septiembre de 2007, al considerar que al tener su ubicación el establecimiento comercial colectivo en el interior del recinto de la estación de ferrocarril le resulta aplicable la libertad horaria reconocida en el artículo 20.1.c) de la Ley de Comercio de Andalucía, y por lo tanto tendrá plena libertad para determinar los días y horas de apertura al público, sin que le sean aplicables las restricciones referidas en el citado artículo 19.

*Sandra Paoletti*

## **PARA MAS INFORMACIÓN**

Ramón Castilla  
Socio  
Hammonds LLP  
T: +34 91 426 48 40  
Email: ramon.castilla@hammonds.com

---

Se cuestiona la libertad  
de horarios de apertura  
de locales en estaciones  
de transporte

---

## Berlin

Hammonds LLP  
Unter den Linden 14  
10117 Berlin Germany  
Telephone +49 30 7261 68 000  
Fax +49 30 7261 68 001

## Leeds

Hammonds LLP  
2 Park Lane  
Leeds LS3 1ES  
Telephone +44 (0)113 284 7000  
Fax +44 (0)113 284 7001

## Manchester

Hammonds LLP  
Trinity Court  
16 John Dalton Street  
Manchester M60 8HS  
Telephone +44 (0)161 830 5000  
Fax +44 (0)161 830 5001

## Birmingham

Hammonds LLP  
Rutland House  
148 Edmund Street  
Birmingham B3 2JR  
Telephone +44 (0)121 222 3000  
Fax +44 (0)121 222 3001

## London

Hammonds LLP  
7 Devonshire Square  
London EC2M 4YH  
Telephone +44 (0)207 655 1000  
Fax +44 (0)207 655 1001

## Munich

Hammonds LLP  
Karl-Scharnagi-Ring 7  
80539 Munich Germany  
Telephone +49 89 207 02 8300  
Fax +49 89 207 02 8301

## Brussels

Hammonds LLP  
Avenue Louise 250  
Box 65  
1050 Brussels Belgium  
Telephone +32 2 627 7676  
Fax +32 2 627 7686

## Madrid

Hammonds LLP  
Plaza Marques de Salamanca 3-4  
28006 Madrid Spain  
Telephone +34 91 426 4840  
Fax +34 91 435 9815

---

## Paris●

Hammonds Hausmann  
4 Avenue Velasquez  
75008 Paris France  
Telephone +33 1 53 83 74 00  
Fax +33 1 53 83 74 01

## Hong Kong●

Hammonds  
Suites 3201-05, 3217-20  
32nd Floor Jardine House  
1 Connaught Place  
Central Hong Kong  
Telephone +852 2523 1819  
Fax +852 2868 0069

## Beijing+

Hammonds Beijing  
Representative Office Hong Kong  
Suite 1419 - 20  
South Tower Beijing Kerry Centre  
1 Guang Hua Road  
Chao Yang District  
Beijing 100020 China  
Telephone +86 108529 6330  
Fax +86 10 85296116

● Affiliated undertakings of Hammonds LLP \* Representative Office

---

---

## WWW.HAMMONDS.COM

Si no desea recibir más información sobre nuestros productos o servicios, por favor dirijase a Sonia de Zunzunegui, Hammonds LLP, Plaza Marqués de Salamanca 3 y 4, 28006 Madrid, o mande un mail a [sonia.zunzunegui@hammonds.com](mailto:sonia.zunzunegui@hammonds.com).

La presente Newsletter tiene solo carácter informativo, sin que pueda ser considerada como opinión profesional, bajo ningún concepto. © Hammonds LLP 2008.

Hammonds LLP está registrada como Limited Liability Partnership en Inglaterra y Gales con el número OC335584 y está sujeta a las normas de la "Solicitors Regulation Authority". En su oficina de Devonshire Square en Londres EC2M 4YH se encuentra a disposición del público la lista de todos sus miembros con sus correspondientes títulos profesionales. Utilizamos la palabra "Socio" para referirnos a un miembro de Hammonds LLP o a un consultor o empleado con equivalente reconocimiento profesional.