LUNES

CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XXI - Núm. 443 - marzo, 2008

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 443 Marzo de 2008

CASOS 2

RESOLUCIONES 5

SENTENCIAS 8

NOS ESCRIBE: DE LA FIDUCIA GESTIÓN Y DE SU CONSTANCIA REGISTRAL por Íñigo Mateo y Villa 15

NOS ESCRIBE: PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS: ASPECTOS REGISTRALES por Fernando Ortega Gironés 20

FISCAL por Francisco Molina 41

LÓGICA 43

HUMOR 44

RESEÑA LEGISLATIVA 46

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR
Enrique Colomer Sancho

COORDINADORAS GENERALES
Carmen Gómez Durá
Alicia Mª 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

EMBARGO DE LOS DERECHOS QUE PUEDAN CORRESPONDER AL CÓNYUGE DEUDOR.

Se presenta un mandamiento judicial por el que se ordena anotar preventivamente un embargo sobre los derechos que le puedan corresponder al demandado en un bien concreto de la sociedad ganancial cuando se liquide.

Se da la circunstancia de que demanda una señora, el demandado es un señor, y la finca está inscrita a nombre del señor casado con otra señora con carácter ganancial. Esta última señora ha sido notificada a los efectos del art. 144 R.H.

Se cuestiona si inscrita la finca con carácter ganancial y notificada la esposa que consta en el Registro, cabe anotar el embargo sobre la totalidad, o si, justificando que la sociedad de gananciales está disuelta pero no liquidada, cabría anotar sobre "los derechos que le correspondan…".

No consta en ningún sitio que la sociedad de gananciales esté disuelta sin liquidar, aunque subyace esta idea; podría presumirse que la demandante será la segunda esposa que reclama a su marido, que aún tiene la finca inscrita con su primera esposa; pero no pasa de ser presunción, sirve para entender el mandamiento pero nada más.

Los contertulios estuvieron de acuerdo en que el mandamiento tal y como estaba redactado debía suspenderse, estimaron que existía una incongruencia al embargar unos futuros derechos, siendo la finca ganancial y notificar al cónyuge.

La finca en su totalidad no puede embargarse, por no ser lo solicitado; el Registrador se estaría extralimitando, debiendo ajustarse a lo ordenado.

En el caso de que se dijese en el mandamiento o se justificase que la sociedad de gananciales está disuelta sin liquidar, sólo podría embargarse la "cuota global que pertenece al deudor sobre todo el patrimonio ganancial", según resulta de RRDGRN de 20 de Noviembre de 2.007; que reiteraba resoluciones anteriores como la de 23 de Abril de 2005 o las de 17, 18 de Enero de 2007. A propósito de dicha resolución se recordaron los tres casos que pueden darse: 1º) embargo de bien concreto de la sociedad ganancial en liquidación, que no es admisible, porque dada la unanimidad que exige la gestión y disposición de esa masa patrimonial será necesario que las actuaciones judiciales se entendieran contra todos los titulares, 2º) embargo de una cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, que podrá practicarse aunque las actuaciones judiciales fueran únicamente contra el deudor, que se refleja en el Registro sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento, y, por último 3º) embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, que es distinto del supuesto anterior; que puede quedar estéril si el bien concreto en la partición se adjudica al no deudor. Concluye la Dirección General afirmando que este último embargo "carece de verdadera sustantividad jurídica, no pudiendo ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial y por tanto debe rechazarse su reflejo registral".

PADRE COMPLEMENTA CAPACIDAD DE HIJA EMANCIPADA PARA HIPOTECAR POR DEUDA PROPIA.

Constando una finca inscrita a favor de un padre y sus dos hijas, se presenta una escritura en la que comparece el padre y la hija mayor como deudores de un préstamo y constituyendo una hipoteca sobre la finca; el padre también complementa la capacidad de la otra hija, que es una menor emancipada. Tratándose de una hipoteca por deuda ajena en el caso de la menor, se plantea si hay conflicto de intereses.

La mayoría de los asistentes entendieron que sí existe una contradicción de intereses, por lo que sería necesario nombrar un defensor judicial, no obstante, alguno entendió que por ser sólo complemento de capacidad no existía tal conflicto, por lo que no era necesario el defensor judicial.

Asimismo se cuestionó si era necesario el juicio de suficiencia notarial en el caso de representación de menores. Se respondió, mayoritariamente, que sí porque el art. 98 no distingue y alguna resolución lo exige en el caso de tutores.

MODIFICACIÓN DE UN ELEMENTO DE LA PH (PLANTA DE GARAJES) ESTANDO VENDIDOS LOS DEMÁS ELEMENTOS.

En una propiedad horizontal, donde una planta entera con un número de elemento privativo, que son garajes, continúa a nombre del constructor, estando las viviendas vendidas.

Plantea dicho constructor si en su planta, o elemento privativo nº x, puede constituir una subcomunidad, con normas propias, dividiendo el elemento en garajes que describirá según le convenga…

Los contertulios recordaron que cualquier modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal necesita acuerdo de la Comunidad por unanimidad.

Lo que sí que cabe es vender cuotas indivisas del elemento planta de garajes que supongan tantas partes indivisas como plazas de aparcamiento quiera establecer (ej. 1/8 parte del elemento x), pero para cualquier otra alteración deberá someterse al voto de los copropietarios.

PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO, CON UN ELEMENTO SIN INMATRICULAR.

Aparece en el Registro inscrita una planta baja "derecha" como parte de una casa total compuesta de dos plantas bajas, como una propiedad horizontal de hecho, pero sin que esté inmatriculada la planta baja "izquierda". Ahora, el titular de la planta baja "derecha" tiene un solar al lado, quiere comprarlo, agrupar y edificar encima.

Si el titular de la planta baja "izquierda" quisiera inmatricular, se constituiría a continuación la propiedad horizontal y se podría resolver, pero dicho señor no quiere inmatricular cuestionándose si se le puede exigir.

No se vió del todo claro.

Se apuntó como solución que se acompañara una licencia para dividir la finca en su totalidad (la planta baja "derecha" del conjunto de dos plantas bajas con sus linderos globales), después agrupar al solar y edificar la mayoría entendió que así, cabría inscribirlo.

CESIÓN DEL USO DE UNA FINCA DEL OBISPO AL AYUNTAMIENTO.

Se presenta una escritura pública por la que se eleva a público un documento privado por el cual un Obispo, en representación de su Obispado, cede, de forma gratuita, a un Ayuntamiento el uso de una determinada finca, al objeto de construir un centro cultural; el plazo de duración de la cesión será de TREINTA AÑOS y se sujeta a las siguientes condiciones: 1ª.- A que el cesionario construya sobre la finca en cuestión o reforme y rehabilite las instalaciones actuales para un CENTRO CULTURAL, que dé servicio a los ciudadanos y residentes de la localidad. 2ª.- En la finca en cuestión no se podrá desarrollar actividad empresarial alguna. 3ª.- Que el edificio en cuestión esté constituido o rehabilitado en un plazo máximo de DOS AÑOS a contar desde la firma de la escritura pública de cesión. 4ª.- Que cuantos gastos, derechos, honorarios, tributos e impuestos se deriven de cesión serán de cuenta y cargo exclusivo del cesionario con absoluta indemnidad para el cedente. 5ª.- Que cuantos gastos se deriven de la construcción, mantenimiento, reparación y reposición de la obra a construir serán de cuenta y cargo exclusivo del cesionario con absoluta indemnidad para el cedente. 6ª.- Que en el Centro Cultural que se construya no se podrá realizar actividad alguna que ofenda la fe, la moral y la doctrina de la Iglesia Católica, sus sacerdotes y autoridades. 7ª.- Que el cesionario autorice sin limitación de tipo alguno, el uso de dicho Centro Cultural, al Obispado y Parroquia , para el desarrollo de actividades que le sean propias, de forma gratuita. 8ª.- Que el cesionario no podrá bajo ningún concepto ceder a su vez la finca en cuestión a ninguna persona física o jurídica, pública o privada, sin haber obtenido previamente la autorización expresa y por escrito del cedente.

Transcurrido el plazo, pasará de nuevo a favor del cedente con absoluta indemnidad, siendo objeto de posible rescisión en caso de incumplimiento.

Se plantea si estamos ante un derecho de uso o de superficie ¿cómo se inscribiría?.

El Obispo ¿necesita una autorización especial?

Algunos entendieron que no es un derecho de uso porque el uso está reservado a las personas físicas y no es transmisible. Otros pensaron en un derecho de superficie, aunque no gratuito porque al final se devuelve el edificio, sin embargo otros lo negaron porque el cedente no puede disponer libremente.

Algún otro habló de cesión temporal de dominio a término (por plazo de treinta años).

En cualquier caso, se dijo que si se inscribía tal y como resulta del título, a continuación vendría la declaración de obra nueva por el Ayuntamiento en ejercicio del derecho de uso. ¿Podría inscribirse si no es titular?.

Se llegó al final a la conclusión de que se trata de un derecho real atípico que no está bien configurado, por ello debería suspenderse su inscripción y solicitar más concreción.

En cuanto a la necesidad de autorización por parte del Obispo, al no saberse con claridad qué negocio jurídico es, no se puede responder. En todo caso se recordó que según los cánones 1291, 1292 y 1295 del Código de Derecho Canónico, el Obispo Diocesano necesita el consentimiento del Consejo de Asuntos Económicos y del Colegio de Consultores para enajenar bienes de la diócesis y para cualquier operación de la que pueda resultar perjudicada la situación patrimonial de la persona jurídica.

ANA ISABEL LLOSA, FRANCISCO MOLINA (Registradores de la Propiedad)

R. 29 DE SEPTIEMBRE DE 2007 BOE 23-10-07

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

Presentados en el Registro de la Propiedad los documentos telemáticamente, el Registrador acuerda no practicar operación registral alguna quedando suspendido el plazo de calificación e inscripción, de acuerdo con el artículo 255 de LH, por no haber sido liquidado el impuesto correspondiente.

El notario interpone recurso gubernativo.

DGRN reitera su doctrina: **« la obligación del Registrador de exponer la totalidad de los defectos que impidan la inscripción de los documentos presentados telemáticamente, aun cuando no estén liquidados del impuesto.»**

(Ana Isabel Llosa)

R. 01 DE OCTUBRE DE 2007 BOE 23-10-07

GANANCIALES

Se presenta escritura de herencia, en la cual viuda e hijos reconocen que una de las fincas inscritas a nombre del causante para su sociedad de gananciales, es en realidad privativa de la viuda ya que el régimen económico matrimonial era separación de bienes.

El Registrador suspende la inscripción entre otros defectos porque no se acredita fehacientemente que el régimen económico matrimonial del causante y su viuda era en realidad separación de bienes.

El notario autorizante interpone recurso gubernativo porque en el Acta de Notoriedad de declaración de herederos abintestato se declara probado que el causante tenía vecindad civil catalana y que el matrimonio se regía por el régimen de separación de bienes.

La DGRN revoca la calificación del Registrador. Según el Centro Directivo « la determinación del carácter de los bienes que figuran en el Registro es una cualidad no fija sino cambiante, en función de que se acredite el carácter privativo, aunque el mismo estuviera inscrito con carácter ganancial. Bastando en este caso el consentimiento de los titulares registrales, esposa y herederos del causante, artículo 40 de la Ley Hipotecaria, no existiendo, por otra parte, terceros con derechos inscritos a quienes pueda perjudicar tal rectificación.

(Ana Isabel Llosa)

R. 15 DE OCTUBRE DE 2007
BOE 20-11-07

RM. SL. ADMINISTRADOR ÚNICO. APODERADO.

- Se presenta escritura por la que se eleva a público el acuerdo adoptado por la Junta Universal de una SRL de nombrar administrador único, previo cese del administrador anterior, a quien con anterioridad venía ostentando la condición de apoderado de la sociedad.

- El texto legal únicamente impide ser administradores a determinadas personas - menores no emancipados, incapacitados, inhabilatados en procedimientos concursales, ciertos penados, quienes por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio y personas afectadas por incompatibilidad legal - lo que, interpretándose estrictamente, no incluiría en ningún caso al apoderado voluntario. Cuestión distinta será la inscribibilidad del poder que el administrador único se concede a sí mismo, vetada en RDGRN de 24 de noviembre de 1998, que, partiendo de la distinción entre la representación orgánica y la voluntaria, admite que puedan concurrir en la misma persona, salvo que se establezca un sistema de administrador único, que haría ilusoria la posibilidad de revocación del poder y la exigencia de responsabilidad al apoderado. Pero el caso objeto del presente recurso es precisamente el inverso, y la Junta ya debe haber valorado que está nombrando administrador único a quien es su apoderado.

(Francisco Molina)

R. 24 DE OCTUBRE DE 2007
BOE 20-11-07

HERENCIA. DERECHO APLICABLE. REENVÍO. CAUSANTE BRITÁNICO.

- Un ciudadano británico otorgó ante Notario español testamento en 2004, instituyendo heredero a su cónyuge, en cuanto a los bienes sitos en España. Al fallecimiento de aquél, el supérstite, ante Notario español, otorga la correspondiente aceptación de herencia, y se adjudica, como único bien en España, la mitad indivisa de una finca. En el otorgamiento, manifiesta que el causante carecía de bienes en Inglaterra, sin aportar el «probate». El Registrador, considerando que la normativa aplicable es la inglesa, exige la presentación del «probate» - una declaración judicial a favor del ejecutor testamentario, o, en su defecto, nombrando administrador de la herencia - y del «grant of probate or letters of administration» - un certificado del ejecutor testamentario o administrador de la herencia, que acredite que los otorgantes son herederos.

- El caso es similar al resuelto el 5 de febrero de 2.005, pero va más allá de la determinación del título sucesorio de un ciudadano británico que, con bienes en España, fallece con testamento otorgado ante Notario español, ya que la verdadera cuestión de fondo es la determinación de la Ley aplicable:

La lex fori determina (9/8 CC) la aplicación de la ley personal del causante acogiendo así el principio de universalidad de la sucesión. Sólo se admitiría el reenvío de retorno o de primer grado, si no provoca

un fraccionamiento legal de la sucesión, de modo que se viera sometida a distintos ordenamientos. Siendo el causante británico, se aplicaría la Ley inglesa, que prevé una total libertad de testar, y una dualidad de régimen, según la sucesión se integre de bienes muebles o inmuebles, sometidos estos últimos a la lex rei sitae.

Sentado lo anterior, existe en el caso un título sucesorio otorgado para ordenar mortis causa el patrimonio inmueble en España del causante, que ha de reputarse válido y suficiente. El reenvío del Derecho británico al español ha de implicar la aplicación de éste a los aspectos de validez del título sucesorio y los relativos a la aceptación, adjudicación y en su caso, partición hereditaria, como ligados a la adquisición del dominio, rigiéndose en lo demás la sucesión por la ley personal del causante, evitando en lo posible la fragmentación.

Además, en cuanto a efectos registrales de los derechos sucesorios, hay que aplicar evidentemente el Derecho español, los artículos 14 LH y 80 RH, de lo que resulta la suficiencia del título sucesorio.

(Francisco Molina)

-R. 29, 29, 30, 30, 31, 31 DE OCTUBRE DE 2007. R. 2, 2, 3 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 20-11-07)

-R. DE 22 DE OCTUBRE DE 2007 (BOE 22-11-07)

-R. 6, 6, 6, 7 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 23-11-07)

-R. 12, 12, 13, 13, 13, 14, 14, 14 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 30-11-07)

-R. 8 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 3-12-07)

-R. 7, 8 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 4-12-07)

-R. 8, 12, 12 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 5-12-07)

-R. 8, 14 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 6-12-07)

-R. 15,15, 16 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 13-12-07)

-R. 7, 14 DE NOVIEMBRE DE 2007 (BOE 19-12-07)

PODERES. JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.

- Reiteran - una vez más - la doctrina de la DG en cuanto a limitación de las facultades calificadoras del Registrador en materia de poderes - existencia de la reseña identificativa del documento del que derive la representación, y juicio notarial de suficiencia de la facultades, congruente con el contenido del título.

(Francisco Molina)

SENTENCIAS

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE MARZO DE 2007.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS POSTERIORES A LA DEL EJECUTANTE CADUCADA.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 86 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El Banco A sigue procedimiento de apremio contra el deudor D. B, embargándose las fincas X e Y de su propiedad, practicándose la correspondiente anotación preventiva letra B en el Registro de la Propiedad.

2º.- Posteriormente el Banco C, en procedimiento contra D. B, obtiene embargo sobre las mismas fincas X e Y, practicándose las anotaciones oportunas letra C.

3º.- El primero de los procedimientos de apremio citados, en el que la certificación de dominio y cargas se libra el 2 de agosto de 1991, culmina con la adjudicación de los referidos bienes al propio ejecutante Banco A en pago de su crédito, si bien al acceder al Registro de la Propiedad no produce la cancelación de las anotaciones posteriores porque la de la propia ejecutante había sido cancelada por caducidad el 7 de octubre de 1994, en momento anterior a la adjudicación.

4º.- El Banco A interpone demanda de juicio declarativo contra el Banco C, solicitando que se declare su dominio sobre las fincas X e Y y se condene al demandado a abstenerse de perturbar dicha propiedad suspendiendo las subastas de las referidas fincas; y se ordene cancelar en el Registro de la Propiedad las anotaciones preventivas de embargo letras C sobre las fincas citadas.

5º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. Recurrida en apelación, la Audiencia Provincial estima el recurso y declara no ser procedente la cancelación de las anotaciones de embargo vigentes a favor del Banco C. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El art. 86 LH integra un precepto meramente instrumental con efectos registrales que determina la caducidad de las anotaciones preventivas a los cuatro años de la fecha de la anotación misma con posibilidad de prórroga por igual plazo, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. Por tanto, dicha norma no ha sido infringida.

Sin embargo, la cuestión que se plantea es decidir si el procedimiento de apremio que culmina en la adjudicación de los bienes embargados ha de quedar afectado por la circunstancia de que, mientras el mismo se sustancia, hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la anotación preventiva de embargo que amparaba al acreedor y, en consecuencia, se haya producido la cancelación del asiento correspondiente.

El Tribunal Supremo tiene en consideración la certificación de dominio y cargas que por mandamiento judicial expide el Registrador de la Propiedad y remite al Juzgado, y la comunicación que dicho Registrador efectúa a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas, y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta, sobre el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere.

La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo del bien); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición del bien y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Así, el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior, como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante, no modifica dicha situación.

En el presente caso, la certificación de dominio y de cargas se expidió estando vigente la anotación preventiva de embargo, y de ella resultaba no existir cargas preferentes, sino únicamente las posteriores anotaciones de embargo a favor del Banco C, a quien habría notificado el Registrador el estado de la ejecución para que pudiera intervenir en el avalúo y subasta de los bienes en defensa de sus intereses, por lo que la adjudicación de los bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador había de hacerse sin carga alguna.

Así lo confirma el art. 1512 LEC, en su redacción anterior a la actual, aplicable al presente caso, que dispone que, aprobado el remate, «las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los hubiese, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate»; lo que «a sensu contrario» implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores, que habrán de ser canceladas.

Además, la subsistencia del embargo no está supeditada a su anotación en el Registro de la Propiedad ni a la vigencia de la anotación practicada. El conocimiento que el beneficiado por las ulteriores anotaciones de embargo tenía de la existencia de otro anterior y de la certificación de cargas librada por razón del mismo para la ejecución de los bienes, determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actuó amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo.

Procede, en consecuencia, declarar haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 24 DE ABRIL DE 2007.

RETRACTO ARRENDATICIO: DIES A QUO EN CÓMPUTO DEL PLAZO PARA SU EJERCICIO; NOTIFICACIÓN.

Ponente: Almagro Nosete, José.

Artículos citados: 25.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En procedimiento de ejecución hipotecaria se adjudica la finca X a la entidad A, S.A.

2º.- D. B, como arrendatario de la finca X, formula demanda contra A, S.A. para que se declare haber lugar al retracto de dicho piso, condenando a la demandada a otorgar la escritura de venta del mismo a favor del demandante retrayente.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo desestima. La demandada recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El art. 25.3 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos regula, bajo la denominación «derecho de adquisición preferente», el derecho de retracto que confiere al arrendatario, en el caso de venta de la vivienda arrendada, con sujeción a lo dispuesto en el art. 1518 C.c., cuando no se le hubiere hecho la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones de la transmisión, o cuando se hubiere omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalice.

No obstante, la jurisprudencia del Tribunal Supremo entiende que es innecesaria la práctica de la notificación en forma cuando aparece probado que el arrendatario ya había tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones, a partir de cuyo momento debía contarse el plazo de caducidad establecido en la norma. Este criterio jurisprudencial se completa, por otra parte, con la doctrina conforme a la cual la publicidad registral del acto traslativo de dominio no desplaza el deber legal impuesto por la norma, ni tiene virtualidad de cara a considerar acreditado el conocimiento completo y exacto de las condiciones de la venta, eliminando la presunción de conocimiento de los hechos inscritos.

En el caso de autos, no cabe entender como tal notificación suficiente a los efectos del citado conocimiento completo y exacto, la diligencia de notificación del auto de adjudicación de la vivienda objeto del retracto, dictado en el curso del procedimiento de ejecución hipotecaria sobre dicha finca que dio lugar a la transmisión del dominio que justifica el derecho del retrayente, y que se entendió con el actor en su condición de inquilino, quien manifestó al oficial en funciones encargado de la práctica del acto de

comunicación que las personas destinatarias del mismo se hallaban en la Argentina, ignorando su domicilio, lo que determinó que la notificación, por no lograr su fin, fuera infructuosa. No es posible, pues, deducir de ese acto de comunicación el completo y pleno conocimiento por el arrendatario de las condiciones esenciales de la transmisión, ni puede, por tanto, eliminar la obligación de notificar de forma fehaciente tales condiciones que impone el inciso final del artículo 25.3 LAU; la relevancia de dicha notificación llega hasta tal punto que se erige en requisito ineludible para poder inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de las viviendas arrendadas, tal y como dispone el apartado quinto del mismo artículo, lo que revela la importancia que el legislador atribuye al conocimiento real, y no meramente formal o ficticio, de las condiciones esenciales de la transmisión para poder ejercitar el retracto. Todo ello resulta, por lo demás, conforme con el principio de seguridad jurídica.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE MARZO DE 2007.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESAFECTACIÓN DE ELEMENTO COMÚN; USO EXCLUSIVO Y EXCLUYENTE.

Ponente: Auger Liñán, Clemente.

Artículos citados: 396 del Código Civil; 5, 11 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A adquiere, en virtud de escritura pública de compraventa de 20 de octubre de 1995, la vivienda X, ubicada en la planta baja del inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal, sin que en el título constitutivo se haga referencia a la terraza de la cubierta, ni como elemento común, ni como elemento privativo o de uso privativo; dicha terraza sólo tiene entrada desde la escalera que da acceso a las viviendas de planta alta, independiente de la entrada a la vivienda de planta baja, configuración física invariable desde su construcción.

2º.- D. A interpone demanda en ejercicio de la acción reivindicatoria del art. 348 C.c., contra los dueños de las viviendas situadas en la planta superior, o planta primera, del edificio, para que se les condene a reintegrar al actor la posesión y tenencia de la terraza que sirve de techumbre o cerramiento superior al edificio, por ser un elemento común y carecer los demandados de título para su uso privativo y excluyente de aquélla.

3º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación por considerar producida la desafectación del elemento común para uso particular y exclusivo de las dos viviendas de la primera planta, a consecuencia de la propia configuración física del inmueble, por ser las únicas con acceso a la terraza. El demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El recurso se centra en determinar si es válida la desafectación tácitamente producida, deducida de las circunstancias físicas del inmueble y del conocimiento de las mismas por el adquirente al tiempo de comprar su vivienda.

El Tribunal Supremo parte del carácter meramente indicativo y abierto, y no de «numerus clausus», del listado de elementos comunes del art. 396 C.c., y considera que las terrazas que sirven de cubierta de todo o parte del inmueble tienen, en principio, la conceptuación legal de elementos comunes del edificio.

Por otra parte, dentro de los elementos comunes cabe distinguir entre elementos comunes por naturaleza o esenciales, imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales; y por destino, o no esenciales, entre ellos las terrazas comunitarias, que pueden ser, por esta razón, «desafectados» de su destino común y dedicados a un uso privado o exclusivo, en favor de uno o varios de los propietarios de pisos o locales, excluyendo en ese uso al resto.

La Ley de Propiedad Horizontal establece un peculiar régimen dominical, en virtud del cual, la propiedad singular y exclusiva de cada propietario sobre su piso o local se completa con la «copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes» (art. 3 LPH), entre los que se encuentran las terrazas que sirven de cubierta al edificio, y en consecuencia, dicho régimen faculta a todo copropietario a servirse de los mismos conforme a su destino, y de manera que no perjudique a los intereses de la Comunidad ni impida a los copartícipes usarlas según su derecho (arts. 394 C.c. y 9.6 LPH). No obstante, esta regla general puede verse desvirtuada, puesto que el art. 5 LPH otorga al título constitutivo, entre otras, la función de disponer las «reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios», y el art. 13 LPH concede a la junta de propietarios la facultad de «4º. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior», por lo que cabe que, bien por medio de lo dispuesto originariamente en el título constitutivo, bien por acuerdo posterior de la Comunidad de propietarios adoptado por unanimidad, pueda otorgarse el uso exclusivo de un elemento común a alguno o alguno de los comuneros y restringir el mismo en cuanto a otros.

En el caso de autos, examinando el título constitutivo, escritura de obra nueva, constitución de propiedad horizontal y división, la terraza del edificio es un elemento común a todo él, por cuanto, pese a no estar expresamente mencionado como tal en el título, tampoco fue incluido como privativo, es decir, no fue integrado en alguno de los cuatro elementos independientes en que se dividió el edificio, rigiendo por tanto la presunción de ser elemento común. En cuanto a su uso, ni se mencionó expresamente en dicho título un uso privado de la terraza a favor de los pisos superiores, ni posteriormente fue adoptado por la Junta de Propietarios acuerdo unánime en tal sentido. Lo relevante a la hora de estimar producida una desafectación que destine a un uso privativo lo que, en principio, permitía un uso común, no es la realidad física, sino la jurídica que existía en el momento en que el recurrente adquirió la vivienda de la primera planta, y que no le privaba del uso de los elementos comunes, incluida la terraza, sin que la inactividad del actor desde la adquisición de la vivienda hasta la fecha de iniciación del litigio suponga un consentimiento tácito sanador de la falta del consentimiento unánime de los copropietarios del art. 11 LPH.

Se declara, pues, haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 26 DE ABRIL DE 2007.

CESIÓN DE SOLAR A CAMBIO DE OBRA FUTURA: CONTRATO ATÍPICO, NO PERMUTA; NO ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DEL PISO.

Ponente: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio.

Artículos citados: 609 y 1462 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Mediante sendos contratos de cesión de suelo a cambio de obra futura en escrituras públicas de 19 de enero de 1994, Dª A y Dª B ceden las fincas X e Y respectivamente a la entidad C, S.L., que se obliga a construir en ellas un conjunto compuesto por 8 viviendas, 1 local y 1 local para aparcamiento y a ceder a cada una de cedentes «un piso sito en la segunda planta», pactándose también que el plazo de entrega «de las fincas correspondientes a la contraprestación sería el de un año a partir de la obtención de la correspondiente Licencia de obras»; los impuestos y gastos de la escritura de «permuta» se dejan de cargo del adquirente, que igualmente asume todos los gastos, impuestos e IVA a que dé origen «la escritura de cesión, en su día, de las fincas objeto de contraprestación».

2º.- Las fincas X e Y cedidas se inscriben en el Registro de la Propiedad a favor del adquirente, C, S.L., que procede posteriormente a su agrupación, mediante escritura de 13 de mayo de 1994, y a la declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal.

3º.- A resultas de un juicio ejecutivo instado por D, S.L. contra C, S.L. las fincas propiedad de ésta última son embargadas, anotándose el embargo en el Registro el 7 de septiembre de 1995.

4º.- Dª A y Dª B promueven demanda de tercería de dominio contra C, S.L. y D, S.L., solicitando que se declare que los dos pisos de planta segunda son de su propiedad, ordenando que se alcen los embargos trabados sobre dichas fincas y se cancelen las correspondientes anotaciones preventivas en el Registro de la Propiedad.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación. Las demandantes recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

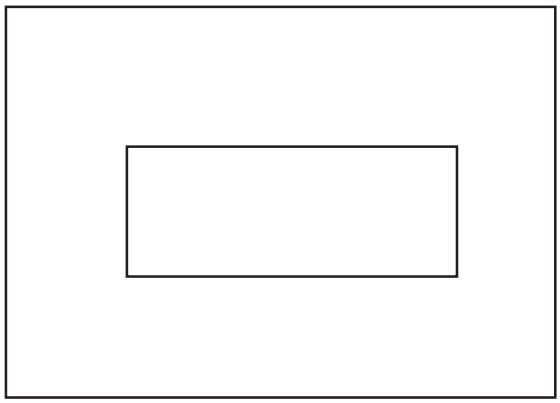
La resolución de la controversia depende de la naturaleza que se atribuya al contrato celebrado el 19 de enero de 1994 y, por tanto, a sus consecuencias jurídicas.

Según las demandantes recurrentes, se trata de unos contratos de permuta «estrictu sensu», de manera que, al otorgarse en escritura pública, existe tradición instrumental, y consecuentemente, son título suficiente para la adquisición del dominio.

El Tribunal Supremo, en cambio, considera acertada la calificación efectuada en la sentencia recurrida como contrato atípico, dado que los términos del contrato están claros y no dejan lugar a dudas sobre cuál fue la verdadera intención de los contratantes, independientemente del nombre que se haya usado. En las estipulaciones contractuales se ha querido desvincular la cesión del solar a la entidad C, S.L. (que tiene lugar en el acto de la firma de la escritura de 19 de enero de 1994, con efectos traslativos de la propiedad a favor de la citada mercantil), del derecho personal que ostentan las cedentes del terreno sobre las edificaciones, que están pen-

dientes de construir, por lo que la entrega de la contraprestación, consistente en dos pisos, no puede tener lugar hasta que efectivamente la adquirente del solar cumpla con el compromiso asumido de edificar; así, a diferencia del contrato de permuta de bienes presentes, en que ambas cosas existen y están determinadas desde su celebración y pueden ser adquiridas por los permutantes, en esta modalidad contractual, hasta que se construya en el terreno no se concretarán materialmente los bienes objeto de transmisión a las demandantes, cedentes del suelo, como justa contraprestación, siendo después de su entrega cuando se produzca la adquisición del dominio. Esta interpretación resulta reforzada por la estipulación del contrato en cuya virtud la mercantil asume los gastos, impuestos e IVA de «la escritura de cesión, en su día, de las fincas objeto de contraprestación».

Por tanto, la entidad C, S.L. sigue siendo la única propietaria de los inmuebles embargados, ya que Dª A y Dª B no adquirieron ningún derecho dominical sobre un bien en concreto, sino sólo un derecho de crédito para exigir a aquella mercantil el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que no procede la tercería de dominio, declarándose no haber lugar al recurso de casación.



ESCRIBE PARA LUNES

Este trabajo participó en el concurso de artículos del 2007 que se celebró en esta Revista. En sucesivas revistas irán saliendo los demás artículos que han sido seleccionados por su alta calidad e interés para nuestros lectores.

DE LA FIDUCIA GESTIÓN Y DE SU CONSTANCIA REGISTRAL

Íñigo Mateo y Villa
Registrador de la Propiedad

Lo que nos proponemos en el presente artículo es **(A)** repasar brevemente los puntos fundamentales de la fiducia gestión, **(B)** centrarnos en la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adquisiciones y enajenaciones realizadas por el fiduciario por y para la administración fiduciaria y sus efectos respecto de los terceros hipotecarios y, por último, **(C)** señalar algunas medidas de prevención del fraude y blanqueo de capitales en el uso de esta figura.

(A) ¿Qué es la fiducia gestión? La fiducia gestión puede definirse como aquel negocio jurídico por el que un sujeto denominado fiduciante transmite un bien o derecho a un segundo sujeto denominado fiduciario a fin de que este último lo administre y obtenga los correspondientes rendimientos en la forma convenida por las partes. Los rendimientos obtenidos y los bienes transmitidos fiduciariamente o los adquiridos por subrogación real una vez cumplido el plazo o la condición estipulada serán transmitidos al beneficiario (el mismo fiduciante o un tercero).

¿Qué partes existen?

(i) El fiduciante, persona física o jurídica con capacidad suficiente para enajenar un derecho o bien, de cualquier naturaleza, siempre que tenga un contenido patrimonial, de su propio patrimonio o de un tercero.

(ii) El fiduciario que es quien percibe el bien y se compromete a la correcta administración o enajenación, en su caso, en los términos acordados con el fiduciante.

(iii) El beneficiario, que es quien percibe ***(iii.a)*** la rentabilidad derivada de la administración del bien y ***(iii.b)*** los bienes transmitidos fiduciariamente o los que los sustituyan por subrogación real, fruto de la enajenación, al concluir la fiducia.

¿Cuál es el objeto del negocio? El fiduciante transmite al fiduciario el dominio de un bien o derecho para que éste lo administre, enajenando los bienes si fuere necesario, obtenga réditos y transmita ambos al beneficiario. El fiduciante transmite la titularidad plena del derecho de dominio generalmente quedando el fiduciario como verdadero y único titular frente a terceros y careciendo el beneficiario de derecho alguno sobre el bien transmitido, sin perjuicio de lo que diremos.

¿Qué implica el término "administrar"? Es la gestión, utilización o inversión por parte del fiduciario del bien, derecho o patrimonio transmitido por el fiduciante, con el objeto de obtener la

mayor rentabilidad posible. De lo anterior resulta que **(i)** es elemento fundamental del negocio de fiducia gestión que las partes determinen claramente el ámbito de "administración" del fiduciario, es decir, si comprende sólo administrar o también enajenar, las condiciones de actuación y el plazo de duración y, lo que es más importante, **(ii)** que en materia de fiducia gestión quien administra lo hace como verdadero titular dominical y por tanto tiene las mismas facultades que el dueño porque efectivamente lo es. Es decir, no es un mero administrador, sino un verdadero titular dominical.

¿Se transmite el dominio pleno o un dominio limitado? Esta pregunta es la verdadera piedra angular que históricamente enfrenta a la doctrina para aceptar o rechazar el negocio fiduciario. Inicialmente algunos autores aceptaron la teoría del doble efecto que entendía que frente a terceros existe una verdadera transmisión dominical con efecto real y entre partes únicamente un vínculo obligacional . Dicha teoría fue posteriormente rechazada por quienes entendieron que se constituía una suerte de derecho especial no previsto por el ordenamiento jurídico y que carecía de uno de los elementos esenciales de los contratos, la causa puesto que la administración de un bien no era entendían causa suficiente para la transmisión del dominio. Posteriormente, el TS aceptó la existencia de una suerte de transmisión limitada del dominio amparándose en la "*causa fiduciaria*". Analizadas estas posturas y la figura objeto de estudio, entendemos que las partes quieren transmitir la propiedad de un bien para que el adquirente (el fiduciario) lo administre y enajene como cualquier otro titular dominical si fuere necesario: siempre dentro de los términos del negocio. Por tanto, consideramos que se transmite el dominio porque las partes así lo quieren, lo declaran y tienen como objetivo un fin lícito la administración del bien no prohibido por el ordenamiento jurídico (prohibición, por cierto, que sí se da expresamente *ex* artículo 1.859 del CC, respecto del pacto comisorio que prohíbe por tanto la fiducia en garantía). En este sentido, el Código Civil admite la transmisión de un bien a favor de una persona para que ésta, a su vez, la transmita a favor de un tercero, *vid.* Artículos 781 y siguientes en materia de fiducia sucesoria y los 801 y siguientes en materia de la administración de la herencia . De lo anterior entendemos que se puede aplicar análogamente a la fiducia gestión la base teórica de la fiducia sucesoria (y sólo en cuanto a la existencia de un patrimonio destinado a un fin). Pasamos a estudiar **(i)** qué obligaciones y ámbito de actuación tiene el fiduciario respecto de los bienes transmitidos fiduciariamente y la **(ii)** publicidad frente a terceros respecto del negocio fiduciario. En cuanto al primero de los puntos, del segundo hablaremos más adelante, es necesario que exista claridad en las cláusulas del contrato de transmisión dominical y que señalen: el carácter eventualmente personalísimo de la administración, los bienes inmuebles que se transmitan con su perfecta descripción registral, la duración del negocio que podrá establecerse por operación y no necesariamente por plazo y cualquier otra circunstancia que pueda concurrir. Como colofón debemos matizar que no se trata de trasplantar el sistema de fiducia anglosajona (que presenta un sistema de propiedad desdoblada, un régimen de derechos reales del beneficiario sobre el patrimonio transmitido o la naturaleza unilateral de la fiducia), sino que se trata de adaptar a nuestro país y aplicar con los resortes del ordenamiento español y con las directrices del Convenio de la Haya de 1985 la fiducia internacional.

¿Cómo puede configurarse la fiducia gestión? Cabe entender, o bien que **(i)** se constituye una suerte de patrimonio autónomo sin personalidad jurídica ni titular y que dicho patrimonio constituye una unidad en cuanto que se destina a un fin unidad funcional siendo el fiduciario un mero administrador que no ostenta ninguna titularidad dominical; o bien que **(ii)** existen dos partes, fiduciante y fiduciario, transmitiendo el primero al segundo y entrando el bien transmitido en el patrimonio del fiduciario. En el primero de los casos, deberemos entender que **(i.a)** el fiduciante no ha transmitido el bien en favor del fiduciario sino a favor de una masa de bienes que carece de personalidad jurídica, que **(ii.a)** el fiduciario no será titular dominical del bien, sin perjuicio de que, de acuerdo con el contrato, **(iii.a)** el mismo fiduciario está facultado para enajenar el bien como un mero

apoderado constituyéndose por tanto un **(iv.a)** patrimonio afecto a la realización de un fin carente de titular y con un apoderado al que será de aplicación el régimen del mandato de los artículos 1.709 y siguientes del CC. Este sistema cuenta con el inconveniente de determinar si es posible transmitir bienes a favor de una entidad sin personalidad jurídica o si esta misma entidad sin personalidad puede enajenar. Como supuestos de patrimonios autónomos dentro de nuestro ordenamiento jurídico tenemos, entre otros, la herencia aceptada a beneficio de inventario, la sociedad de gananciales y el patrimonio del discapacitado regulado por la ley 41/2003. Todos ellos son patrimonios sin personalidad jurídica que compran y transmiten aunque, bien es cierto, existe sobre ellos una suerte de titularidad; además, en ciertos supuestos se configuran como patrimonios transitorios. De lo anterior entendemos que no resulta éste el régimen más idóneo para configurar de forma estable la fiducia gestión aunque en algunas de estas figuras se establece un régimen de separación de responsabilidad (p.e. la herencia aceptada a beneficio de inventario responde hasta donde alcance su patrimonio y no con el patrimonio del aceptante, frente a la sociedad de gananciales en que los cónyuges responden también con su patrimonio personal en ciertos casos. En el segundo caso **(el fiduciario es quien adquiere como titular dominical)** habrá que entender: **(i.b)** que éste es verdadero titular dominical del bien y no un mero administrador del mismo, como resultaba en el caso anterior, **(ii.b)** que la transmisión se hizo con el objeto de administrar y por tanto todo acto que se realice al respecto se verá constreñido por esta razón y **(iii.b)** que será necesario separar las deudas personales del fiduciario respecto de las deudas de los bienes transmitidos y originadas estas últimas por la administración de los bienes dado que también en este caso nos encontramos ante un patrimonio de afectación destinado a un fin. Debe articularse la fiducia para que, siendo el fiduciario el titular del bien transmitido fiduciariamente, e ingresando éste en su patrimonio sin embargo, dicho bien no responda en virtud del principio de responsabilidad patrimonial universal del artículo 1.911 del Código Civil. A su vez, y en sentido inverso, el fiduciario no debe responder con su patrimonio por las deudas contraídas en el ejercicio de la administración del patrimonio fiduciario, sino que debe ser este patrimonio fiduciario el que, con sus recursos propios, haga frente a las deudas. El ordenamiento jurídico ya establece supuestos de separación de patrimonios que desligarían bienes de una persona del pago de sus deudas personales por lo que no se forzaría el sistema.

(B) ¿Cómo se hace constar en el Registro de la Propiedad la transmisión fiduciaria de un bien inmueble? El objeto de la constancia de la fiducia en el Registro de la Propiedad es:

(i) dar a conocer a los acreedores los bienes de que dispone el fiduciario para responder de sus deudas personales,

(ii) dar a conocer a terceros los bienes correspondientes a la fiducia,

(iii) dar a conocer a los beneficiarios el conjunto de bienes que forman el patrimonio fiduciario para poder reclamarlo a la terminación del contrato, y, por último,

(iv) permitir a la Administración Tributaria un seguimiento de las operaciones realizadas con los bienes transmitidos fiduciariamente para **(iv.a)** evitar operaciones de blanqueo de capitales y **(iv.b)** determinar certeramente la tributación del patrimonio fiduciario. En primer lugar, respecto de los elementos personales, es necesario, a efectos de calificación registral, que la enajenación haya sido hecha por el titular dominical del bien que así conste en el Registro de la Propiedad (el fiduciante en la primera enajenación que constituye el patrimonio fiduciario y el fiduciario en las restantes). Es posible que la finca no se encuentre inmatriculada, en cuyo caso la transmisión fiduciaria podrá servir de doble título a los efectos del artículo 199 b) de la LH y concordantes del RH. En cuanto al bien transmitido, éste deberá estar perfectamente identificado en los términos del artículo 9 de la LH y concordantes del Reglamento Hipotecario. En cuanto a la constancia registral material de la transmisión fiduciaria, entendemos que caben dos posibilidades: **(i)** o hacer constar la transmisión fiduciaria en el cuerpo de la inscripción como característica fundamental de la misma y dando

relevancia a esta circunstancia, mediante subrayado o negrita, que facilite su reconocimiento, **(ii)** o mediante una nota al margen de cada uno de los bienes transmitidos. Dado que el carácter fiduciario de la transmisión es elemento consustancial al negocio jurídico optamos por hacerlo contar en el cuerpo de la inscripción de cada uno de los bienes fiduciarios. En caso de que se enajenen varios bienes, la inscripción extensa contendrá todos los términos de la enajenación, *vid.* Artículo 245 LH, y la concisa, necesariamente y resaltado, el carácter fiduciario de la transmisión. La inscripción debería contener: (a) el carácter fiduciario del bien, (b) el plazo de duración del negocio fiduciario para que una vez expirado dicho plazo el fiduciario no pueda proceder a la enajenación del bien y perjudicar de esta manera al beneficiario y la determinación del beneficiario. No obstante, será posible hacer constar la transmisión fiduciaria mediante nota marginal si fiduciante y fiduciario coinciden en una misma persona.

¿*Quid* en caso de que el bien transmitido fiduciariamente estuviera gravado con alguna carga? Debemos diferenciar si la carga está inscrita en el Registro de la Propiedad o si no lo está. En el primer caso, se aplicará el régimen jurídico general por el que la carga siempre acompaña al bien y producirá efectos frente a terceros. En caso contrario, entendemos que quien adquiere la finca sin cargas registrales las desconoce y actúa de buena fe dada la presunción establecida en nuestro ordenamiento jurídico en este sentido, y por tanto el tercero adquirente, el fiduciario, no se vería vinculado por la misma carga no inscrita. En caso de que el bien con la carga no inscrita volviera de nuevo al fiduciante podría plantearse que al ser el constituyente de la carga debe soportarla o, por el contrario, que es un tercero del artículo 34 LH y por tanto no le afecta dicha carga.

¿Cómo se hará constar en el Registro de la Propiedad que un determinado bien ha sido adquirido/ enajenado por el fiduciario por o para un patrimonio fiduciario? En el cuerpo de la inscripción de la adquisición dominical del bien fiduciario se hizo constar que el bien había sido adquirido por el fiduciario. El nuevo adquirente que inscriba su titularidad lo hará a su nombre y eliminando la referencia a la transmisión fiduciaria, dado que dicho bien ha salido del patrimonio fiduciario. En caso de que se adquiera un bien por el fiduciario, deberá inscribirse haciéndose constar nuevamente en el cuerpo de la inscripción que la adquisición se realiza en virtud de la administración de la fiducia. Y si la adquisición se realiza a cambio de dinero, éste debe ingresarse en una cuenta bancaria en que se declare expresamente que la misma forma parte de un patrimonio fiduciario.

¿*Quid* si el bien adquirido fiduciariamente o cualquiera otro posterior de la misma naturaleza es arrendado o gravado con un derecho real? En este sentido se aplicará el régimen general: si se trata de un arrendamiento se aplicará lo dispuesto en el artículo 14 de la LAU, por lo que, pese a que se enajene el bien, incluso por causa de extinción de la fiducia, el arrendamiento se debe mantener. Ésto no obstante, se puede plantear el caso de que la fiducia se constituya por tiempo determinado y que, como hemos señalado más arriba, dicha fecha se indique expresamente en la inscripción del bien adquirido fiduciariamente. Si en este caso el arrendamiento se constituye por un plazo superior al de la duración de la fiducia entendemos que el beneficiario, una vez concluido el plazo de la fiducia, podrá resolver el contrato de arrendamiento por aplicación del artículo 13.2 de la LAU (y asimilando al fiduciario al titular de un derecho temporal sobre el bien). En el caso de las garantías se plantea la duda de si el beneficiario podría exigir a tenor del convenio fiduciario que los bienes llegaran a él libres de cualquier carga que no existiera al tiempo de la constitución de la fiducia. También podría pactarse que el beneficiario reciba los bienes con las cargas que el fiduciario hubiere constituido durante el período de duración de la fiducia. En todo caso, la subsistencia o no de los derechos sobre los bienes transmitidos fiduciariamente una vez extinguida la fiducia, debería constar

en la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad por tratarse de pactos de derechos reales sobre bienes inmuebles *ex* artículo 1 LH.

¿Qué derechos ostenta el beneficiario de la fiducia gestión respecto del patrimonio fiduciario? Apartándonos del sistema anglosajón que reconoce una suerte de derechos reales del beneficiario el fiduciante o un tercero, respecto del patrimonio fiduciario, entendemos que este mismo beneficiario carece de acción real alguna respecto del fiduciario que es el único y verdadero titular dominical del bien transmitido o de los que posteriormente adquiera por subrogación real. No obstante, al beneficiario le asistirán los derechos personales establecidos en nuestro ordenamiento jurídico de acuerdo con el régimen de la estipulación a favor de tercero del artículo 1.257.2 CC o como parte contratante en su caso: indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual, artículo 1.101 del CC o la rescisión de negocios jurídicos en fraude de acreedores, artículo 1.291.3º del CC ; sin perjuicio del tercero registral del artículo 34 LH respecto del que se presume la buena fe y que no podrá verse en ningún caso atacado.

(C) Medidas de prevención del fraude y blanqueo de capitales en el uso de la fiducia. La oposición a esta figura se ha basado además de por las cuestiones doctrinales ya señaladas, en el uso de la fiducia gestión como forma de evasión de impuestos y blanqueo de capitales. Para maximizar la seguridad fiscal sin quitar dinamismo a la figura es imprescindible el uso de los sistemas registrales públicos que tan buen resultado han dado hasta ahora para prevenir posibles fraudes y, especialmente, los registros de seguridad preventiva (propiedad, mercantil y bienes muebles), que, con una simple constancia fiduciaria en la inscripción, evitan problemas a la hora de determinar si los bienes pertenecen al patrimonio personal del fiduciario o al patrimonio fiduciario. Otras medidas de control son las relativas a la declaración fiscal de bienes fiduciarios y beneficios, aplicando por analogía el régimen societario, y así: declaración censal del modelo 036, declaraciones trimestrales y anuales de IVA modelos 300 y 390 , transmisiones intracomunitarias modelo 347, y declaración de cuentas u otros activos pertenecientes al patrimonio fiduciario. En cuanto al blanqueo de capitales será necesario determinar qué tipo de operaciones fiduciarias pueden resultar sospechosas para proceder a una investigación minuciosa. En este sentido, y por motivos de extensión, remitimos a la legislación concreta.

¿Qué beneficios reporta esta figura? Fundamentalmente financieros al atraer capital, dado que permite la administración de un patrimonio por un sujeto distinto del titular inicial y con plenas facultades jurídicas de actuación por lo que el fiduciante se desentiende de la administración del patrimonio, limitándose a recoger los beneficios y recuperando al final del negocio, el patrimonio resultante. El patrimonio fiduciario responde además únicamente de las deudas contraídas en su administración, como veremos más abajo, y no de las personales del fiduciario. Además esta figura será más atractiva, si le unimos un régimen tributario laxo respecto de dichas inversiones, estas últimas se verán enormemente favorecidas abriendo una vía de negocio para las entidades financieras españolas.

PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS: ASPECTOS REGISTRALES

Fernando Ortega Gironés
Registrador de la Propiedadd

1.- INTRODUCCIÓN

A.-Definición: el patrimonio de las Administraciones públicas se define como un conjunto de bienes y derechos de variada naturaleza que les pertenece a cada una, y que pueden estar sujetos a un doble régimen: de carácter jurídico público, los bienes y derechos demaniales, y de carácter jurídico privado, los patrimoniales, doble régimen que tiene un carácter abierto o variable por el juego de las instituciones de la afectación y desafectación de su calificación jurídica.

B.-Bienes de dominio público:
Este tipo de bienes se caracteriza por dos notas:

a) Titularidad pública: del Estado, Provincia, Municipio, Comunidad Autónoma, Organismos Autónomos.

b) Afectación pública, es decir, afectación a una finalidad pública, que consiste en el uso público, el servicio público o el fomento de la riqueza nacional.

Si falta esta segunda característica nos encontraremos ante los bienes patrimoniales, que constituyen propiedad privada de los entes públicos. Así, se puede afirmar que el "criterio de la afectación es el definidor del dominio público".

En cambio, los bienes patrimoniales son bienes de propiedad privada de los entes públicos, que están sujetos a un régimen especifico con importantes notas de Derecho Administrativo, en base a la especial protección de los mismos.

Las leyes respectivas del Estado, de las entidades locales y de las Comunidades Autónomas, han regulado con gran detalle los bienes patrimoniales de cada uno de esos entes que presentan una normativa específica en materia de adquisición, enajenación y gravamen.

-Legislación:

Cada uno de los entes públicos tiene su respectiva legislación: la estatal, la de entes locales y la de Comunidades Autónomas. Existe una legislación especial sectorial según la clase de bienes: aguas, costas, carreteras, etc.

Los bienes de los entes públicos han de ser regulados por Ley, pues la Constitución establece una reserva de Ley en su artículo 132, tanto para los bienes de dominio público y comunales, como para los del Patrimonio del Estado y del Patrimonio Nacional.

Se ha planteado el problema de las relaciones entre la legislación estatal y la autonómica en lo referente a las leyes de patrimonio dictadas por las Comunidades Autónomas por aplicación de lo dispuesto en los respectivos Estatutos de Autonomía. Ya el Tribunal Constitucional entendió que la competencia autonómica para dictar leyes en su propio ámbito, no priva de la competencia estatal para dictar normas sobre legislación civil, sobre contratos y concesiones administrativas, etc.

-Clases:

Diferenciamos dentro de los bienes de dominio público:

a) Bienes de dominio y uso público: de uso común de todos: calles, plazas, caminos, zona marítimo terrestre, no siendo una enumeración cerrada, admitiéndose otros bienes análogos.

b) Bienes de dominio y servicio público: en la legislación encontramos una concepción amplia de esta clase de bienes, comprendiendo no sólo los fines de defensa nacional, sino que quedan incluídos todos los edificios destinados al cumplimiento de fines públicos.

c) Bienes afectados al fomento de la riqueza nacional: incluímos en esta categoría las minas y los hidrocarburos, los montes catalogados de utilidad pública, dominio público estatal hidráulico,

d) Bienes afectados a la Corona o Patrimonio Nacional.

e) Bienes comunales: de titularidad de los Ayuntamientos pero de aprovechamiento común de los vecinos, incluyendo los montes vecinales en mano común..

-Características:

1.- Son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Eso sí, cabe atribuir a un particular un uso específico mediante concesiones administrativas o permitir usos especiales.

Cabe también la enajenación si tiene lugar la desafectación, es decir, un expediente para dejar de estar destinado al uso o servicio público.

2.-Están sujetos a un régimen especial de deslinde administrativo.

3.-En los expedientes administrativos afectantes al dominio público se aplica el silencio negativo.

4.-Están sujetos a un régimen de afectación y de posible desafectación, como supuesto de comienzo y cese de la demanialidad. Se regula de modo especifico las llamadas “mutaciones demaniales”.

5.-Inscripción en el Registro de la Propiedad: los bienes de dominio público tienen publicidad reconocida por Ley, pero está prevista la inscripción de bienes de dominio público, si así lo determina la Ley. Es además, muy conveniente la inscripción para evitar usurpaciones de hecho.

-Naturaleza: existen varias teorías al respecto:

a) Teoría tradicional francesa (Hauriou): estamos ante un derecho de propiedad del ente público, pero entendida como propiedad especial. El ente público ha de someter los bienes al uso preciso para los ciudadanos o incluso para que den fruto, según las normas de la propiedad. Dichos bienes están sujetos a licencias municipales como todas las propiedades del término, si se quiere construir sobre ellos por ejemplo. Además, pueden adquirirse por usucapión por darse el uso público durante el tiempo de la usucapión, lo que sólo se explica por la teoría de la propiedad.

b) Teoría alemana “funcionalista”: no hay propiedad del ente público, sino una relación jurídica de potestad, que da lugar a unos deberes específicos de mantener los bienes para que sirvan a un uso o servicio público.

c) Tesis dualista (alemana): se inclina por la tesis privatista del dominio o propiedad del ente público, que la ostenta como titular de la propiedad de un bien, con la especialidad de que tiene superpuesta una servidumbre pública o administrativa que determina la reducción de facultades dominicales.

Por tanto, cabe explicar los bienes demaniales como un supuesto de propiedad o dominio público, que lleva inherente una función pública sobre tales bienes, y que explica el régimen de los mismos.

C. -Bienes Patrimoniales:

Se trata de un conjunto de bienes cuyo engarce en el funcionamiento de las administraciones públicas no ha estado bien definido tras la promulgación del Código Civil y que la normativa patrimonial pública no ha modificado en sus aspectos esenciales.

-Concepto de bien patrimonial: el patrimonio de las Administraciones públicas siempre ha sido definido de forma especial, habida cuenta que se entremezclan el conjunto de bienes incluidos en él (concepto civil de patrimonio), con un grupo concreto de esos bienes, cuya pertenencia a él depende de la funcionalidad que tienen y que le opone a la categoría de los bienes de dominio público o demaniales.

El artículo 3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicos, señala:

1.- El patrimonio de las Administraciones públicas está constituido por el conjunto de sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza y el título de su adquisición o aquel en virtud del cual les haya sido atribuidos.

2.-No se entenderán incluidos en el patrimonio de las Administraciones públicas el dinero, los valores, los créditos y los demás recursos financieros de su hacienda ni, en el caso de las entidades públicas empresariales y entidades análogas dependientes de las comunidades autónomas o corporaciones locales, los recursos que constituyen su tesorería.

Esta ley sigue la tradición jurídica española posterior al Código Civil que proporciona a los bienes patrimoniales una apariencia de residualidad.

En este sentido, la citada ley en su artículo 7, define los bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales del siguiente modo:

"1.- Son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales.

2.-En todo caso, tendrán la consideración de patrimoniales de la Administración general del Estado y sus organismos públicos los derechos de arrendamiento, los valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas, así como contratos de futuros y opciones cuyo activo subyacente esté constituído por acciones o participaciones en entidades mercantiles, los derechos de propiedad incorporal, y los derechos de cualquier naturaleza que se deriven de la titularidad de los bienes y derechos patrimoniales".

-Bases constitucionales de los bienes patrimoniales

En este sentido, es de resaltar el artículo 132-3º de la Constitución, que dispone:

"Por ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación".

Partiendo de este precepto, resulta conveniente significar cuáles son las bases constitucionales de los bienes patrimoniales:

1.- La Constitución ha asumido la garantía institucional de los bienes patrimoniales de las Administraciones públicas, limitando la opción del legislador de regular libremente estos bienes públicos, que hasta entonces sólo tenían un reconocimiento legal.

La Constitución ha querido que no todos los bienes públicos sean bienes de dominio público. Dominio público y patrimonio son dos categorías diferentes.

La jurisprudencia constitucional ha recogido claramente esta idea cuando afirma que la posibilidad de demanializar categorías de bienes no era una potestad absolutamente libre por parte del legislador sino que se debía tratar de una opción que respondiera al principio de último recurso para lograr la mejor protección de aquellas categorías de bienes que tuvieran unos caracteres especiales y requirieran un régimen especial de ordenación para poder cumplir su función económico social.

Se ha señalado que el servicio a los intereses generales es lo único que justifica la propiedad pública.

2.- Reserva de ley que afecta a la determinación de los bienes que lo componen y a los elementos de su régimen jurídico, presididos por las tres reglas que están recogidas en el precepto, administración, defensa y conservación.

3.- El artículo 132-3º no constituye un título de atribución de competencias que permitiera al Estado la regulación del patrimonio de las Comunidades Autónomas. El marco constitucional de distribución de competencias sobre bienes patrimoniales parte de la competencia sobre legislación civil, que es en la que hay que incardinar la división entre bienes de domino público y bienes patrimoniales, en la medida en que afectan al contenido del derecho de propiedad. Competencia que en materia de legislación civil se ha de ejercer "sin perjuicio de los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan".

-Sobre la <u>funcionalidad de los bienes patrimoniales</u> en el marco de la regulación constitucional.

La Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas ha querido proporcionar un valor secundario a los bienes patrimoniales. Así, su artículo 7-1 los define señalando que son *"los que siendo de titularidad de las Administraciones Públicas no tienen el carácter de demaniales"*.

Se trata de una orientación que han seguido todas las disposiciones patrimoniales de las Comunidades Autónomas y que contribuye a crear esa imagen de que el patrimonio está constituido por bienes con poca utilidad para los entes públicos complementado con el criterio constitucional, lo que parece dejar poco campo para la aparición de bienes de naturaleza patrimonial.

De todas formas, se observa que la doctrina ha venido reconociendo la utilización de bienes patrimoniales para funciones públicas. Ello también lo viene recogiendo nuestra legislación. Así el artículo 8-2º de la LPAP dispone que *"la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor"*, lo que hace que en aquellos supuestos en los que el dominio público no pueda ser utilizado, se deba recurrir a los bienes patrimoniales.

Y el artículo 8.1.e) recoge la posibilidad de colaboración inter administrativa para la optimización de la utilización de los bienes patrimoniales.

Además, la jurisprudencia constitucional ha venido a reconocer tanto la relativización de la diferencia entre bienes patrimoniales y bienes del dominio público como la existencia de una categoría de bienes patrimoniales que están materialmente afectos al cumplimiento de un fin público, y que sin embargo no tiene naturaleza de bien demanial.

También nos encontramos con el hecho de la creación de los patrimonios separados del Patrimonio del Estado, en función de fines concretos que tienen los entes que reciben la titularidad de los bienes.

En cualquier caso, y dada la situación existente, la LPAP hubiera sido un lugar excelente para adaptar la configuración general del patrimonio público a este planteamiento, en el doble sentido de

restringir el dominio público a aquellos casos en los que una ley declara una categoría de bienes de este modo, y dejando la categoría de los bienes patrimoniales para todos los restantes bienes públicos que sirven al funcionamiento de la Administración Pública.

2.- EL DEMANIO ANTE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS.

1.-Principio de Inscripción.-

El artículo 36 de la LPAP llena el cometido de determinar el objeto de la inscripción, al señalar como tal los propios bienes y los actos y contratos referidos a los mismos que puedan tener acceso al Registro; serían los de naturaleza o sustancia real.

En cuanto a la naturaleza de la inscripción no cabe decir que sea constitutiva, puesto que el demanio existe, y normalmente declarado por ley, con independencia de la constancia en el Registro, por lo que se estaría ante una eficacia meramente declarativa.

También cabe deducir del artículo 36 de la Ley del Patrimonio que estamos ante inscripciones obligatorias, al decir "deben inscribir".

No debe tampoco olvidarse que las propias leyes administrativas establecen registros o catálogos para ciertas clases de bienes. Así el catálogo de montes públicos o los registros de aguas públicas regulados en la Ley de Aguas y normas de desarrollo. Para los aprovechamientos de aguas públicas el artículo 64 RH es un ejemplo de la coordinación establecida entre la inscripción en el Registro de la Propiedad y la previa en el correspondiente Registro administrativo.

2.- Principio de especialidad.-

No debe ofrecer ninguna dificultad en su aplicación. Teniendo en cuenta el sistema de folio real o por fincas, sí que habría fuerte peculiaridad si en el Registro hubiese fincas como el río Turia o el río Ebro.

En propiedades especiales administrativas hay normas bien detalladas sobre su deslinde (zona marítimo-terrestre, montes, ríos). También con relación a los puertos, la delimitación de la zona de servicio portuario tiene notable interés.

3.- Principio de legalidad.-

No tiene dificultades de aplicación. Tratándose de documentación administrativa, las facultades para la calificación son las que normalmente existen para títulos de esa naturaleza.

Es cierto que el demanio presenta una suerte de normas protectoras que se aplican a la esfera registral y ello también lo corrobora la Dirección General.

4.- Principio de tracto sucesivo-

El encadenamiento de titularidades registrales constituye una exigencia conceptual que también se aplica para este tipo de bienes. Así, facilitan el tracto los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 37-2º de la Ley del Patrimonio.

Como novedad importante cabe destacar el apartado 3º del artículo 37, donde a la certificación administrativa de dominio se le concede la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

5.- Principio de prioridad.-

En cuanto a su aplicación formal o procedimental encajaría también en la registración de los bienes públicos.

Si a dicha prioridad se le quiere otorgar un valor material o excluyente del tipo del artículo 1473 del Código Civil el tema es más complicado porque entonces entran en consideración las notas

características del dominio público, de las que éste no puede desprenderse sin violentar su propia naturaleza.

6.- <u>Publicidad formal</u>.-

Dicho efecto también se da si lo inmatriculado son bienes de dominio público.

Clavero Arévalo señala que los bienes de dominio público, aún inmatriculados en el Registro, continúan teniendo ese carácter, lo que determina a los efectos de la buena fe, una publicidad demanial superior a la patrimonial que pudiera sugerir la inscripción registral.

<u>7.- Principio de legitimación</u>.-

Es en este punto cuando la eficacia del Registro aparece al jugar las presunciones de existencia, posesión, exactitud e integridad de lo inscrito. Así ocurre a través de los principios de legitimación y fe pública (publicidad en sentido material). Se trata de la aplicación de los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria.

La primera presunción que surge del principio de legitimación es la existencia del derecho inscrito. Ahora bien cuando lo inscrito es el demanio, la existencia de este ya resulta de la ley especial que lo consagra, o en su caso del acto de afectación.

Tiene gran importancia la presunción de posesión del derecho inscrito, establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Surge la duda cuando esa presunción lo es a favor de un particular que inscribe y se pretende hacer valer frente o sobre un bien que es de dominio público.

Cabe traer a colación el artículo 28 LPAP al considerar que las Administraciones Públicas están obligadas a proteger y defender el patrimonio, y a tal fin protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello.

También cabe traer aquí a colación las tres notas características del dominio público, y entre las potestades administrativas, la de recuperación posesoria del demanio que no tiene plazo alguno para su ejercicio. También la potestad sancionadora.

Encontramos importantes aplicaciones del principio de legitimación en materia interdictal y también en el ámbito del artículo 41 de la Ley Hipotecaria que se basa en la legitimación registral que reconoce el artículo 38 de la propia Ley.

8.- <u>Principio de fe pública</u>.-

La verdadera importancia del tema se manifiesta en este punto, al atender a las presunciones iuris et de iure.

Diferentes autores se han manifestado al respecto prácticamente desde los años 50 (Roca, Garrido Falla, Clavero Arévalo, Mendoza Oliván, Fornesa Ribó).

En general, y partiendo de la redacción del entonces artículo 5 del Reglamento Hipotecario que consideraba no inmatriculables este tipo de bienes, cabe excluir la aplicación del juego de los principios hipotecarios.

Así se decía que para dichos bienes no puede jugar la aplicación de los principios hipotecarios porque iría en contra de la inalienabilidad del dominio público, porque estos bienes están exceptuados del Registro de la Propiedad.

Evidentemente cuando dichos autores razonaban regía el principio de excepción de inscripción para los bienes de dominio público. Ello hoy no existe si atendemos al artículo 36 de la Ley de Patrimonio. Cabe entonces hoy preguntarse si el artículo 34 de la Ley Hipotecaria puede prevalecer frente a la incomercialidad de los bienes de dominio público.

Cabe señalar que la nueva Ley de Patrimonio sigue consagrando las notas del demanio que derivan de la incomercialidad. Por ello resulta discutible que la máxima protección del artículo 34 de

la Ley Hipotecaria y la adquisición a non domino subsiguiente puedan darse respecto de bienes de dominio público.

3.- RÉGIMEN REGISTRAL.-

A.- Obligatoriedad de la inscripción.-

La Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas supone un claro reconocimiento a la función e importancia que el Registro de la Propiedad tiene en el tráfico jurídico inmobiliario como instrumento garantizador de la propiedad.

Así, el artículo 36 proclama la obligatoriedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los bienes y derechos pertenecientes a las Administraciones públicas, cualquiera que fuera ésta y ya sean esos bienes demaniales o patrimoniales; así como de todos los actos y contratos referidos a ellos que sean inscribibles y con la única excepción de los arrendamientos.

Este artículo tiene su razón de ser en la obligación de todas las Administraciones Públicas de defender y proteger su patrimonio impuesta en el artículo 28 de la Ley.

También cabe señalar la disposición transitoria quinta de la LPAP que establece un plazo de cinco años para su cumplimiento respecto de los bienes demaniales de los que las Administraciones públicas sean titulares en el momento de entrada en vigor de la LPAP.

Respecto de la Administración encargada de solicitar la inscripción, el artículo 36 señala como regla general que la inscripción deberá solicitarse por el órgano que haya adquirido el bien o derecho, o que haya dictado el acto o intervenido en el contrato a inscribir, o en su caso por aquél órgano al que corresponda su administración o gestión.

Los expedientes administrativos que motiven su inscripción deberán contar con el informe de la Abogacía del Estado si los bienes pertenecen a la Administración General del Estado o al órgano a quien corresponda su asesoramiento jurídico si se trata de entidades públicas dependientes de la misma, siendo la existencia de los mismos objeto de calificación registral como trámite esencial del procedimiento administrativo y al amparo del artículo 99 R.H.

B.-Títulos inscribibles.-

La regulación efectuada por La LPAP respecto de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad es complementaria de la prevista en la legislación hipotecaria, siguiendo una tendencia favorable al documento administrativo ya manifestada en el R.D. 1093/1997, ampliando los supuestos en que éste es inscribible y poniendo especial énfasis en la virtualidad de la certificación expedida por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes de estas entidades para la inscripción de los actos unilaterales.

El artículo 37-1º establece que la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes de las Administraciones Públicas "se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta Ley".

B-1.- INMATRICULACIÓN:

El artículo 206-1º LH señala que el Estado, el Municipio y las Corporaciones de Derecho Público o servicios organizados que formen parte de la estructura política de aquél, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos.

Reitera este criterio, respecto de las Entidades Locales, el artículo 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril.

En cuanto a los montes catalogados y montes vecinales en mano común, también sus leyes especiales, reconocen como título especial inmatriculador, el certificado expedido por la Administración forestal correspondiente, siempre que reúna los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y por la de montes.

Los artículos 303 a 307 RH regulan los requisitos y circunstancias que con carácter general deben contener las expresadas certificaciones para poder producir la inmatriculación de fincas a favor de las Administraciones Públicas.

B-2.- MODIFICACIONES HIPOTECARIAS.-

El párrafo 2º del nombrado artículo 206 LH sigue diciendo que mediante certificación administrativa, librada en los términos indicados en el párrafo anterior y con los demás requisitos en cada caso establecidos, podrán inscribirse la declaración de obra nueva, mejoras y división horizontal de fincas urbanas, y, siempre que no afecten a terceros, las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas del Estado y de los demás entes públicos estatales certificantes. Párrafo que se consideró aplicable por analogía a las Comunidades Autónomas y Entidades Locales.

El artículo 37-2º reitera dicha norma, al decir:

"las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas y demás previstas en el art. 206 de la Ley Hipotecaria se practicarán mediante traslado de la disposición administrativa en cuya virtud se verifiquen, o mediante la certificación prevista en dicho artículo, siempre que no afecten a terceros".

B-3.-REANUDACIÓN DEL TRACTO.-

El párrafo 3º del artículo 37 considera la certificación administrativa como título inscribible a los efectos de reanudar el tracto sucesivo registral a favor de la propia Administración que, por tanto, no tiene que acudir a la vía judicial, para obtener la inscripción a su favor.

Se establece "además de los medios previstos en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los 30 días siguientes a aquél en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación.

Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de 30 años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de 30 días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del Ayuntamiento, y en el BOE, en el de la C.A. o en el de la Provincia, según cual sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo. Las inscripciones practicadas en esta forma estarán afectadas por la limitación de efectos establecido en el artículo 207 L.H.

Podemos sistematizar con la doctrina las siguientes posibilidades

a) Si el titular es conocido y es posible la notificación personal la misma debe efectuarse.

b) Si el titular no es conocido o si siéndolo no se ha podido conseguir la notificación personal, es posible la notificación por edictos si su inscripción tiene más de 30 años de antigüedad.

c) Siempre que la inscripción contradictoria tenga menos de 30 años de antigüedad y no sea posible la notificación personal, la Administración deberá recurrir al expediente judicial de dominio.

B-4.- CANCELACIÓN Y RECTIFICACIÓN REGISTRAL.-

Con arreglo al artículo 37-4º la certificación administrativa expedida por órgano competente de la Administración será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos:

a) Cuando, previa la instrucción del correspondiente procedimiento, en cuya tramitación será preceptivo un informe técnico, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca.

b) Cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de doble inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.

c) Cuando se reconozca la titularidad, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre una finca que aparezca inscrita a favor de las Administraciones Públicas, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.

El párrafo 5º del mismo artículo dispone que "*la orden estimatoria de una reclamación previa a la vía judicial interpuesta por el interesado para que se reconozca su titularidad sobre una o varias fincas, será título bastante, una vez haya sido notificada a aquél, para que se proceda a la rectificación de la inscripción registral contradictoria existente a favor de la Administración Pública*".

Es claro que los párrafos 4º y 5º constituyen una aplicación del principio general del consentimiento del titular registral para poder rectificar los asientos que figuran a su nombre (artículos 40 letra c y 82-1º de la L.H.), entendiendo que si por documento administrativo los Entes Públicos pueden inscribir a su favor, por documentos administrativos podrán desinscribir.

Esta rectificación nunca podrá perjudicar los derechos adquiridos por tercero de buena fe a título oneroso durante la vigencia del asiento que se rectifica o cancela.

B-5.- CANCELACIÓN DE HIPOTECAS.-

Resulta extraño que el párrafo 4º del artículo 37 no regule este supuesto. Cabe plantearse por qué la Administración no puede cancelar una hipoteca mediante documento administrativo. No hay razón alguna, por cuanto si la legislación permite hoy la inscripción de derechos reales a favor de las Administraciones Públicas mediante certificación expedida por autoridad competente, e incluso la cancelación del dominio inscrito a su favor, también deben acceder los documentos administrativos en los que consienta la cancelación de hipotecas u otros derechos reales.

Dicho criterio ya está recogido en el artículo 66 RGR que permite cancelar mediante "documento administrativo" las hipotecas constituidas a favor de la Hacienda Pública en garantía de aplazamientos o fraccionamientos del pago de impuestos.

Por su parte, el artículo 82 LH establece que las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia firme o por otra escritura o "documento auténtico" en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción. Y el documento administrativo expedido por empleado público competente tiene la consideración de documento auténtico.

Incluso la Disposición adicional cuadragésima de la Ley de Presupuestos de 2006 declaró extinguidas todas las obligaciones nacidas de los créditos hipotecarios que al amparo de la Ley de Viviendas Protegidas de 1939 y de Vivienda de Renta Limitada de 1954, fueron concedidos por el Instituto Nacional de la Vivienda a particulares, Cooperativas, Patronatos, Asociaciones, Corporaciones Locales, etc.

Como procedimientos para la cancelación de estas hipotecas, puede hacerse, conforme al art. 82-5º LH (instancia con firma legitimada) o de oficio por el Registrador (expedición de una certificación o práctica de un asiento registral), conforme al artículo 353-3º R.H.

B-6.-AFECTACIÓN, DESAFECTACIÓN, ADSCRIPCIÓN, DESADSCRIPCIÓN, MUTACIÓN DEMANIAL E INCORPORACIÓN.-

Los actos citados se deben hacer en el correspondiente inventario de la Administración, pero tratándose de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, se procederá a tomar nota marginal o inscripción, según corresponda a favor del nuevo titular en el Registro de la Propiedad.

El título para obtener estos asientos registrales es el acta de entrega correspondiente que, generalmente, se firmarán por un representante de la Dirección General del Patrimonio del Estado y un representante del departamento a que se destinen (afectación) o del que procedan (desafectación) los bienes, o de ambos en el caso de mutación, o por un representante del organismo público afectado (adscripción, desadscripción e incorporación), previa la orden del Ministerio de Hacienda.

Siendo organismos públicos, la afectación de los bienes y derechos de los mismos al cumplimiento de los fines, funciones o servicios que tengan encomendados o su desafectación, será acordada por orden del Ministro titular del departamento del que dependan los organismos, a propuesta de su Presidente o Director, y en el caso de mutación demanial al Ministerio de Hacienda a propuesta conjunta de ambas entidades.

Además, en caso de desafectación, desadscripción e incorporación patrimonial, también es título inscribible el acta de toma de posesión levantada unilateralmente por la Dirección General del Patrimonio del Estado; y si se trata de supresión de organismos públicos, la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la Administración General del estado se practicará con la presentación de la disposición en cuya virtud se hubiese producido la supresión del organismo.

B-7.- DESLINDES ADMINISTRATIVOS.-

El artículo 12-2º RH declara inscribibles y con carácter inmatriculador, los deslindes administrativos debidamente aprobados, encontrando regulación no sólo en la LPAP sino también para deslinde de playas y de la zona marítimo-terrestre, deslinde de montes públicos, etc.

La LPAP dispone que las Administraciones Públicas podrán inscribir los deslindes que efectúen de sus bienes mediante traslado de la resolución administrativa de su aprobación que sea firme en vía administrativa la cual constituirá también título suficiente para inmatricular si reuniere los requisitos del art. 206 LH.

A efectos registrales, cabe destacar la constancia registral de la iniciación del deslinde mediante nota al margen de la inscripción de dominio, en virtud de certificación del acuerdo de iniciación del mismo.

B-8.- CONCESIONES ADMINISTRATIVAS.-

El artículo 93 LPAP establece que cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación de la concesión administrativa sobre bienes demaniales, una vez otorgada ésta, se deberá proceder a su formalización en documento administrativo.

Dicho documento sería título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.

La forma de inscripción de las concesiones administrativas viene regulada en el artículo 31 RH.

El título para hacer constar registralmente la extinción de la concesión o el rescate de la misma sería respectivamente el certificado administrativo del acuerdo de extinción y recepción de las fincas afectadas o del acuerdo firme de rescate en que consten las notificaciones efectuadas y el pago o consignación de la indemnización al titular de la concesión y a los titulares de derechos reales sobre las mismas.

4.- OBLIGACIONES DE LOS REGISTRADORES EN RELACIÓN CON LA INSCRIPCIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.-

Por su condición de funcionario público implicado en el control de la legalidad del tráfico inmobiliario tiene, el Registrador de la Propiedad, además de la obligación de calificar los documentos que acceden al Registro, las siguientes obligaciones:

a) En la inmatriculación de fincas colindantes con otras de una Administración Pública o la inscripción de excesos de cabida con otras pertenecientes a una Administración Pública, el Registrador, sin perjuicio de consignar registralmente la limitación de efectos del artículo 207 LH, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas.

b) Cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones Públicas que no estuvieren inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda.

c) El Registrador no inscribirá ninguna escritura en la que falte la manifestación del cumplimiento de la obligación que al Notario le impone el artículo 63-1º LPAP:

"Los Notarios que intervengan en cualquier acto o contrato no otorgado por el Ministro de Hacienda, el Director General del Patrimonio del Estado o los Delegados de Economía y Hacienda sobre bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado o a los organismos públicos vinculados a la misma o dependientes de ella, remitirán a dicho centro directivo una copia simple de la correspondiente escritura, y dejarán manifestación en la escritura matriz de haberse procedido a tal comunicación".

d) Cuando la práctica de los asientos registrales pueda efectuarse en virtud de documento administrativo, si este no ha sido otorgado por el Ministro de Hacienda, el Director General del Patrimonio del Estado o los Delegados de Economía y Hacienda, y afecta a bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado o a los organismos públicos vinculados a la misma o dependientes de ella, los Registradores de la Propiedad remitirán a dicho centro directivo una comunicación de la inscripción, con remisión de copia del documento presentado e indicación de la fecha del asiento de presentación.

e) Deberán facilitar gratuitamente a la Dirección General del Patrimonio del Estado, cuando ésta lo pida, la información de que dispongan sobre los bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado o a los organismos públicos vinculados a la misma o dependientes de ella.

5.-INSCRIPCIÓN DE BIENES DEL ESTADO Y DEMÁS ENTES PÚBLICOS TERRITORIALES.-

La inscripción de los bienes del Estado y de las Corporaciones ya fue admitida en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, según el cual:

"En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 6º Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las Corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las Leyes y Reglamentos".

Ello viene completado por el artículo 4º del RH que dice:

"Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezca, y por tanto, los de las Administraciones Públicas y los de las entidades civiles o eclesiásticas".

Con esta redacción se sustituye la referencia al Estado, la provincia y el municipio por la expresión más amplia de Administraciones públicas. Ello resulta ajustado al artículo 137 de la Constitución y a la Sentencia T.C. de 26 de junio de 1986.

En consecuencia, dentro de dicha expresión se incluye no sólo la Administración pública territorial, sino también la Administración pública institucional.

-La Administración pública territorial comprende el Estado y Corporaciones Locales y Comunidades Autónomas.

-La Administración pública institucional comprende:

1.-Entidades estatales autónomas: Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, Instituto Nacional de la Seguridad Social, Instituto Nacional de Empleo, etc.

2.-Corporaciones públicas de base asociativa: colegios profesionales, cámaras oficiales, etc.

El artículo 5 del RH dispone:

"Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a la legislación especial".

Este precepto supuso el final de una evolución, dado que en un primer momento se pensó que los bienes de dominio público no eran inscribibles porque se estimaba que su inscripción era innecesaria, ya porque se entendía que por su destino estaban investidos de una publicidad ostensible.

Al final se consideró que los bienes de dominio público no siempre gozan de la suficiente ostensibilidad para defenderlos de las usurpaciones de los particulares, por lo que se admitió con carácter general su inscripción. Por ejemplo, son inscribibles los bienes comunales, las cesiones de terrenos a los Ayuntamientos, bienes de dominio público marítimo-terrestre, etc.

Después de dicha evolución llegamos a la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003.

Dentro de la regulación hipotecaria, merece especial mención la certificación inmatriculadora del artículo 206 LH.

En este sentido, el artículo 199 LH dispone que la inmatriculación de fincas se practicará mediante el certificado a que se refiere el artículo 206, sólo en los casos que en el mismo se indican.

Su redacción se complementa con la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con un segundo párrafo ya conocido.

Del artículo 206 de la Ley Hipotecaria se desprende que la certificación administrativa de dominio se ha concebido con una finalidad de inmatriculación únicamente.

Junto a dicha función se agrega el segundo párrafo que permite inscribir mediante esta certificación administrativa las declaraciones de obra nueva, mejoras y división horizontal de fincas urbanas, agrupaciones, agregaciones, divisiones y segregaciones de fincas del Estado y demás entes públicos certificantes. En estos casos habrá que cumplir además los requisitos que para cada una de estas operaciones exija la legislación ordinaria o las leyes especiales (licencias, certificaciones catastrales, certificaciones de arquitectos, etc.)

Dentro de las funciones de dicha certificación no queda incluida la de reanudación del tracto sucesivo al carecer la certificación de virtualidad cancelatoria respecto del asiento vigente anterior.

A.-Entidades que pueden certificar:

Nos referimos fundamentalmente al Estado, Provincia y Municipio y actualmente las Comunidades Autónomas.

Las normas especiales por las que se rigen a estos efectos los bienes inmuebles del Estado y las Comunidades Autónomas se concretan en sus respectivas leyes de Patrimonio. En cuanto a las provincias y municipios, rige la legislación de Régimen Local.

En cuanto a los conceptos de Corporaciones de Derecho Público y los servicios organizados integrantes de la estructura política estatal, no son totalmente claros.

Cabría decir, respecto de organismos autónomos, empresas nacionales y empresas públicas, el carácter excepcional de este medio inmatriculador de fincas que es utilizable sólo por entes públicos y se impone la aplicación restrictiva.

También hay que añadir que no puede ser utilizado por las fundaciones.

B.-Requisitos reales

Debe tratarse de bienes inmuebles no inscritos a favor de otra persona y que se trate de inscribir a título dominical por entidades, cuando éstas carezcan de título escrito.

Así lo dice el artículo 206 y conforme al artículo 7 L.H., según el cual la primera inscripción de una finca debe ser de dominio.

Estas certificaciones no son aptas para inscribir derechos limitados o limitativos, derecho de servidumbre, ni tampoco excesos de cabida de fincas del Estado por este procedimiento, según Resoluciones de la DGRN de 20 y 23 de noviembre de 1972.

Es necesario que la finca no aparezca inscrita a favor de persona alguna sin que haya título hábil para inscribir, pues si dicho título existiere sería procedente utilizarlo y conseguir la inmatriculación pretendida.

Se trata de un método supletorio y excepcional.

C.- Requisitos de forma

Se contienen en los artículos 303 a 307 del RH. El artículo 303 comienza diciendo que para obtener la inscripción con arreglo al artículo 206 de la Ley, cuando no exista título inscribible, el Jefe de la Dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas que han de inscribirse expedirá por duplicado, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública, o tenga facultad de certificar, una certificación, en la cual, con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en su poder y sin perjuicio de los demás extremos exigidos por la legislación administrativa aplicable, en la que se hagan constar los datos necesarios para la identificación de la finca y de sus titulares...

El artículo 304 aclara que en el caso de que el funcionario no ejerza autoridad pública, la expedición de la certificación se hará por el inmediato superior jerárquico.

Dicha certificación se expide POR DUPLICADO; uno de los ejemplares de la certificación lo conservará el Registrador para archivarla en los legajos correspondientes. El otro ejemplar, una vez efectuada la inscripción, se devolverá con la nota correspondiente a la entidad que solicitó el asiento.

Circunstancias que debe contener la certificación:

1.-Naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número, en su caso, cargas reales de la finca que se trate de inscribir.

2.-Naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real inmatriculable, de que se trate, y la de la finca a que se refiere la regla anterior.

3.-Nombre de la persona o corporación a quien se hubiese adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.

4.-Título de adquisición o el modo como fueron adquiridos.

5.-Servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Si no pudiere hacer constar alguna de estas circunstancias se expresará así en la certificación.

El modo de practicar la inscripción viene previsto en el artículo 305 RH.

Por su parte, el artículo 306 aclara que cuando las certificaciones estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado o se refiriesen a fincas o derechos cuya descripción coincida con las de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción, extendiendo anotación preventiva si se solicita remitiendo copia de los asientos contradictorios a la autoridad certificante. Si ésta lo comunica al juez del partido donde radique la finca, éste podrá dictar el auto que corresponda.

Por lo que respecta a la IGLESIA CATÓLICA como certificante, aparece recogido en el artículo 206 LH. La STS de 18 de noviembre de 1996 considera que va contra el principio constitucional de igualdad del artículo 14 de la Constitución y contra el principio constitucional de aconfesionalidad del Estado del artículo 16 de la misma.

También puede interpretarse que deriva del valor probatorio que se concede a una entidad con reconocimiento internacional.

Por su parte, la Resolución de 12 de enero de 2001 omite cualquier pronunciamiento sobre la idoneidad de la certificación del art. 206 LH por la autoridad de la Iglesia Católica para la inmatriculación de fincas, por no haber sido planteado en la nota calificadora.

Es importante destacar que en la última modificación del artículo 206 L.H. se ha introducido un segundo párrafo y no se ha modificado el primero cuando hubiera sido la ocasión propicia para realizarlo.

Es decir, que se ha conservado intacta en el artículo 206 LH la posibilidad de que la Iglesia obtenga la inmatriculación por medio de la certificación que estamos contemplando.

Ahora bien, conforme a la Resolución de 14 de diciembre de 1999 no cabe inscribir sólo a favor de la Iglesia Católica, sino que hay que señalar la entidad eclesiástica concreta (Santa Sede, Diócesis, Parroquias, Conferencia Episcopal, etc.)

El artículo 304 HR señala que las certificaciones serán expedidas por los Diocesanos respectivos.

Como efectos de la inscripción cabe decir que en cuanto a los terceros que adquieran del inmatriculante con posterioridad, los derechos dimanantes de la fe pública quedan en suspenso por un plazo de dos años desde la inscripción, según resulta del artículo 207 L.H.

Por último, comentar con respecto al artículo 206 LH y 303 RH la Resolución DGRN de 12 de diciembre de 2006 en cuya virtud para inmatricular bienes municipales, no puede entenderse cumplida la exigencia de referenciar el inventario de bienes en la certificación pública, por la simple manifestación en dicha certificación de que el Ayuntamiento carece de inventario, pero el art. 303 se refiere no sólo al caso de certificación en relación con el inventario, sino también cabe que lo sea en relación con los documentos oficiales que obren en su poder, por lo que en el presente supuesto el Ayuntamiento, a pesar de carecer de inventario de bienes, podría hacer referencia en la certificación a cualquier otro documento oficial del que resulte de forma fehaciente la titularidad de dichos bienes, si bien estos documentos requerirían una calificación registral de control de la legalidad, al carecer de las garantías que ofrece el inventario, como, por ejemplo, la aprobación por el pleno del Ente Local.

6.- ADQUISICIONES DE BIENES Y DERECHOS.-

De conformidad con el artículo 15 de la Ley, las Administraciones Públicas podrán adquirir bienes y derechos por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico y, en particular, por los siguientes:

a) Por atribución de la Ley.
b) A título oneroso, con ejercicio o no de la potestad de expropiación.
c) Por herencia, legado o donación.
d) Por prescripción.
e) Por ocupación.

Salvo disposición legal en contrario, los bienes y derechos de la Administración General del Estado y sus organismos públicos se entienden adquiridos con el carácter de patrimoniales, sin perjuicio de su posterior afectación al uso general o al servicio público.

Respecto de los inmuebles vacantes, la Ley señala:

1.-Pertenecerán a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.

2.-La adquisición de estos bienes se producirá por ministerio de la ley, sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Administración General del Estado.

3.-La Administración General del Estado podrá tomar posesión de los bienes así adquiridos en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de tercero.

4.-Si existe un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil.

En cuanto a la prescripción adquisitiva y a la ocupación de bienes, la ley se remite a lo establecido en el Cc y en leyes especiales.

La obligatoriedad de la inscripción y demás aspectos registrales se regulan en los artículos 36 y ss LPAP, ya tratados.

En lo que a los bienes de las Corporaciones Locales se refiere, destacaremos la obligatoriedad de la inscripción de sus bienes, conforme al art. 36 RBEL, del que parece deducirse la obligatoriedad de "todos" los bienes de dichas Corporaciones.

Como título inscribible será preciso el título de dominio, y en su defecto, la certificación del artículo 206 LH.

Para inscribir los bienes que se adquieran en el futuro será preciso presentar el documento público de adquisición.

7.- INSCRIPCIÓN DE SUS TRANSMISIONES.-

Con carácter programático, el art. 132 CE dispone que la Ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y comunales inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad, inembargabilidad y desafectación.

En principio, sólo son enajenables los bienes patrimoniales y observándose los trámites establecidos por sus leyes reguladoras.

A) Bienes de las Administraciones Públicas

Los bienes y derechos patrimoniales del Patrimonio del Estado que no sean necesarios para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la Administración General del Estado o de sus

organismos públicos podrán ser enajenados conforme a las leyes. También cabe la enajenación con reserva del uso temporal de los mismos cuando resulte conveniente para el interés público y siempre por razones excepcionales y debidamente justificado.

Como órgano competente para la enajenación es el Ministro de Hacienda, tratándose de bienes inmuebles de la Administración General del Estado.

Para inmuebles y derechos reales pertenecientes a los organismos públicos, lo serán sus presidentes o directores o los órganos colegiados de dirección, según estatutos.

En todo caso, si el valor del bien excede de 20 millones de euros, la enajenación deberá ser autorizada por el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Hacienda.

Como trámites previos a la enajenación cabe indicar la depuración física y jurídica del inmueble o derecho real y la inscripción en el Registro de la Propiedad si no lo estuviera ya.

Como formas de enajenación: concurso, subasta o adjudicación directa.

En el concurso la adjudicación recaerá en el licitador que, en conjunto, haga la proposición más ventajosa, conforme a los criterios establecidos en los pliegos.

La subasta sólo cabe en los supuestos reglamentariamente previstos, podrá celebrarse al alza o a la baja, y, en su caso, con presentación de posturas en sobre cerrado, podrá acudirse a sistemas de subasta electrónica.

La adjudicación directa puede darse cuando el adquirente sea otra Administración Pública, o entidad sin ánimo de lucro, tratándose de solares inedificables y la venta sea a un colindante, venta a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente, etc.

Como procedimiento de enajenación hay que señalar que el expediente será instruido por la Dirección General del Patrimonio del Estado, por iniciativa propia o a solicitud de parte interesada en la adquisición.

El tipo de subasta o el precio de la enajenación directa se fijará por el órgano competente para la enajenación de acuerdo con la tasación aprobada.

La convocatoria del procedimiento se publicará en el BOE y en el de la Provincia en que radique el bien y se remitirá al ayuntamiento del correspondiente término municipal para su exhibición en el tablón de anuncios, sin perjuicio de utilizar otros medios de publicidad.

B) Cesión gratuita de bienes o derechos:

Los bienes y derechos de la Administración General del Estado podrán ser cedidos gratuitamente para fines de utilidad pública o interés social a comunidades autónomas, entidades locales, fundaciones, etc.

Cabe también la cesión a Estados extranjeros y organizaciones internacionales en el ámbito de operaciones de mantenimiento de la paz, ayuda humanitaria, etc.

Puede cederse la propiedad del bien o derecho o sólo su uso, aunque siendo la cesión de la propiedad del bien o derecho sólo podrán ser cesionarios las comunidades autónomas, entidades locales o fundaciones públicas.

La cesión se acordará por el Ministerio de Hacienda, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado y previo informe de la Abogacía del Estado.

Pero cuando la cesión se efectúe a favor de fundaciones públicas y asociaciones declaradas de utilidad pública, la competencia es del Consejo de Ministros.

Por lo que respecta a la inscripción, es de señalar que si los bienes no están inscritos, los adquirentes podrán inmatricularlos a su favor, conforme al artículo 205 LH, a cuyo efecto tendrán derecho a

solicitar del Estado los títulos, y si el Estado careciere de ellos, cabría acudir a la inmatriculación por la vía del artículo 206 LH.

C) Bienes de las Corporaciones Locales

Los bienes de dominio público y los comunales son inalienables, conforme al artículo 5 RBEL. La enajenación sólo cabe respecto a los bienes de propios, conforme a los siguientes requisitos:

1.-Acuerdo del Pleno de la Corporación, con voto favorable de la mayoría simple de los miembros presentes, salvo que el valor de los bienes exceda del 10% del presupuesto ordinario de ingresos, en cuyo caso es necesario el voto de la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

2.-Valoración técnica del bien, y depuración física y jurídica.

3.-Comunicación al órgano competente de la Comunidad Autónoma y autorización del mismo, si el valor del bien excede del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto de la Corporación.

4.-Subasta pública

5.-Inscripción mediante escritura pública.

Se admiten las cesiones gratuitas pero sólo a favor de la Entidad o Instituciones Públicas, con el voto de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y para fines en beneficio de los habitantes de la Entidad.

8.- PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO.

Se ocupa de esta materia la Ley Urbanística Valenciana en su Título V por cuanto regula la actividad administrativa de fomento del mercado del suelo para la promoción social del mismo.

Viene así a regularse una serie de técnicas jurídicas e instituciones públicas cuya característica común es la de servir de instrumentos para configurar una nueva potestad pública en el ámbito de la actividad urbanística por parte de las administraciones públicas de intervenir en el mercado inmobiliario con la finalidad de regularlo, controlarlo, condicionarlo y dirigirlo en atención de unos fines públicos.

Hay que señalar que la preocupación por el mercado inmobiliario y los efectos negativos que ese mercado inmobiliario pueda generar ha sido una constante de los poderes públicos desde principios del siglo XIX, intentando llevar a cabo una ampliación del espacio urbano para conseguir, entre otros objetivos, resolver el problema de alojamiento de las clases modestas, llevando a cabo la expansión de las ciudades a través de su ensanche, con la finalidad de que la formación de esos nuevos espacios urbanos provocara una mayor edificación y consecuentemente la disminución del precio de las viviendas y de los alquileres.

También expresa la misma preocupación el legislador en la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, en la que ya se señala con carácter obligatorio la constitución de patrimonios municipales de suelo para los municipios de población superior a 50.000 habitantes, de manera que las Corporaciones municipales debían adquirir paulatinamente terrenos que pudieran servir como reguladores del precio en el mercado de solares.

Esta misma preocupación permanece en el legislador actual, y así el art. 8-2º de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece:

"En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes".

El artículo 47 CE sienta el fundamento jurídico de esta potestad pública para intervenir en el mercado inmobiliario así como los fines públicos a que dicha intervención debe ir necesariamente orientada, al establecerse el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la obligación de los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, así como la obligatoriedad de que la comunidad participe de las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Se puede afirmar que la legislación urbanística ha contemplado fundamentalmente tres instrumentos de intervención administrativa en la actividad de fomento de mercado del suelo para la promoción social del mismo:

a) Patrimonios Públicos del suelo de carácter municipal, supramunicipal y de las Comunidades Autónomas.

b) Derecho de superficie.

c) Delimitación de áreas en las que las transmisiones están sometidas a los derechos de tanteo y retracto por parte de las Administraciones Públicas urbanísticas.

Refiriéndonos a dichos Patrimonios Públicos del Suelo, cabe indicar que el artículo 276 TRLS de 1992, señala:

"Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento general deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento. Los bienes del PMS constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo".

De lo señalado resulta que PMS se configura como un patrimonio separado con un carácter finalista. Por tanto, dicho patrimonio separado de los restantes bienes municipales hace que dicho patrimonio esté encaminado a un destino específico. Se pretende con dicho patrimonio la subrogación real de producto obtenido con la enajenación de tales bienes, es decir, la aplicación de las cantidades percibidas por esas enajenaciones al propio patrimonio, a la conservación y ampliación del mismo.

En el mismo sentido que el legislador estatal se pronuncia el legislador autonómico valenciano respecto del Patrimonio Público del Suelo, en su artículo 258.

¿Qué bienes integran el patrimonio público del suelo?

Conforme al artículo 260 LUV, los siguientes:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente a los que el planeamiento territorial y urbanístico asigne expresamente tal destino, así como aquellos que legal o reglamentariamente se adscriban al patrimonio público del suelo.

b) Los obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas y de cualesquiera procedimientos de gestión urbanística, y entre ellos, las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, y los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

c) Los bienes adquiridos como consecuencia de la delimitación de áreas sobre las que se ejercite el derecho de tanteo y retracto administrativo.

d) Los adquiridos para su adscripción al mismo.

e) Los recursos financieros afectos a los Patrimonios Públicos de Suelo.

En el apartado segundo de dicho precepto, se establece que los bienes del PPS conforman *"un patrimonio independiente, separado del resto de bienes y derechos patrimoniales o privativos de titularidad de la Administración, con independencia del régimen jurídico propio de demanialidad o privacidad de los bienes integrantes de dichos patrimonios."*

Realmente como el PMS, como instrumento regulador del mercado inmobiliario desde su instauración desde la Ley del Suelo en 1956 ha resultado ineficaz, el legislador autonómico valenciano ha intentado remediarlo a través de las dos siguientes medidas:

a) Creación de un registro autonómico de patrimonios públicos de suelo y considerar incluidos en dicho registro los bienes inmuebles integrados en cada inventario municipal del PMS.

b) Establecer que en el caso de que los ayuntamientos no procedan a enajenar al menos el 50% de los bienes incluidos en el PMS en un plazo de dos años, contados a partir de la vigencia de la LUV, la Generalitat puede iniciar expediente de expropiación forzosa sobre la relación de bienes inmuebles inventariados en cada PMS, dada la vinculación a los usos de interés social o de utilidad pública de los mismos, con el fin de proceder a la construcción de viviendas de protección pública.

Para llevar a cabo el debido control sobre dicho patrimonio, el artículo 266 LUV regula la creación por la Consellería en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de un Registro Autonómico de Patrimonios Municipales de Suelo, el cual estará compuesto por el inventario de bienes Municipales adscrito a cada PMS que provengan de la gestión urbanística.

Con tal finalidad, los Ayuntamientos deberán remitir una copia certificada con la relación de bienes inmuebles, identificados claramente, con su certificación registral y cargas urbanísticas que pesen sobre aquellos, incluyendo las actualizaciones de dicho inventario.

Los datos obrantes en dicho registro serán públicos y de acceso gratuito, dada su finalidad informativa.

El Decreto de 24 de septiembre de 2004 del Consell crea y regula el Registro Autonómico de Patrimonios Municipales de Suelo, que se considera vigente pese a ser anterior a la LUV por no contravenir ésta.

Dicho Registro dependerá de la Consellería de Territorio y Vivienda, o la que en su día ostente las correspondientes competencias.

La constitución del PMS es obligatoria para todos los Ayuntamientos de la Comunidad Valenciana dado que se establece tal obligación para los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, que teóricamente son todos los de la Comunidad Autónoma.

El registro está constituido por el Inventario de Bienes Municipales adscrito a cada PMS que sean procedentes de la gestión urbanística. Estos bienes serán los correspondientes fundamentalmente al tanto por ciento de la cesión de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial.

La finalidad de este Registro es la de disponer de información precisa para garantizar el destino de los bienes integrantes de los PPMS a la promoción y edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o intervención en los centros históricos, monumentos o inmuebles de interés patrimonial, que permita a la Administración de la Generalidad actuar de forma directa o indirecta en el cumplimiento de su labor de fomento de la construcción de viviendas de protección

pública, en el caso de que los municipios no procedan a gestionar y enajenar su suelo conforme a lo previsto en las disposiciones normativas que regulan dichos patrimonios públicos de suelo.

Se establece la obligación de remitir a los servicios territoriales de Planificación y Ordenación territorial de las direcciones territoriales de la Consellería de Territorio y Vivienda, copia certificada por el Secretario General de la Corporación Local sobre la relación de los bienes inmuebles que forman parte de su patrimonio público municipal de suelo procedentes de la gestión urbanística, con la obligación de incluir las actualizaciones en dicho inventario, en el plazo máximo de 15 días desde su requerimiento.

Queda también regulado el supuesto de incumplimiento por los Ayuntamientos de la obligación de enajenar los inmuebles del PMS en dos años desde la entrada en vigor de la LUV, en cuyo caso, la Generalitat, procederá a iniciar expediente de expropiación forzosa con carácter urgente, sobre la relación de bienes inmuebles inventariados en cada patrimonio municipal de suelo, con la finalidad de proceder a la construcción de viviendas de protección pública. A tal fin, emitirá certificado de incumplimiento de las obligaciones municipales.

9.- DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO Y SU ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-

Como colofón a esta exposición, no me gustaría finalizar sin hacer una breve, aunque obligada referencia a la problemática actualmente planteada con respecto al acceso al Registro de la Propiedad del dominio público portuario.

Recientemente se ha organizado por el ente público Puertos del Estado con el título *"El dominio público portuario y su acceso al Registro de la Propiedad*", unas jornadas inauguradas por el Presidente de Puertos del Estado, por la directora general de Registros y del Notariado y por el decano del Colegio de Registradores, en las que se analizó el caso del Puerto de Gijón, el primero en inscribirse íntegramente.

Se sostuvo como problema fundamental manifestado por los ponentes el relativo al título inmatriculador.

Se discute si sería suficiente con el plan de utilización de los espacios portuarios o sería necesario además el acta de deslinde del dominio público portuario aprobada por la Dirección General de Costas.

Al Registrador, que es quien firma la inscripción, lo que le preocupa es lo mismo que en cualquier otra inmatriculación o acceso por primera vez de una finca al Registro: respetar los derechos de terceros colindantes y que ningún titular registral previo se vea lesionado o preterido.

Tenemos que utilizar como premisa fundamental el artículo 103-1º de la Constitución en tanto en cuanto señala que *"la Administración Pública sirve con objetividad a los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho"*.

Así, también se pronuncia el artículo 3 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que en su apartado 2 dice que las Administraciones Públicas, en sus relaciones, se rigen por el principio de colaboración y cooperación.

Bajo las coordenadas de esta colaboración se ha culminado en fechas recientes un proyecto pionero en España, consistente en la inscripción de la totalidad de la zona de servicio de un puerto de interés general del Estado, como una finca única por su unitaria explotación industrial en el Registro de la Propiedad.

Lo que se pretende es que millones de metros cuadrados de dominio público sean protegidos jurídicamente y también dar a conocer esa pública naturaleza frente a todos los interesados. Parece que esa finalidad la cumple perfectamente el Registro de la Propiedad.

Antes de la entrada en vigor de la Ley 33/2003, ya se instó la inmatriculación de la zona de servicio del puerto de Gijón, partiendo de la delimitación realizada en el Plan de Utilización de Espacios Portuarios, que se había elaborado sobre la base de expedientes y actas de deslinde aprobados por diversas Ordenes Ministeriales en las últimas décadas del siglo XX.

Con la correspondiente inscripción en los Registros de la Propiedad nºs 2 y 3 de Gijón se consigue una finca registral única lo que permitirá conocer los bienes y derechos existentes sobre la misma.

Cabe, por tanto, decir que el dominio público portuario con marco normativo especial contenido en las Leyes 27/1992 y 48/2003, constituye uno de los más amplios sectores inmobiliarios de titularidad publica estatal que han quedado sujetos a las normas hipotecarias.

En consecuencia, la delimitación y descripción de ese dominio público portuario estatal que constituye la zona de servicio de los puertos de interés general se lleva a cabo a través del instrumento de planificación territorial denominado plan de utilización de los espacios portuarios.

Las Autoridades Portuarias son entidades de derecho público con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines a quienes corresponde la competencia para la gestión del dominio público portuario que tienen adscrito y están legitimadas para instar, en nombre y a favor de la Administración del Estado, el acceso del demanio al Registro de la Propiedad, mediante la técnica de inmatriculación de finca única como más idónea, al amparo del artículo 8-2º de la Ley Hipotecaria.

Para dicha constatación registral se discute el título inmatriculador acerca de si servirá como tal el plan de delimitación y utilización de los espacios portuarios, en cuanto quepa atribuirle la condición de resolución administrativa de aprobación del deslinde y, ordinariamente, la certificación administrativa a que alude el artículo 206 LH.

La inmatriculación del Puerto de Gijón-Musel constituye ejemplo de eficacia administrativa y demostración de la nueva magnitud que alcanza la función del Registro de la Propiedad, netamente ligada a la protección del interés general.

Valencia, 26 de marzo de 2007

Fernando Ortega Gironés

SECCIÓN FISCAL

Francisco Molina Balaguer. Registrador de la Propiedad

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.- DEBE REPERCUTIRSE EN LAS DERRAMAS QUE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN GIRA A LOS PROPIETARIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE DOTACIONES E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO.- RDGT DE 31 DE JULIO DE 2.006.

Los propietarios de una Urbanización se constituyeron en Entidad Urbanística de Conservación, para el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de uso público existentes dentro del perímetro de la misma, acordándolo así con el Ayuntamiento. Para hacer frente a los gastos generados, se giran recibos mensuales a los propietarios de las fincas de la urbanización. La DGT considera, por tanto, que los servicios que presta la Entidad Urbanística Colaboradora lo son a título oneroso, sin que sea aplicable la no sujeción de los números 7 y 10 del artículo 7 de la Ley 37/1992 - se refieren a operaciones gratuitas para las que no ha habido deducción previa, y a servicios gratuitos, obligatorios para el sujeto pasivo por las normas jurídicas o convenios colectivos - precisamente por su onerosidad. Quedando por tanto, sujeto y no exento del IVA, será base imponible el importe total de la contraprestación, aplicando el tipo general del 16%.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.- VENTA DE TERRENOS PÚBLICOS AFECTADOS POR UN PROCESO URBANÍSTICO. SUJECIÓN O NO AL IMPUESTO SEGÚN QUE EL PROPIETARIO HAYA REALIZADO O NO ALGÚN GASTO POR OPERACIONES MATERIALES DE TRANSFORMACIÓN FÍSICA DEL TERRENO.- RDGT DE 30 DE AGOSTO DE 2.006.

Dentro del ámbito de una unidad de actuación urbanística existen unos terrenos pertenecientes a establecimientos benéficos, cuya administración corresponde a una Diputación Provincial. Ahora la Diputación vende los terrenos afectados por el proceso urbanizador. Sean los terrenos propiedad de la Diputación, o de las entidades benéficas, estaríamos ante actuaciones de urbanización de terrenos por parte de quien, con anterioridad a dichas actuaciones, no tenía la condición de empresario, y para tales casos, la DGT tiene sentada la doctrina de considerar que los propietarios sólo se convierten en empresarios desde que incorporan los costes de urbanización de los terrenos.

Al efecto, se recuerda que el proceso de urbanización comprende todas las actuaciones encaminadas a dotar al terreno de los elementos previstos por la legislación urbanística para servir a la edificación. A sensu contrario, se excluyen los estadios previos, necesarios, pero que implican empezar a dotar al terreno de aquellos elementos, tales como estudios o trámites administrativos. Es decir, que a efectos del IVA, el terreno sólo está en curso de urbanización desde que comienzan las obras de ejecución de las obras pertinentes.

En definitiva, si al tiempo de la transmisión, el propietario ha satisfecho ya algún gasto correspondiente a operaciones de transformación física del terreno, tendrá la consideración de empresario y la operación estará sujeta a IVA; pero si los gastos realizados responden a estudios o trámites administrativos previos a acometer las obras, la operación no está sujeta a IVA porque no la realiza un empresario.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.- PRIMERA ENTREGA DE INMUEBLE TURÍSTICO PARA SU UTILIZACIÓN COMO VIVIENDA HABITUAL. APLICACIÓN DEL TIPO REDUCIDO.- RDGT DE 31 DE JULIO DE 2.006.

Con carácter general se debe aplicar el tipo reducido del 7% a las entregas de viviendas y plazas de garaje anexas, y el tipo general del 16% a las entregas de edificaciones no aptas para su uso como vivienda. En el caso se trata de la entrega de inmuebles, que tienen la calificación urbanística de apartamentos turísticos, y que van a ser destinados por los adquirentes a vivienda habitual. Si al tiempo de la entrega, la finca dispone de la cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación, serán susceptibles de utilización como vivienda y deberán tributar al 7%, pero habrá que atender a los requisitos que establezca la normativa autonómica aplicable. Si ésta contiene previsiones en el sentido de imponer que los apartamentos turísticos se destinen a alojamiento ocasional, sin poder constituir residencia permanente - caso de la Comunidad de Madrid, que analiza la DGT - el inmueble no contará con cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, sino con licencia de apertura y funcionamiento como apartamento turístico, con lo que no será apto para su utilización como vivienda, y deberá tributar al tipo general.

LÓGICA

LÓGICA

LAS HILERAS DE CASAS

En una hilera de cuatro casas, los Brown siven al lado de los Smith pero no al lado de los Bruce. Si los Bruce no viven al lado de los Jones, ¿quiénes son los vecinos imediatos de los Jones?

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN LA PRÓXIMA REVISTA

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 442

BLANCO, RUBIO Y CASTAÑO.

Suponer que la dama se apellida Castaño conduce rapidamente a una contradicción. Su observación inicial fue replicada por la persona de pelo rubio, así que el pelo de Castaño no podrá ser de ese color. Tampoco puede ser castaño, ya que se correspondería con su apellido. Por lo tanto debe ser blanco. Esto implica que Rubio ha de tener el pelo castaño, y que Blanco debe tenerlo rubio. Pero la réplica de la persona rubia arrancó una exclamación de Blanco y, por consiguiente, éste habría de ser su propio interlocutor.

Por lo que antecede, la hipótesis de que la dama sea Castaño debe ser descartada. Además, el pelo de Blanco no puede ser de este color, ya que coincidirían color y apellido, y tampoco rubio, pues Blanco replica a la persona que tiene ese cabello. Hay que concluir que el pelo de Blanco es castaño. Dado que la señora no tiene el pelo castaño, resulta que ésta no se apellida Blanco, y como tampoco puede llamarse Castaño, nos vemos forzados a admitir que su apellido es Rubio. Como su pelo no puede ser ni rubio ni castaño, se debe concluir que es blanco. Si la señora Rubio no es una anciana, parece justificado que estamos hablando de una rubia platino.

SECCIÓN HUMOR

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

ALEMANIA. INICIO DEL SIGLO XX

Durante una conferencia con varios universitarios, un profesor de la Universidad de Berlin propuso un desafío a sus alumnos con la siguiente pregunta:

-"¿ Dios creó todo lo que existe?"

Un alumno respondió, valientemente

-Sí, Él creó.

-¿Dios realmente creó todo lo que existe? Preguntó nuevamente el maestro.

-Sí señor, respondió el joven.

El profesor respondió: " Si Dios creó todo lo que existe, ¡ entonces Dios hizo el mal ya que el mal existe! Y si establecemos que nuestras obras son un reflejo de nosotros mismos, ¡entonces Dios es malo!!".

El joven se calló frente a la respuesta del maestro, que feliz, se regocijaba de haber probado, una vez más, **que la fe era un mito.**

Otro estudiante levantó la mano y dijo: ¿Puedo hacerle una pregunta, profesor?

-Lógico, fue la respuesta del profesor.

El joven se paró y preguntó: Profesor, ¿el frío existe?

-¿ Pero qué pregunta es esa? Lógico que existe, ¿o acaso nunca sentiste frío?

El muchacho respondió: "En realidad, señor, el frío no existe. Según las leyes de la física, lo que consideramos frío, en verdad es la ausencia de calor.Todo cuerpo objeto es factible de estudio cuando posee o transmite energía; el calor es lo que hace que ese cuerpo tenga o transmita energía. El cero absoluto es la ausencia total de calor; todos los cuerpos quedan inertes, incapaces de reaccionar, pero el frío no existe. Nosotros creamos esa definición para describir de qué manera nos sentimos cuando no tenemos calor." Y, ¿existe la oscuridad? Continuó el estudiante.

El profesor respondió : Existe.

El estudiante respondió: La oscuridad tampoco existe. La oscuridad, en realidad, es la ausencia de luz. "La luz la podemos estudiar, ¡ la oscuridad, no!". A través del prisma de Nichols, se puede descomponer la luz blanca en sus varios colores, con sus diferentes longitudes de onda. ¡ La oscuridad no! ... ¿Cómo se puede saber qué oscuro está un espacio determinado? Con base en la cantidad de luz presente en ese espacio." "La oscuridad es una definición utilizada por el hombre para describir qué ocurre cuando hay ausencia de luz."

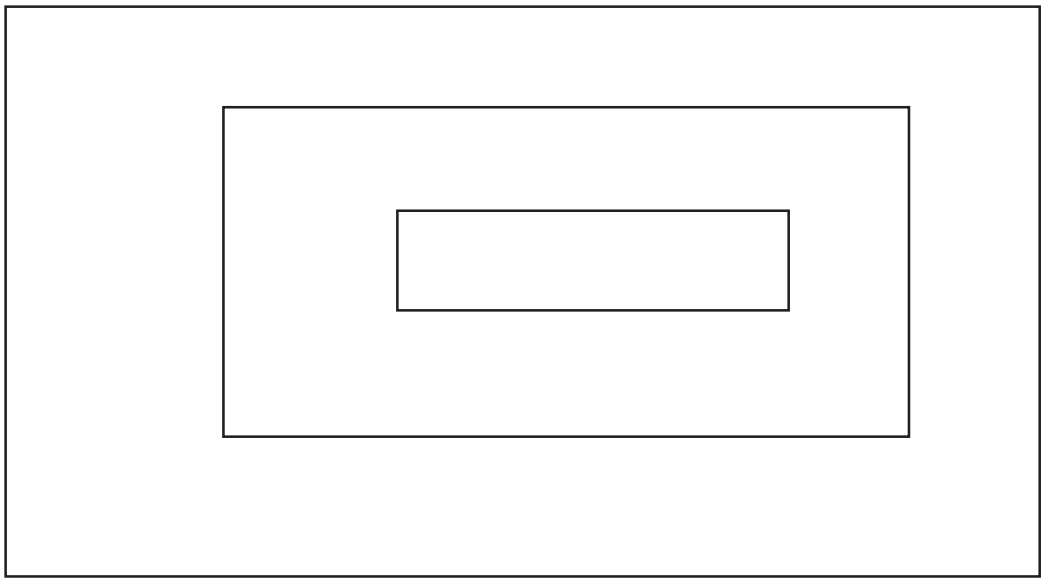
Finalmente, el joven preguntó al profesor: Señor, ¿EL MAL EXISTE?

El profesor respondió: Como afirmé al inicio, vemos estupros, crímenes, violencia en todo el mundo. Esas cosas son del mal.

El estudiante respondió: "El mal no existe, Señor, o por lo menos no existe por sí mismo. El mal es simplemente la ausencia de bien... De conformidad con los anteriores casos, el mal es una definición que el hombre inventó para describir la ausencia de Dios." Dios no creó el mal... El mal es el resultado de la ausencia de Dios en el corazón de los seres humanos. Es igual a lo que ocurre con el frío cuando no hay calor, o con la oscuridad cuando no hay luz.

El joven fue aplaudido de pié, y el maestro, moviendo la cabeza, permaneció en silencio...

El director de la Universidad, se dirigió al joven estudiante y le preguntó: ¿Cuál es tu nombre? Me llamo, ALBERT EINSTEIN



RESEÑA LEGISLATIVA

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01-02 al 29-02 del 2008)

DISPOSICIONES ESTATALES

INFORMACIÓN CONCURSAL

REAL DECRETO 158/2008, de 8 de febrero (BOE 9/02), de reforma del RD 685/2005, de 10 de junio, sobre publicidad de resoluciones concursales y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil aprobado por RD 1784/1996, de 19 de julio, en materia de publicidad registral de las resoluciones concursales, y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil para la mejora de la información del Registro Mercantil Central.

INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA

RD 215/2008, de 15 de febrero (BOE 16/02), por el que se modifica el artículo 59 del Reglamento por el que se desarrolla la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, aprobado por RD 1309/2005, de 4 de noviembre.

RD 217/2008, de 15 de febrero (BOE 16/02), sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el RD 1309/2005, de 4 de noviembre.

DEFENSA DE LA COMPETENCIA

RD 261/2008, de 22 de febrero (BOE 27/02), por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

CANTABRIA – PRESUPUESTOS

LEY 6/2007, de 27 de diciembre (BOE 14/02), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para 2008.

LEY 7/2007, de 27 de diciembre (BOE 14/02), de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

GALICIA – PRESUPUESTOS

LEY 16/2007, de 26 de diciembre (BOE 19/02), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autonóma de Galicia para el año 2008.

ARAGÓN – PRESUPUESTOS

LEY 7/2007, de 29 de diciembre (BOE 22/02), de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2008.

LEY 8/2007, de 29 de diciembre (BOE 22/02), de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón.

ARAGÓN – AGUAS

LEY 9/2007, de 29 de diciembre (BOE 22/02), por la que se modifica la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

ANDALUCÍA – PRESUPUESTOS

LEY 24/2007, de 26 de diciembre (BOE 25/02), del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2008.

NAVARRA – PRESUPUESTOS

LEY FORAL 1/2008, de 24 de enero (BOE 26/02), de Presupuestos Generales de Navarra para el ejercicio del año 2008.

LEY FORAL 2/2008, de 24 de enero (BOE 26/02), de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias.

CATALUÑA – PRESUPUESTOS

LEY 16/2007, de 21 de diciembre (BOE 27/02), de Presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2008.

LEY 17/2007, de 21 de diciembre (BOE 27/02), de Medidas Fiscales y Financieras.

CATALUÑA – VIVIENDA

LEY 18/2007, de 28 de diciembre (BOE 27/02), del derecho a la vivienda.

COMUNIDAD DE MADRID – PRESUPUESTOS

LEY 5/2007, de 21 de diciembre (BOE 28/02), de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2008.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana