

16. *Juntas de Puertos.*—Proceder a una rectificación del inmovilizado de las Juntas de Puertos, adaptándolas a la Resolución del 27 de diciembre de 1989 de la Intervención General de la Administración del Estado, relativa al inmovilizado no financiero. Asimismo, ultimar los trabajos dirigidos a lograr la adecuación de la norma de la Dirección General de Puertos sobre revalorización anual del inmovilizado a los criterios de valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad Pública.

Terminar el mantenimiento y valoración de los inventarios, la delimitación jurídica de los bienes y efectuar las amortizaciones que correspondan.

Se reitera la necesidad de mejorar la gestión de cobro, extremando toda clase de medidas tendentes a velar por intereses públicos.

17. *Contratación administrativa.*—Que se exija de los Centros y Organismo el cumplimiento de la obligatoriedad de remitir al Tribunal de Cuentas al comienzo de cada ejercicio, relaciones certificadas relativas a los contratos celebrados durante el año anterior, según establece el artículo 40 de la Ley de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas.

Que se examine la elaboración de proyectos y sus valoraciones en evitación de reformados y retrasos injustificados, con los consiguientes encarecimientos de proyectos.

Reiterar el estricto cumplimiento de la Ley de Contratos del Estado y Reglamento General de Contratación, en cuanto a las condiciones, documentación, concurrencia de ofertas y razones de urgencia justificada, en la decisión a adoptar en el sistema de adjudicación de contratos.

Asimismo la Comisión ha adoptado los siguientes Acuerdos, en relación con el Fondo de Compensación Interterritorial.

Fondo de Compensación Interterritorial

1.º Se pone en conocimiento a la Comisión del Senado encargada del Fondo de Compensación Interterritorial, de las observaciones formuladas por el Tribunal de Cuentas en cuanto a las deficiencias y limitaciones de la documentación remitida para efectuar una fiscalización adecuada de la ejecución presupuestaria de los proyectos del Fondo de Compensación Interterritorial gestionados por las Comunidades Autónomas, así como de las dificultades para una evaluación del grado de cumplimiento de los proyectos.

2.º Se insta al Gobierno a proponer una mejor coordinación entre las diferentes administraciones gestoras del Fondo de Compensación Interterritorial (FCI) de forma que la definición de los proyectos sea precisa, los criterios de valoración en ingresos y gastos homogéneos y para que cuando los proyectos tengan financiación conjunta entre las Comunidades Autónomas, créditos del FCI y de la CEE, exista una delimitación precisa que permita conocer la parte alicuota de financiación y pagos efectuada al proyecto.

3.º Se requiere al Gobierno el establecimiento de procedimientos más ágiles entre la Administración del Estado y los gestores, de forma que impidan retrasos en las correspondientes transferencias de créditos del FCI, así como la adecuada coordinación contable, que permita un seguimiento posterior.

4.º Se insta a una solución coordinada de la situación de los remanentes del FCI anteriores a 1987 y del propio ejercicio, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre dicha materia.

En relación con la Seguridad Social, la Comisión ha tomado los siguientes acuerdos:

Seguridad Social

Se requiere al Gobierno:

1.º Exija de las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales, según las disposiciones del Reglamento de Colaboración de las Mutuas Patronales y la Orden de 8 de mayo de 1977, complementada con la de 2 de octubre de 1985, a no superar los límites establecidos en los gastos de administración y, en todo caso, a no imputar los excesos que se produzcan al Sistema de la Seguridad Social.

Asimismo, deberán regularse en su totalidad las diferencias existentes durante el período de 1980-1987 a favor de la Seguridad Social.

2.º Exija de las citadas Mutuas que en sus rendiciones de cuentas y balances figure claramente diferenciado el patrimonio propio de las Mutuas Patronales del correspondiente a la titularidad de la Seguridad Social adscrito a éstas.

3.º Mejore sustancialmente los sistemas de controles de asistencia, facturación y cobro de la red de hospitales, propios o administrados, por el INSALUD, en cuanto a la asistencia de enfermos privados no asegurados o de éstos con responsabilidad de terceros, como Mutuas de Accidentes, Compañías aseguradoras, de Accidentes de Tráfico, Empresas colaboradoras, etc., de forma que se eviten las deficiencias expuestas en el informe, acumulaciones de deudas y morosidad.

4.º Para que prosigan y se intensifiquen los trabajos de depuración y conciliación que pudieran quedar pendientes, una vez considerado por el Tribunal de Cuentas y dictaminado por las Cámaras el informe de la Comisión para el estudio de las cuentas y balances de la Seguridad Social a que se refiere la actuación 15.ª de las Resoluciones de la Comisión

Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación con el informe correspondiente al ejercicio de 1986.

La Comisión acuerda, en relación a las Comunidades Autónomas, la siguiente resolución:

Comunidades Autónomas

Se requiere al Tribunal de Cuentas para que, en coordinación con las Instituciones de Fiscalización Externa, donde las haya, de Comunidades Autónomas, comunique a las Asambleas Legislativas los incumplimientos que se produzcan en la obligatoriedad de rendir las cuentas de sus ejercicios económicos en las formas y plazos establecidos en la Ley.

Comunicar, asimismo, la necesidad de proceder a implantar un Plan General de Contabilidad Pública que cumpla con lo dispuesto en la legislación propia de las Comunidades Autónomas y en el artículo 13 de la Ley de Proceso Autonómico. Por último, informar del riesgo asumido en cuanto a la concesión y criterios y volumen de avales concedidos.

Por lo que respecta a las Corporaciones Locales, la Comisión acuerda:

Corporaciones Locales

Se requiere al Tribunal de Cuentas para que, en coordinación con las Entidades fiscalizadoras existentes en Comunidades Autónomas, efectúe diferentes fiscalizaciones de Corporaciones Locales, por áreas geográficas, importe de presupuesto, población, etc., de forma que la muestra sea significativa. Asimismo, se recomienda al Tribunal de Cuentas para que en futuros informes las deficiencias y anomalías que se observen en las Corporaciones Locales sean citadas expresamente, así como las consideraciones que, a juicio del Tribunal de Cuentas, deban adoptarse para su corrección.

En relación a la fiscalización de la Universidad Complutense de Madrid, efectuada en los ejercicios 1986-1987, la Comisión acuerda:

Universidad Complutense de Madrid

1.º Se requiere al Gobierno para que inste a la Universidad Complutense de Madrid a adoptar las medidas oportunas para corregir las anomalías que se expresan en las condiciones del informe de fiscalización.

2.º Asimismo, el Gobierno instará a la Universidad a que proceda a proporcionar la justificación oportuna de la gestión de los servicios cuyas transacciones de contenido económico no fueron registradas en la contabilidad de la Universidad sobre las anomalías detectadas, con delimitación de las responsabilidades, en su caso, de los órganos o personas que corresponda.

Por lo que se refiere a la fiscalización a la Habilitación General de la Armada, la Comisión acuerda:

Habilitación General de la Armada

1.º Se requiere al Gobierno para que exija y controle el cumplimiento de lo dispuesto en los Reales Decretos 640/1987 y 725/1989 y disposiciones que los desarrollan, en cuanto al manejo de caudales públicos.

2.º Se insta al Gobierno a que supervise la implantación del sistema de contabilidad pública y del estado general de situación de fondos, en el que se recogen los derechos y obligaciones financieras, en sus recursos presupuestarios en cada una de las dependencias de la Armada.

En suplemento se publican el Informe Anual sobre la Gestión del Sector Público en 1987 y las fiscalizaciones especiales que se integran en el Informe Anual de 1987.

MINISTERIO DE JUSTICIA

24993 RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales por el Notario de Badalona, don Manuel Pérez Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Santa Coloma de Gramanet, a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales por el Notario de Badalona, don Manuel Pérez Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Santa Coloma de Gramanet a inscribir una escritura de compraventa.

HECHOS

I

El día 6 de julio de 1989, ante el Notario de Badalona don Manuel Pérez Martínez, se otorgó escritura pública en la que se expresa que los consortes don Angel Escobar Gomera y doña María Teresa Fuertes Lorente venden a doña Josefa Venteo Peñaranda un piso entresuelo tercera de cincuenta y cinco metros veintiun decímetros cuadrados, situado en la segunda planta del edificio sito en San Adrián del Besós, calle Hermano Javier Maria, números 31-33, y una veintiunava parte indivisa del piso sobreático puerta segunda, situado en la séptima planta del edificio citado.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Santa Coloma de Gramanet fue calificada con la siguiente nota: Registro de la Propiedad número 2 de Santa Coloma de Gramanet inscrito el precedente documento, sólo en cuanto a la transmisión de la participación indivisa de finca descrita en segundo lugar, donde indica la nota de esta Oficina puesta al margen de su descripción.—Y suspendida la inscripción solicitada respecto de la finca descrita en primer lugar, por el defecto subsanable de omitirse en su descripción la existencia de una terraza de 31,06 metros cuadrados, con vistas a la fachada posterior del edificio, conforme a lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; en su lugar se ha tomado anotación de suspensión por defecto subsanable, por el plazo legal de sesenta días hábiles, donde indica la nota de esta Oficina puesta al margen de su descripción.—Santa Coloma de Gramanet, 27 de abril de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.—Fdo.: José María Pérez Visus.

En acta de 16 de mayo de 1990, autorizada por el mismo Notario, se subsanó el defecto referido.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo, a efectos meramente doctrinales, contra la anterior calificación y alegó: Que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, complementado con el 51 de su Reglamento, exige como únicos requisitos para la inscripción, en orden al alcance de la nota que se recurre, la expresión de la naturaleza de la finca, su situación y sus linderos y cualquier circunstancia que sirva para distinguir la finca de otras, y los demás detalles, por importantes que parezcan pueden perfectamente omitirse por no constituir requisitos imprescindibles. Que la descripción dada a la finca en la escritura no sea idéntica a la que consta en el Registro no debe obstaculizar su inscripción por varias razones: a) Porque lo reconoce el citado artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en su número 4.º; b) porque a «sensu» contrario el artículo 30 de la Ley Hipotecaria no ampara la suspensión de la inscripción por la omisión de una simple circunstancia de hecho; c) que el artículo 172 del Reglamento Notarial sólo habla de requisitos y circunstancias imprescindibles; d) lo declarado en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 12 de junio de 1957, 16 de diciembre de 1963 y 20 de abril de 1967; e) lo expresado en las sentencias del Tribunal Supremo, de 15 de junio de 1960 y 16 de abril de 1969; f) que, por ello, la inscripción de la finca sin expresión de la terraza mal puede perjudicar al adquirente ya que la finca tiene lo que tiene y no lo que se dice que tiene, y g) que el señor Registrador no duda de la identidad de la finca escriturada con la inscrita, sino todo lo contrario al hacer notar la discrepancia en el hecho de la existencia de la aludida terraza.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el problema no es de identificación de la finca y tampoco de mera inscripción de elementos puramente de hecho. Que de acuerdo con lo expresado en el artículo 9.º, de la Ley Hipotecaria, en la copia del título presentado se omite la terraza de 31 metros y 6 decímetros cuadrados, no cabe practicar la inscripción, puesto que no podría extenderse la firma dada la falta de conformidad. Que la descripción de la finca es esencial y así lo señalan las Resoluciones de 26 de febrero de 1940, 27 de agosto de 1941, 23 de junio de 1974 y 28 de mayo de 1986, expresando esta última que el instrumento público ha de presentar la suficiente autonomía, a fin de que por su lectura pueda bastarse a sí mismo, cosa que no parece posible en la escritura que fue objeto de la nota, cuando se omite la referencia a una terraza que supone más del 50 por 100 de la superficie del piso objeto de la transmisión. Que conforme a la Resolución de 3 de marzo de 1981 (sic) es evidente que, como señala el Notario autorizante, fuera de aplicación el artículo 51.4, párrafo último del Reglamento Hipotecario, daría lugar a confusión al no reflejarse qué ha ocurrido con tal citada terraza. Que conforme tiene señalado el Tribunal Supremo en Sentencia de 21 de marzo de 1953, a

las cuestiones relativas a la descripción de la finca no les alcanza la legitimación registral, pero hace surgir una presunción «iuris tantum» de veracidad registral en punto a extensión y linderos de la misma. Que, por otro lado, en caso que la terraza no hubiera sido objeto de omisión por error en la descripción de la escritura cabrían dos posibilidades: a) Que hubiera desaparecido, cosa difícil de entender y b) que hubiera sido segregada del piso en cuestión, para ser añadido a otro; y en tal supuesto: 1) Sería necesaria la aprobación de la Junta de Propietarios, tal como señala el artículo 8.1, de la Ley de Propiedad Horizontal, y 2) desde el punto de vista registral sería necesario describir la finca a la que se le hubiera agregado la terraza referida y la porción restante; o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se hubiere efectuado la segregación, conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario y la Resolución, entre otras, de 14 de junio de 1963, cosa que no se hace en el caso contemplado, pues los linderos coinciden con los reflejados en los Libros de Registro.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria, 172 del Reglamento Notarial y la Resolución de 3 de marzo de 1981, de lo que se desprende que la precaución del Registrador al suspender la inscripción está, en el presente supuesto, debidamente justificada, pues la omisión de la referencia a una terraza con extensión equivalente al 50 por 100 de la superficie del piso es tan esencial que afecta seriamente a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, y dicha omisión supone el no cumplimiento de los requisitos legales exigidos para la inscripción del título.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniendo sus alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria, 51, reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se debate en torno a la inscripción de una compraventa de un piso, habida cuenta de que en la descripción que del mismo se hace en la escritura presentada, se omite consignar la existencia de una terraza de 35 metros cuadrados, atribuyéndose al piso únicamente una superficie de 55 metros cuadrados, cuando según el Registro dicha terraza forma parte del mismo y su superficie ha de añadirse a esos 55 metros cuadrados cubiertos.

2. Para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario), y cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro, no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción; sólo cuando la omisión compromete la correspondencia entre el bien inscrito y el que según el título se transmite, podrá suspenderse la inscripción, pero no así cuando a pesar de la omisión los restantes datos descriptivos expresados son suficientemente individualizadores y permiten apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido.

3. En el caso debatido, la omisión tiene mayor trascendencia por cuanto de la misma resulta una discrepancia importante en cuanto a la medida superficial del inmueble (circunstancia esta que, en todo caso, ha de constar en la inscripción cfr. artículo 51-4.º del Reglamento Hipotecario), que según el Registro es de 90 metros cuadrados —cualquiera que sea su específica configuración, ya cubierta en su totalidad, ya con parte edificada y parte de terraza— y de 55 metros cuadrados según la descripción contenida en el título; y dada la relevancia de este obligado dato descriptivo, se produce una manifiesta incertidumbre sobre cuál es el verdadero objeto de la transmisión, y sobre su correspondencia plena con el que el Registro describe bajo los datos del Libro, tomo, folio y finca, que en el título se le atribuyen; todo lo cual aconseja la suspensión de la inscripción en aras de la claridad y exactitud que debe presidir los pronunciamientos registrales, dado su alcance sustantivo y las exigencias para su rectificación (vid. artículos 1, 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 2 de septiembre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.