

EL JUEZ PENAL PUEDE ANOTAR EN EL REGISTRO EMBARGOS SOBRE BIENES, AUNQUE NO ESTÉN A NOMBRE DEL SUPUESTO INFRACITOR O IMPUTADO

El Juez penal puede embargar bienes aunque no estén inscritos en el Registro a nombre del supuesto infractor penal y siempre que se considere que el titular real de los mismos es el referido imputado.

Esta facultad está concedida sólo al Juez penal, por el art. 20, último párrafo, de la Ley Hipotecaria (añadido por la disp. Final 3ª de la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre), y es poco conocida en la práctica forense.

De esta manera la norma sale al paso para evitar que los deudores o incumplientes, que puedan vincularse con un expediente penal, se desprendan de su patrimonio de forma ficticia, pudiendo embargarse los bienes del testafiero utilizado para aparentar su insolvencia.

Así el art. 20 de la L.H, último párrafo, determina:

"En los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento"

El redactado de la norma implica que la parte que solicite la medida, deberá proporcionar alguna prueba o principio de prueba al Juez para que llegue a la convicción de que el inmueble en cuestión es propiedad del imputado, pese a que consta a nombre de otra persona.

Un ejemplo podría ser la típica de donación o compraventa de un inmueble (falaces), a favor de un familiar para el infractor preservar su patrimonio.

Juan Carlos Tejedor Horche

DECLARACIÓ D'HEREUS

Quan mor una persona, s'obre un procés mitjançant el qual el béns, drets i obligacions que formaven el seu patrimoni, son transmesos a altres persones que nomenem hereus per causa de mor.

Si el causant ha fet testament, serà la seva voluntat la que imperi en la successió.

Al cap de quinze dies de la data de la mor, qualsevol persona interessada en la successió pot anar al Registre de Certificats de Ultimes Voluntats presentant un certificat de defunció del causant i un imprès que haurà omplert prèviament. En el mateix moment, ens diran si hi ha testament i quin notari el guarda. Cas que el difunt hagués atorgat varis testaments durant la seva vida, és l'últim el que preval.

Si no hi ha testament, es quan hem d'acudir al que preveu la llei en casos de successió intestada. Si el causant era de veïnatge civil català hem de seguir el Codi de Successions de Catalunya que ens marca l'ordre de succeir:

- 1. En la successió intestada l'herència es defereix primerament als fills del causant, matrimonials, no matrimonials i adoptats, per dret propi, i als seus descendents per dret de representació, sens perjudici, si s'escau, de l'usdefruit vidual
- 2. En el cas que mori el causant sense fills ni descendents, el succeeix el cònjuge supervivent.

- 3. Si el causant mor sense fills, ni descendents ni cònjuge, li succeeixen el pare i la mare, a parts iguals. Si solament existeix un d'ells, aquest succeeix en tota l'herència.
- 4. Si falten pare i mare, succeeixen els ascendents..
- 5. Si el causant mor sense fills ni descendents, sense cònjuge i sense ascendents, li succeeixen els parents col·laterals. Els germans per dret propi, i els fills de germans per dret de representació.
- 6. La successió es dona fins el quart grau. Si falten les persones assenyalades, succeeix la Generalitat de Catalunya.

Així doncs, el testament serà substituït per una "Declaració d'Hereus ab-intestato", que els descendents, ascendents i/o cònjuge poden obtenir mitjançant acta de notorietat tramitada conforme a la legislació notarial per un notari hàbil per actuar en el lloc de l'últim domicili del causant.

Cas de no existir tals parents cridats a la herència, la resta de hereus ab-intestato obtindran la "Declaració d'Hereus" via judicial sempre que justifiquin el seu parentiu amb el causant.

Tan en una via com en una altra, serà necessària la declaració de dos testimonis que reafirmin la constatació dels fets que pretén la declaració de notorietat, és a dir, acreditar la condició d'hereus.

Una vegada obtinguda la Declaració d'Hereus, ja es podrà fer la partició i adjudicació de l'herència.

REGULACIÓN DE LA DISTANCIA DE LOS ÁRBOLES PLANTADOS EN FINCAS URBANAS

Son muchas las zonas residenciales que existen en España, con un tipo de estructura de casa unifamiliar y jardín, fruto de la importación del estilo de vida norteamericano donde, durante años, se ha preferido habitar una casa espaciosa con jardín a las afueras de la ciudad, que un pisito en el centro o en la "city", siendo el precio de ambas viviendas igual o muy similar. Y ello aunque el tiempo de desplazamiento hasta el lugar de trabajo o "commute", en coche o en transporte público, sea mayor desde las afueras que desde el centro.

Esto es un hecho en Cataluña, donde ante el elevado precio de un piso en la ciudad de Barcelona (lugar donde trabaja un gran número de personas), un sector de la población ha preferido comprar una casa con jardín en Vilanova, Sitges o Castelldefels, huyendo en muchas ocasiones del ruido o de los problemas tan habituales en las comunidades de vecinos.

Sin embargo, también existen problemas entre vecinos de viviendas unifamiliares. A veces, problemas tan difíciles de prever como que el árbol de nuestro vecino nos quite la luz del sol, nos impida las vistas, agriete el muro de separación, que todas sus hojas caigan en el jardín o simplemente que esté posibilitando el acceso a nuestro balcón o nuestra ventana a posibles extraños; y es entonces cuando nos cuestionamos ¿A qué distancia de separación debe el vecino plantar su árbol?

Respecto esta cuestión hay que distinguir dos supuestos:

1. Cuando el árbol o árboles impiden las vistas o la luz.

Este supuesto, dependerá de si tenemos constituida una servidumbre de luces y vistas a nuestro favor o no. Y su estudio será ampliado en nuestro próximo boletín.

2. Cuando el árbol produce daños en el muro de separación o sus ramas ocasionan molestias.

Si el árbol de nuestro vecino está produciendo daños en el muro de separación o crea una situación de peligro o insalubridad, tendremos que instar la correspondiente acción prevista en el art. 546-11 del Codi Civil de Catalunya, solicitando que adopten las medidas necesarias para que cese la situación de peligro.

En caso de que las ramas ocasionen molestias, bien porque las hojas o los frutos caigan dentro de la finca, bien porque estén cerca de nuestra ventana, entonces el Codi Civil de Catalunya nos autoriza a cortar las ramas “en la forma generalmente aceptada en el ejercicio de la jardinería”, mientras que el Código Civil estatal nos faculta a exigir que el dueño del árbol sea quien las corte.

Ahora bien, ¿podemos exigir que corten ese árbol? ¿A qué distancia puedo pedir que lo planten?

En el Código Civil se regula esta cuestión en el art. 591, que establece que la distancia será:

1. La que autorice las ordenanzas municipales.
2. La que marque la costumbre del lugar (con la dificultad que ello conlleva).
3. En su defecto 2 metros desde la línea divisoria en el caso de árboles altos y 50 centímetros en el caso de arbustos o árboles bajos.

Por lo tanto, ante todo, dependerá de si el ayuntamiento del lugar donde se encuentre la finca, tiene regulada por ordenanza la distancia a la que deban plantarse los árboles (que por nuestra experiencia son más bien pocos ayuntamientos); en su defecto se aplicará la costumbre del lugar (cosa muy difícil de demostrar) y de forma subsidiaria se aplicará la distancia de 2 metros o de 50 centímetros dependiendo de si es un árbol alto o un arbusto.

Si la vivienda se encuentra en Cataluña, tendremos que estar a lo dispuesto en el libro quinto del Codi Civil de Catalunya, en vigor desde el 1 de julio de 2006, y más concretamente a su art. 546-4, que se limita a establecer que:

“Ningún titular puede mantener, entre fincas separadas por una valla, un árbol o un elemento de construcción que, por la proximidad a aquella, inutilice su función de dificultar el acceso.”

Nos encontramos por tanto ante una situación muy indeterminada, que tendrán que resolver los tribunales caso por caso, atendiendo al caso en concreto, ya que, dependerá de aspectos tan diversos como la altura del árbol, la resistencia del mismo, el tipo de valla o muro de separación, el acceso a la finca, etc.

Por último, destacar que esta misma prohibición se aplica a los árboles que tenga el propietario de una planta baja con jardín y afecten a las viviendas de las plantas superiores.

David Martínez Toledo

IMMISSIONS I ACCIÓ NEGATÒRIA

La nova Llei 5/2006 que aprova el Llibre V del Codi Civil de Catalunya ha derogat la Llei 13/1990, de 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge.

Hom ha sofert alguna vegada el sorolls, fums o males olors provocades pels seus veïns d'escala, d'edifici o de carrer. A aquestes actes se'ls anomena en Dret Català, immissions.

Les immissions estan regulades en l'article 546-13 i 14 del Codi Civil i es defineixen com aquells actes il·legítims dels veïns que causen danys a la finca o a les persones que hi habiten mitjançant les immissions de fum, soroll, gasos, vapors, olor, escalfor, tremolor, ones electromagnètiques i llum i altres de semblants. Aquestes molèsties superen les que venen imposades per les relacions de veïnatge i que se'ls ha d'aplicar la doctrina de l'abús de dret.

Així, totes les persones que pateixen immissions poden interposar accions en defensa dels seus drets perquè cessin els actes il·legítims. Aquestes accions poden fer-se en tres àmbits diferents. En l'àmbit administratiu, on al mateix temps que el cessament es pretén la imposició d'una multa. En l'àmbit penal, que a més es busca la responsabilitat personal del infractor imposant-li una pena. I en l'àmbit civil, que juntament amb la finalització de l'activitat que perjudica es pretén la indemnització dels danys soferts.

Acció Civil – Acció Negatoria

En l'article 544-4 y següents de la Llei 5/2006, es regula l'**acció negatòria** que té per objecte la protecció de la llibertat del domini dels immobles i el restabliment de la cosa a l'estat anterior a una pertorbació jurídica o material, permeten als propietaris d'una finca de **fer cessar** les pertorbacions i **les immissions il·legítimes** en el seu dret que no consisteixen en la privació o el reteniment indeguts de la possessió, i també d'exigir que no es produeixin pertorbacions futures i previsibles d'aquest mateix gènere.

Es necessari, doncs, que les immissions siguin il·legítimes. Això significa que no poden ser innòcues o que causen perjudicis no substancials perquè sinó els propietaris d'una finca les hauran de tolerar.

Per determinar què es considera perjudicis substancials, la llei remet a una àmplia normativa de lleis i reglament.

A més, els propietaris d'una finca han de tolerar les immissions que produeixen perjudicis substancials si **són conseqüència de l'ús normal de la finca veïna**, segons la normativa, i si **fer-les cessar comporta una despesa desproporcionada econòmicament**. En aquests casos es té dret a una indemnització pels danys produïts i els futurs, a que la immissió es faci en el dia i el moment menys perjudicials i poden adoptar les mesures tècnicament possibles i econòmicament raonables per a atenuar els danys a càrrec dels propietaris veïns.

La jurisprudència ha estimat la existència d'immissions per exemple, en les olors d'una granja de porcs en finca confrontant, en les vibracions procedents de màquines d'una activitat industrial de joieria o en els gasos i productes químics de tintoreria.

S'ha de tenir en compte que l'acció negatòria s'ha d'interposar contra el propietari de la finca d'on prové la pertorbació, essent insuficient que es demandi al arrendatari que l'ha causada (Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de 30 de novembre de 2001).

L'acció es pot exercir mentre es mantingui la pertorbació, llevat que, tractant-se d'un dret usucapible, s'hagi consumat la usucapció. En canvi la pretensió per a reclamar la indemnització pels danys i perjudicis produïts prescriu al cap de tres anys, comptadors des que els propietaris coneixen la pertorbació.

Míram Baró Vilarúbias