ya inscritos a favor de tercera persona a quien no afectará la situación de suspensión de pagos del transmitente. No obstante, con la misma declaración judicial podrá obtenerse la cancelación de los asientos, pero no así la constancia, en su caso, de la declaración de quiebra, aun cuando el acto transmisivo se encuentre dentro del período de retroacción. Contra el adquirente sólo cabrá anotar la demanda de nulidad por razón de aquella retroacción dirigida precisamente contra el titular registral, según tiene reiteradamente declarada la Dirección General.

Fernando Curiel Lorente

ÍNDICE

Introducción. Idea general sobre el Convenio en la Suspensión de Pagos.

Contenido e inscripción del Convenio según su clase.

1.- Convenios que se limitan a establecer una espera y/o una quita (dilatorios, remisorios o mixtos).
2.- Convenios que establecen limitaciones de disponer absolutas o relativas.
3.- Convenios en que se prevé la constitución de garantías reales, especialmente hipotecarias.
4.- Convenios en que se acuerda la cesión de los bienes del deudor. Cesión en pago o para pago de deudas.

Efectos de la publicidad registral del Convenio.

1.- Convenios simplemente remisorios o dilatorios.
2.- Convenios que impongan además restricciones en la capacidad dispositiva del suspenso.
3.- Convenios que acuerden una cesión de bienes.

Cuestiones procedimentales.

1.- Documento hábil para la inscripción del Convenio.
2.- Clase de asiento a practicar.

Cancelación e inscripción del Convenio.

Escribe para Lunes:
Juan M. Rey Portolés
Registrador de Valencia 12

El tercer poseedor de bienes embargados: su posibilidad legal y no solo real y sus facultades tras las reformas de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del Reglamento Hipotecario (*)

Sumario:

I.- Inexactitud del título de la conferencia. II.- Verdadero contenido de la misma: El tercer poseedor de bienes embargados. III.- 1.- Su posibilidad legal y económica frente a las tesis de Juan Sarmiento Ramos; 2.- Su distinguibilidad del tercer poseedor de bienes hipotecados pese a la perseverante asimilación con él que pretende José Manuel García García. IV.- Facultades del tercer poseedor de bienes embargados: 1.- Reaccionar frente a la traba si su título es pre-embargaticio. A.- Pero debe reaccionar oportunamente si no quiere verse expulsado del folio, según el nuevo art. 175-2ª del R.H. y jurisprudencia que lo interpreta. B.- Su expulsión sería normalmente definitiva por efecto del principio de inoponibilidad. 2.- Ser notificado del avance del proceso: A) Conforme al art. 1490 de la L.E.C. B) ¿y conforme al art. 143,1 del R.H.? C) Conforme al art. 434, III del R.H. 3.- Subrogarse en la posición procesal del embargado. 4.- Pagar por propia iniciativa hasta la cifra por la que se practicó embargo. 5.- Intervenir en el avalúo. 6.- Intervenir en la subasta. 7.- Otras.

I.- Creo que es la tercera o cuarta ocasión en que, al tiempo de iniciar una charla o conferencia, tengo que desperdiciar un precioso tiempo (que luego, sin duda, me va a faltar) en explicar el sentido de su título y, por ende, de su contenido.

Ni que decir tiene que, como en las anteriores oportunidades, la rúbrica de mi charla no la redacté yo, ni siquiera la sugerí, sino que me vino impuesta por la Organización (en este caso por mi Decano al que debo respeto y obediencia), y hay que comprender que debe ser así si se quiere que reine la coherencia temática dentro de un ciclo.

Lo que sucede es que cuando José Poveda me "*cercó*" para que retornara por segunda vez a este embriagador enclave de la Sierra de Guadarrama, y a este marco tan agradablemente académico de los cursos escurialenses, tengo para mí que usó no de su "*auctoritas*" decanal que hubiera sido bastante sino de una maniobra digna de un encantador de serpientes. Me dejaría cortar la mano si no es verdad que calmó mi natural resistencia inicial aseverándome que disertaría sobre lo que vagamente calificó de "*derechos de los terceros adquirentes de bienes embargados*". Y a fe mía que en seguida interpreté que deseaba me ocupase de la figura que, de acuerdo con la rúbrica que antecede al art. 143 del Reglamento Hipotecario, cabe denominar "*tercer poseedor de bienes*

anotados". Y en principio, he de reconocer que no me pareció mal ni inoportuno el abordaje de una cuestión que acababa de experimentar un cierto, e incluso un radical, giro por obra si no estrictamente de la Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal (en lo sucesivo también Ley 10/1992) que aquí nos concita, sí al menos de su desenvolvimiento reglamentario en el ámbito registral (el R.D. 1368/1992 de 13 de noviembre) y de cierta doctrina y jurisprudencia vanguardistas que le precedieron.

Como además ya me había ocupado monográficamente de ese personaje al que cabría calificar de tercer poseedor sobrevenido ("*Prelación de créditos con embargo anotado -arts 1923,4º y 1927, II 2ª del Código Civil-*", Centenario de la Ley de Bases del Código Civil, C.E.H. del I. Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid 1989, págs. 343 y ss.) y hasta acababa de merecer un epígrafe discrepante en el denso segundo tomo del "*Derecho inmobiliario registral o hipotecario*" de José Manuel García García, Madrid, Civitas S.A., 1993, pág 765) al que ardía en deseos de dedicarle una cariñosa réplica en ese particular, pues me dejé embaucar y asentí a estar hoy aquí desarrollando el tema.

Mas cuando recibo el programa compruebo o que no comprendí bien el contenido que ha querido darle a mi intervención el Organizador o que los duendes de la imprenta nos han jugado (a él y a mí) una mala pasada.

Oficialmente, en efecto, debo ocuparme de los "*Derechos de los terceros adquirentes de bienes en el proceso*". Y no sólo no es que no se precisa cual sea ese proceso (y el prototipo legal del mismo sería a lo sumo el de menor cuantía art. 483-4º L.E.C.), sino que "*a bote pronto*" me da la sensación de que podría estar obligado a ocuparme no tanto de ese polémico "*tercer poseedor de bienes anotados*" que yo entendía era el núcleo de mi charla, cuanto de las personas que adquieren bienes en los procesos que conllevan el apremio y venta pública de los mismos; o sea que según la rúbrica oficial del programa yo debería entretenerme en espigar y glosar los derechos nada menos que de "*los subasteros*" y de quienes, aunque esporádicamente, rematan una finca o derecho y los de quienes se los adjudican por falta de postores, así como, si acaso, los de los cesionarios de los mismos cuando se admitan legalmente.

Para seguir ocupándome de mi tema inicial, mi intervención debería haberse rotulado al menos "*Derechos de los terceros adquirentes de bienes durante el proceso*", o mejor aún "*Derechos en el proceso de los terceros adquirentes de bienes embargados*" o fórmula similar.

II.- Ahora bien, como ante un auditorio tan amablemente veraniego cual el que me escucha las probabilidades de que me toquen la campanilla y me exijan que me ciña estrictamente al tema propuesto, son muy escasas, yo voy a permitirme cierta libertad "*de cátedra*" y voy a centrarme exclusivamente en el sujeto cuyo tratamiento me sedujo desde un principio, aunque solo sea porque puedo invocar en mi defensa las teorías de la presuposición o de la base del negocio de conferenciante.

Y lo primero que entiendo debo seguir haciendo es acabar de perfilar la materia de la que considero he de ocuparme, y nada más adecuado para ello que glosar, desde mi óptica, el título de la charla: "*Derechos de los terceros adquirentes de bienes en el proceso*".

Por proceso, en efecto, debemos interpretar el paradigma sí, pero no de los procesos declarativos a que antes aludí, sino de los dirigidos a ejecutar los anteriores a través de un apremio y venta forzosa de bienes del condenado. Y sabido es que por razones históricas la regulación de tal proceso paradigmático se contiene en el Ordenamiento español en el seno del llamado juicio ejecutivo: arts. 1429 y ss. de la L.E.C., por mas que sus preceptos para la fase de apremio (arts 1481 y ss.) son aplicables al proceso de ejecución en general de Sentencia condenatoria al pago de cantidad liquida y determinada (art. 922 L.E.C.) y por más que lo que sobre aquel se diga sea aplicable al adquirente, en general, de bienes embargados aunque la traba hubiera tenido lugar como consecuencia de un

embargo preventivo (arts. 1407 y ss. de la L.E.C.), de un embargo en procedimiento de apremio en negocios de comercio (art. 1549 L.E.C.), de un embargo en procedimiento laboral o criminal o de un embargo administrativo, fundamentalmente decretado en procedimiento de apremio fiscal (Reglamento General de Recaudación) o parafiscal (Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social).

Por "*terceros adquirentes de bienes*", quiero entender, según dije, no a los que lo sean como culminación de la vía de apremio sino a los que deriven su adquisición normalmente (aunque no siempre) de negocio voluntario celebrado con el que en definitiva resulta embargado. Dentro de esos adquirentes cabría distinguir entre terceros adquirentes del dominio o de alguno de sus desdoblamientos, que son a los que, las mas de las veces, se reserva (por mimetismo con la hipoteca) el nombre de tercer poseedor de bienes anotados y terceros adquirentes de algún derecho, principalmente real, que no pueda ser considerado "*pars dominii*" y a los que el recientemente fallecido Buenaventura Camy denominaba, con terminología de la que en más de una ocasión me he hecho eco, "*terceros poseedores de segundo grado*".

Finalmente por lo que hace a los bienes proyecto circunscribirme solo a los inmuebles por más que lo que sobre ellos diga sea normalmente aplicable a los bienes registrables en general, y por "*derechos*" quiero entender el haz de facultades que se atribuye a aquellos terceros adquirentes para tutelar sus intereses frente a los del actor que avanza en su ejecución.

La primera cuestión que cabría abordar en punto al tercer poseedor de bienes embargados es, ante todo, la de la posibilidad de su existencia, porque aunque es un sujeto cotidianamente familiar para los operadores jurídicos, recientemente se ha discutido su ortodoxo nacimiento por jurista tan profundo e influyente como Juan Sarmiento Ramos

III.- La primera cuestión que cabría abordar en punto al tercer poseedor de bienes embargados es, ante todo, la de la posibilidad de su existencia, porque aunque es un sujeto cotidianamente familiar para los operadores jurídicos, recientemente se ha discutido su ortodoxo nacimiento por jurista tan profundo e influyente como Juan Sarmiento Ramos en su libro, editado por el C.E.R. del I.C.N.R.P.M.E., titulado "*En torno a la naturaleza jurídica del embargo*", Madrid, 1993.

1.- Parte Sarmiento, en efecto, de la inalienabilidad histórica de los bienes embargados,

- tanto de los que lo eran en la vía de asentamiento que hoy calificaríamos de proceso en rebeldía,
- como de los que eran objeto de puesta en manos de fiel o "*secuestratio*"
- como, finalmente, de los que se veían afectados por un genuino "*pignus*" judicial, antecedentes los tres que se conectan
- con el embargo acordado en casos de rebeldía (arts 762 y ss. L.E.C.),
- con el embargo preventivo (arts 1400 y ss. L.E.C.),
- y con el embargo ejecutivo de los arts. 1442 y ss. L.E.C.

Las razones que justificaron en su día la indisponibilidad de los bienes embargados, fundamentalmente de los sujetos a "*pignus*" judicial, las resume muy bien Sarmiento:

a) El desapoderamiento del bien de que era objeto el deudor embargado, por lo que no se encontraba en condiciones de cumplir con la histórica "*traditio*" al hipotético adquirente.

b) El breve plazo (20 días) que las Partidas preveían entre la constitución del "*pignus*" judicial y la almoneda subsiguiente, junto con el conocimiento personal en aquella época de las situaciones humanas que impedían ignorar que un concreto bien de tal lugar estaba embargado.

c) La coherente analogía o argumentación "*de minore ad maius*" con lo que sucedía respecto de los bienes litigiosos en general, inmediatamente sustraídos al tráfico jurídico a fin de hacer viables las sentencias resolutorias del conflicto que en su día se dictasen (pero vide el criterio que hoy inspira el art. 107-9º de la Ley Hipotecaria).

Sigue explicando Sarmiento como esa secular indisponibilidad (que se corresponde, pienso yo, con la noción vulgar y hasta etimológica de la voz "*embargo*") se fue diluyendo o enturbiando por la acción de tres factores:

- La influencia de la hipoteca judicial francesa que era una hipoteca legal general que en el vecino País se anudaba a la mera obtención de sentencia y frente a cuya importación subrepticia hubo que dictar la norma hoy cristalizada en el art. 141 del Reglamento Hipotecario

- la progresiva espiritualización del "*pignus*" judicial, que ya no se traducía en un efectivo apoderamiento por el Juzgado del bien embargado, sino en una vinculación del mismo al proceso visible solo a través de su publicidad "*erga omnes*" que se introdujo en las antiguas Contadurías por el R.D. de 23 de mayo de 1845

- y el distanciamiento temporal que la praxis y las leyes procesales introdujeron entre la constitución del "*pignus*" judicial y la verificación de la ejecución misma.

Pese a la conjunción de esos factores sostiene Sarmiento que la concepción del embargo como traba impeditiva de la enajenación del bien embargado persiste en los grandes cuerpos legislativos decimonónicos:

- desde luego en la Ley Hipotecaria, cuya E. de M. es bien sintomática y cuyo art. 71, casi idéntico al actual, no significaba nada concluyente pues sus términos generales dejaban operar el concreto efecto peculiar de cada tipo de situación anotada, y el propio de la de embargo, como el de la de prohibición de disponer, era la indisponibilidad del bien afectado.

- Por supuesto en la Ley de Enjuiciamiento civil, no solo en el acaso no tan excepcional art. 764 sino también:

. en el art. 1489 que en su versión originaria no incluye la referencia a la última inscripción de dominio en el contenido de la certificación de cargas

. en los arts 1506, 1507 (mejora de postura), 1514 versión originaria (otorgamiento de escritura de venta), 1516 tambien en su versión primitiva (entrega de remanente) y 1522 (entrega de administración al acreedor), que siempre hablan del "*deudor*" (propietario inicial, pues) como único sujeto pasivo afectado por esas vicisitudes.

. y en los arts 1442 y concordantes (1173, 1175, 1505, 1521, 1528, 1515 etc) que parten de la necesaria toma de posesión, no sólo simbólica, del bien trabado.

- Y hasta, por último, en el propio Código Civil que incorpora la teoría del título y el modo - bien que espiritualizado éste- lo que obstaculiza la ortodoxa transmisión de un bien embargado por su desposeído propietario y que nada decide en su art. 1297,II leído con referencia a los demás bienes (y no al propio embargado) que rescindiblemente enajena aquel contra quien se dictó mandamiento de embargo de bienes.

La postura, entre romántica y nostálgica, de Sarmiento solo se detiene ante el incontestable argumento del art. 16 "*fine*" de la Ley Hipotecaria (equivalente al 38 "*fine*" actual) introducido por la Ley de reforma hipotecaria de 21 de abril de 1909, y que por mucha precipitación que el admirado compañero le impute, decía y dice así:

"*LAS MISMAS REGLAS* -las aplicables a un tercer poseedor de bienes hipotecados- *SE OBSERVARAN CUANDO DESPUÉS DE EFECTUADA EN EL REGISTRO ALGUNA ANOTACIÓN*

PREVENTIVA DE LAS ESTABLECIDAS EN LOS NÚMEROS 2º Y 3º DEL ARTÍCULO 42 PASASEN LOS BIENES ANOTADOS A PODER DE UN TERCER POSEEDOR".

Quiéralo o no Sarmiento su meritoria tesis de que el embargo suponía una indisponibilidad jurídica del bien trabado no pasa de ser un imposible retorno al pasado

Quiéralo o no Sarmiento su meritoria tesis de que el embargo suponía una indisponibilidad jurídica del bien trabado no pasa de ser un imposible retorno al pasado que tropieza con el valladar no sólo del artículo -que él tilda de precipitado y descuidado pero que está ahí con plena vigencia- 38 "*fine*" de la Ley Hipotecaria, sino con los que durante muchos años lo han venido completando o desenvolviendo: Me refiero a los arts. 143 y 353.1 -versión vigente hasta el 7 de enero de este año- del Reglamento Hipotecario, que no eran tan fáciles de desacatar, pese a su rango de mero Decreto, por cuanto representan una opción interpretativa del basamento legal tan legítima al menos como la repristinadora de Juan Sarmiento.

El primero de esos preceptos disponía y dispone en su párrafo primero bajo la significativa rúbrica, ya subrayada, de "*tercer poseedor de bienes anotados*" lo siguiente:

"*El tercer poseedor, en el caso señalado en el último párrafo del artículo 38 de la Ley tendrá derecho a intervenir en el procedimiento con arreglo al artículo 134 de la misma, pero solo deberá ser citado, a los efectos del artículo 126 de dicha Ley, cuando hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*".

El segundo integraba el contenido de la certificación de cargas que pudiera desprenderse del escueto dictado del art. 1489 de la L.E.C., con la siguiente previsión de su último inciso:

"*Asimismo expresarán* (tales certificaciones de cargas) *EL NOMBRE, APELLIDOS Y DOMICILIO, si constare, DEL TITULAR REGISTRAL DE LA FINCA O DERECHO al expedirse la certificación, a los efectos del artículo 143 de este Reglamento*".

(Destaco incidentalmente cuánto hubiera deseado haber acatado escrupulosamente ese contenido dominical del certificado, el Registrador recurrido en la R.de la D.G.R.N. de 13 de diciembre de 1974).

Y desde luego estaba redactado si no desde las antípodas (pues podría referirse al tercer poseedor con título pre-embargaticio), sí a contrapelo de la tesis de Sarmiento el hoy derogado último párrafo del propio art. 143 del Reglamento hipotecario cuyo era este tenor:

"*Llegado el caso de enajenación judicial de la finca o derecho, si el tercer poseedor, compareciendo o no en el procedimiento, no hubiere desamparado los bienes, la escritura se otorgará por el mismo o en su defecto, en nombre de éste por el Juez y si dicho tercer poseedor hubiere desamparado los bienes se otorgará por el deudor o, en su nombre, por el Juez*", párrafo que ha sido suprimido en la reforma reglamentaria llevada a cabo por el R.D. 1368/1992, no tanto porque se reniegue de la figura del tercer poseedor que sigue campando en la rúbrica del precepto, sino por lo atrevido que resultaba el trasplante de la actitud procesal de desamparo desde la ejecución hipotecaria donde tiene el respaldo legal del art. 126 de la Ley hipotecaria, a la ejecución fundada en un mero derecho personal; por lo obsoleto de hacer actuar al Juez en nombre del deudor cuando hoy prevalece la idea de que expropia "*proprio imperio*", y por la superación también del criterio de que se enajena la finca "*a postremo domino*", cuando probablemente se hace "*a primo domino*", esto es, desde el embargado en su día y una vez allanado el tracto foliar con la purga de cualquier inscripción obstativa que decreta el art. 175 regla segunda, también nuevamente redactada en aquella reforma reglamentaria.

Sarmiento ruge en el "*post escriptum*" de su libro cuando comprueba que el legislador de la Reforma procesal que aquí nos reúne sigue partiendo de la natural y practicada alienabilidad de los bienes embargados, al prever, ya con suficiente rango y plena consciencia, que:

"*Cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles antes de procederse a su avalúo se acordará:*

1º Que se expida mandamiento al Registrador de la Propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste LA TITULARIDAD DEL DOMINIO y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes o que se hallan libres de cargas".

Y creo que casi debe sentir tentaciones de "*tirar la toalla*" el querido compañero, cuyo pensamiento tenía que resumir como pórtico de mi exposición, si repara en que la alienabilidad del inmueble embargado viene contemplada como algo cotidiano y normal en el art. 1490, reformado, de la Ley rituaria, al decir:

"*El Registrador de la Propiedad comunicará a los TITULARES DE DERECHOS que figuren en la certificación de cargas Y QUE CONSTEN EN ASIENTOS POSTERIORES al del gravamen que se ejecuta, el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere*".

Claro que sin duda de nuevo me replicaría el sagaz polemista que es Sarmiento, que este último precepto no prueba nada (y he de reconocer que es menos expresivo que el 38 "*fine*" de la Ley Hipotecaria que prevé que los bienes PASEN a tercero DESPUÉS de efectuada la anotación y por ende el embargo que la misma publica) porque bien puede referirse a un titular que conste en asiento posterior sí al del gravamen que se ejecuta, pero cuyo derecho perfectamente pudo haberlo adquirido mucho antes del embargo anunciado por la anotación (es decir que cuente con el título pre-embargaticio a que antes me referí).

Y por supuesto que también debo discrepar "a limine" de la segunda de las tesis de Sarmiento según la que la anotación preventiva de embargo no supone ninguna restricción cuantitativa al derecho de cobro del actor (o acreedores en general si alguno de ellos se anticipa a aquel vía tercería de mejor derecho) y según la que la exigencia de una cifra de responsabilidad por los artículos 72,II de la Ley Hipotecaria y 166,3ª de su Reglamento no suponen ningún freno a la "*succión*" total del valor de la finca para el acreedor y sus subrogados antepuestos que proclama el art. 1520 de la Ley de trámites.

Y por supuesto que también debo discrepar "a limine" de la segunda de las tesis de Sarmiento según la que la anotación preventiva de embargo no supone ninguna restricción cuantitativa al derecho de cobro del actor

Esta tesis que implicaría "*de facto*" la inalienabilidad de los bienes embargados que "*de iure*" le regatean los preceptos legales de última hora y a la que coloquialmente, para describirla "*uno ictu*", he motejado de "*la anotación como agujero negro*" (por predicar para aquélla un espectacular poder absorbente o succionador similar al de esos densos puntos del espacio intersideral que no dejan escapar ni los fotones portadores de la luz), ha encontrado ya un tímido y ahora explicable eco en la Resolución de 21 de noviembre de 1991 (B.O.E. de 21 de enero de 1992), que permitió cancelar sin escrúpulos y sin poner a su disposición la cifra del sobrante excedentaria de la cantidad reflejada por la anotación ejecutora, otra anotación posterior.

Cierto que los argumentos que esgrime Sarmiento contra la tesis de la concreción son dignos de meditación y sintonizan bien con preceptos clave de la L.E.C., pero no son suficientes para borrar la alteración que en los esquemas anteriores supuso la Ley Hipotecaria como ley facilitadora del seguro tráfico inmobiliario. Desde la concepción de Sarmiento un bien mínimamente embargado no podría ser realizado para acabar con los apuros del deudor porque no encontrará quien lo compre o quien le preste con garantía hipotecaria sin LA COOPERACIÓN MAS O MENOS ABUSIVA Y/O CHANTAJEANTE del acreedor embargante. Tal será el temor a la insondable oscuridad

cuantitativa de cualquier anotación. Es más, el mero acreedor personal, en cuanto embargue y anote la traba (acaso preventivamente) será de mejor condición en ese aspecto que el precavido acreedor que prestó con hipoteca. Este debe ceñirse a la cifra de responsabilidad a la que se circunscribió el gravamen por mas que su posición creditual exceda de aquélla; aquél, en cambio puede dormir tranquilo, tras la publicidad de la traba, porque tiene a su disposición, a través del "*agujero negro*" de la anotación, todo el valor del bien. A las execrables notas de afección fiscal les habría salido un émulo de profundidad económica aún más insondable.

Y desde luego que los padres de la primitiva Ley Hipotecaria habrían hecho bien en diferenciar incluso terminológicamente las antiguas hipotecas judiciales de sus hermanas, las hipotecas convencionales, pues éstas se habrían quedado en el estadio de simios en la subsiguiente evolución de ambas especies, y hubiera sido casi hiriente evocar con un nombre común (hipoteca) su primigenia pertenencia al misma género. De modo que el cambio de denominación habría obedecido no sólo como explica La Serna en la E. de M. de la primitiva Ley Hipotecaria al propósito de que no se viera como un derecho real inconmovible el puro crédito que llegara a la fase de embargo, y al de que no se desencadenara entre los acreedores una verdadera carrera de caballos hacia el Registro, sino que también respondería la nueva nomenclatura a una cualidad que entonces no se percibió o no se destacó: El anotante de embargo tiene a su disposición el íntegro valor del bien trabado, mientras que el acreedor hipotecario solo la parcela de aquel valor que convino con el hipotecante.

Además resulta caprichoso el que una Ley inmobiliaria exija en las anotaciones de embargo la consignación de una cantidad que solo va a tener según Sarmiento repercusiones crediturales (cerrando la cifra por la que se da preferencia al crédito anotado, frente a los que surjan después: art. 1923. 4º C.c.).

Los demás Ordenamientos (p. ej. el alemán) que mantuvieron la catalogación como hipotecas de las trabas ejecutivas obtenidas judicialmente no podrían ser homologados con el nuestro (1).

No habría negocio especulativo más rentable que el de subastar el crédito del primer anotante entre los acreedores posteriores no suficientemente adornados como para ejercitar una tercería de mejor derecho ni aguerridos como para desencadenar un proceso concursal (repárese en que los acreedores intermedios carecen de retracto anastasiano).

La tesis de Sarmiento contraria a la concreción cuantitativa de responsabilidad de los embargos anotados, nos retrocedería a la situación en que se encontraban en el Derecho Romano e intermedio no los "*pignora iudicialia*" solamente sino todos los "*pignora*" (hipotecas) en general, incluidos los convencionales.

Ya he escrito en otra ocasión ("*La hipoteca como derecho real divorciable del crédito garantizado*" Lunes 4'30 nº 113, pág. 38), siguiendo a Álvaro D'Ors que en el "*Corpus iuris*" (como también en Las Partidas) sólo la primera hipoteca gozaba del derecho de ejecución y que los titulares de las posteriores únicamente estaban provistos de un "*ius offerendi et succedendi*" que les permitía negociar con el primero su cesión a fin de beneficiarse luego -SIN TOPE CUANTITATIVO- del gravamen conexo adquirido.Pero al menos entonces los acredores intermedios, sin compelerles a desconocidas -entonces- tercerías ni a desencadenar antieconómicas "*bonorum venditiones o distractiones*", se les permitía deshacer la maniobra por su orden, restituyendo por ej. el 2º acreedor al 3º subrogado lo que éste hubiese satisfecho al 1º y recuperando para ese 2º el gravamen real que pretendía llevarse para su íntegro beneficio el de peor rango.

No es de extrañar que nuestra vetusta Ley de Enjuiciamiento Civil responda en su letra menuda a ese primitivo esquema romano y prerregistral, pero pretender perpetuarlo tras la revolución que supusieron las sucesivas leyes hipotecarias, y además sólo en el ámbito de las hipotecas judiciales llamadas anotaciones, va contra arraigados hábitos en la moderna cultura jurídica autóctona y foránea.

Los rosarios de anotaciones pueden parecer antieconómicos pero en realidad están escalafonando (y previniendo el inopinado levantamiento de los anteriores) con toda solemnidad en los libros fundiarios las medidas de agresión en las que se traducen diversos créditos que no quieren arrostrar las molestias y costes de lanzarse a un proceso universal de cobro colectivo.

No se tenga tanto temor desde la concepción de Sarmiento a que surja un adquirente de última hora que merme las expectativas de cobro del acreedor porque éste ha tenido en todo momento la posibilidad de reaccionar mediante la mejora de embargo que como muy bien sabe el autor del que cordialmente discrepo está hoy reconocida en el art. 255 de la L.P.L., y hasta en la práxis del art. 1455 de la L.E.C. (cf. además art. 137.1.1 d) de la O.M. de 8 de abril de 1992 por la que se desarrolla el R.D. 1517/1991 de 11 de octubre que aprueba el R.G.R.R. del Sistema de la Seguridad Social).

Qué inequitativo y desigual se me antoja que el acreedor hipotecario no totalmente satisfecho con la ejecución tras el que figuran registrados, por este orden, un anotante y varios acreedores hipotecarios deba entregar el sobrante de su ejecución, en cuanto rebose la cifra de su responsabilidad hipotecaria, a ese primer anotante que probablemente absorberá todo el "*superfluum*" en su beneficio, sin que nada les llegue a los acreedores hipotecarios ulteriores, cuando, de no existir mas que hipotecas inscritas, sin interferencia alguna de anotaciones, el dinero obtenido de la ejecución va retrocediendo armoniosamente en cascada y por su orden, sin que ningún peldaño ose absorber cantidad alguna que exceda de su respectiva cifra de responsabilidad.

Por supuesto, además, que la tesis de Sarmiento compactamente armónica en sí misma hay que reconocerlo, exige aceptar otra de sus proposiciones, a saber que solo debe ejecutar el primer anotante y que en esa primera ejecución a fin de recoger sus sobras deben personarse los acreedores ulteriores, porque si la práctica actual basada en el art. 133, II de la Ley Hipotecaria de ejecución libre o "*ad libitum creditorum*", pero con subsistencia de lo tabularmente antecedente y purga de lo consecuente, es correcta u ortodoxa, entonces sería inconcebible una segunda ejecución que tuviera por delante una anotación preventiva de embargo: Nadie pujaría en la subasta porque el bien estaría lastrado por una insondable carga. Para dar la razón a Sarmiento el art. 133, II en contra de su tenor literal habría que interpretarlo como aplicable solo a la ejecución de pretensiones reales, pues en cuanto se interfiriera la de una pretensión personal, ésta rompería el juego y se llevaría la banca y todo el dinero del tablero

... la tesis de Sarmiento compactamente armónica en sí misma hay que reconocerlo, exige aceptar otra de sus proposiciones, a saber que solo debe ejecutar el primer anotante y que en esa primera ejecución a fin de recoger sus sobras deben personarse los acreedores ulteriores ...

Está además el argumento -que a Sarmiento le parecerá de insuficiente rango sin duda- del sentido de la remisión que el artículo 143, I del Reglamento Hipotecario (al que me referiré después) hace al art. 126 de la L.H. Si según éste el tercer poseedor de un bien hipotecado es requerido de pago sólo EN LA PARTE DE CRÉDITO ASEGURADA con el que ha adquirido ¿por qué va a ser de peor condición el tercer poseedor de un bien anotado de embargo que ya sufre el perjuicio económico de la no distribución de responsabilidad entre las varias fincas embargadas de que dispensa el art. 216 "*fine*" del Reglamento Hipotecario? ¿Por qué ha de soportar la íntegra succión (acaso caprichosa o malévola en beneficio de los adquirentes de otros bienes paralelamente embargados) del valor de su bien más allá de la cifra -solidaria y ya "*duele*" eso- por la que se trabó el embargo?

Y es que Sarmiento no quiere admitir que aunque su construcción fuera cierta en el pasado y que cual de los dinosaurios quedan de ella muchos restos y huellas en el solar de las leyes decimonónicas, NO ERA POSIBLE LA COEXISTENCIA DE DOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN DISTINTOS EN FUNCIÓN DE QUE SE EJERCITARA UNA ACCIÓN REAL O UNA ACCIÓN

Y es que Sarmiento no quiere admitir que aunque su construcción fuera cierta en el pasado y que cual de los dinosaurios quedan de ella muchos restos y huellas en el solar de las leyes decimonónicas, NO ERA POSIBLE LA COEXISTENCIA DE DOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN DISTINTOS EN FUNCIÓN DE QUE SE EJERCITARA UNA ACCIÓN REAL O UNA ACCIÓN PERSONAL, y por eso se han introducido en las leyes y en sus Reglamentos los retoques imprescindibles a fin de parificar su respectivo alcance y efecto.

PERSONAL, y por eso se han introducido en las leyes y en sus Reglamentos los retoques imprescindibles a fin de parificar su respectivo alcance y efectos. La igualación ni que decir tiene ha tenido que hacerse aproximando la acción personal a la real y en ese consenso práctico vivíamos los operadores jurídicos pacíficamente, hasta que el revolucionario libro de Sarmiento Ramos ha venido a cuestionarlo todo y me ha obligado a mí en un tema que de otro modo hubiera sido rectílineo a invertir todo este tiempo si no en rebatir su magnífico libro lo que requeriría acaso otro, sí al menos en intentar convencerles a Vds, de que, por ahora, pongamos su construcción en cuarentena.

Parto, pues, en las ideas que siguen, de las premisas usualmente admitidas, a saber:

- de que los bienes embargados pueden transmitirse jurídica y económicamente a tercero, (cuyos derechos urge ya analizar)
- de que tales terceros responden sólo de las cantidades expresadas en los asientos de anotación que les anteceden.
- y de que puede proseguirse una ejecución, inclusive por acción personal, por el orden que se desee implicando en todo caso un corte tabular desde ella: lo anterior se respeta y permanece, lo posterior se purga o libera.

2.- Mas no sólo hay que esquivar el Scyla Sarmiento sino también el Caribdis García García, quien con su admirable perseverancia no da del todo su brazo a torcer en el citado segundo tomo de su magna obra y sigue defendiendo desde el otro extremo, igual que hace años Ramos Folqués y recientemente Álvarez Caperochipi y Franco Arias, la equivalencia práctica de la anotación y de la hipoteca. Condoliéndose también, cual Sarmiento, del actor anotante pero no como aquel para reservarle en su provecho todo el valor de bien trabado, sino para evitarle sorpresas de última hora que frustren el calvario de su ejecución, insiste José Manuel García en petrificar el contenido del folio en provecho de un mero anotante. Suerte que en su "*matizada posición actual*" (ob. cit., pág 768) el querido compañero rindiendo tributo a la realidad sociológica de la compra de miles de inmuebles, en construcción o sobre plano, a través de mero documento privado, se abre "*iure condito*" a la posible prevalencia -vía tercería es de suponer- del titular dominical que adviene tardíamente al Registro sobre el mero anotante.

Con apoyo en su sibilina distinción entre "*prelación*" y "*clasificación*" de créditos, da en cambio García García preferencia inconmovible al crédito anotado sobre cualesquiera otros créditos también anotados pero con posterioridad, aunque sean de mejor condición que los antepuestos tabularmente. En otras palabras, hace prevalecer al art. 1927, II, 2ª del C.C. sobre el 1923, 4º del propio Código.

Pero asombra que el admirado colega no se percate (2) aún de que la solución al problema que nos ha ocupado a él, a mí y a otros muchos autores, no puede venir desde unos preceptos que el Código Civil dedica a la jerarquización de los créditos, es decir, A PONER ORDEN EN EL MERO PLANO OBLIGACIONAL. Asombra que tolere respecto de fincas inmatriculadas el juego de la tercería de dominio y suprima en aquéllas, en contra de toda lógica y Derecho positivo, la operativa de simples tercerías de mejor derecho.

Y lo peor es que a las mismas sanas conclusiones a que quiere llegar José Manuel García hemos llegado otros sin tan inmeditada desobediencia jurídica.

Antes que yo los precursores que reconocí en mi conferencia (Mazuelos, La Rica, Camy), luego mi distinción entre "*prioridad formal*" (la registral) y "*prioridad sustantiva*" (la de los créditos en el puro Derecho Civil), y tras de mí, la noción de "*carga real*" y de "*anotación al servicio del proceso*" de Canals Brage ("*Carga real y preferencia crediticia en las ejecuciones inmobiliarias*" R.C.D.I. nº 598, págs. 1195 y ss.) y la sistematización de todo por Rivas Torralba, ("*Anotaciones de embargo*", C.E.R. del I.C.N.R.P.M.E., Madrid, 1992, págs. 64 y ss, donde reseña también la opinión de Moro Serrano, en su comentario a la R. de 16 de julio de 1987), ya deberían haberle abierto los ojos al ilustre compañero y haberle hecho comprender que EL CRÉDITO ANOTADO inmobiliariamente puede ser vencido en el PLANO SUSTANTIVO-OBLIGACIONAL por otro CRÉDITO anotado con posterioridad a través de un tercería de mejor derecho deducida oportunamente o en un proceso universal o en una contienda declarativa dual; pero también que ello no es obstáculo para que la ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PRIORITARIA tenga EN EL PLANO TABULAR UNA EFICACIA PURGATIVA TOTAL que ahora y antes le reconoce la regla 2ª del art. 175 del Reglamento Hipotecario, desenvolviendo implícitos mandatos legales cual el del art. 133, II de la Ley Hipotecaria.

Mas no sólo hay que esquivar el Scyla Sarmiento sino también el Caribdis García García, quien sigue defendiendo desde el otro extremo, igual que hace años Ramos Folqués y recientemente Álvarez Caperochipi y Franco Arias, la equivalencia práctica de la anotación y de la hipoteca.

Descuide, pues, el admirado colega que el papel del Registro y la seriedad de las anotaciones están perfectamente salvaguardados con la tesis que disocia el crédito de la medida cautelar (semiderecho real, carga o mera institución procesal, según opiniones) que se pone a su servicio a través del embargo y de su anotación (plano tabular).

Pero que no insista en querer que una conferencia como la mía el día de hoy, pudiera tener el mismo contenido rotulándose "*el tercer poseedor de bienes hipotecados*" que "*el tercero poseedor de bienes anotados de embargo*". Eso ni lo quiso el legislador decimonónico (rememoro una vez más la proscripción de la carrera de caballos) ni lo tolera la cotidiana admisión de tercerías de mejor derecho, ni lo exigen los intereses en juego.

IV.- Si, pues, la posición del sujeto que me corresponde analizar esta mañana es frente a Juan Sarmiento, legal y económicamente posible, y frente a José Manuel García García, es distinguible de la del tercer poseedor de bienes hipotecados, ¿cuáles, y entro así ya "*en harina*", son las facultades que la conforman?

1.- Para perfilarlas se impone una distinción liminar que ya he apuntado en frases anteriores y es la que media entre:

- tercer adquirente de bienes que efectuó su adquisición ANTES DEL EMBARGO (es indiferente, desde esta perspectiva, que lo sea ANTES DE LA ANOTACIÓN DE ESTE)
- tercer adquirente de bienes que adquiere DESPUÉS DE PRACTICADO EL EMBARGO Y SU ANOTACIÓN y ya lo haga antes o después de la expedición de certificación de cargas a que se refieren los arts 1489-1º y 1490 de la L.E.C. y 143 y 353 del Reglamento Hipotecario.

La diferente posición de uno y otro sujeto en seguida se columbra: el primero puede reaccionar jurídicamente y con plena ortodoxia frente a la traba practicada en un bien que ya era suyo y por razón de una deuda ajena (y la reacción puede canalizarla vía tercería registral -art. 38, III de la Ley

Hipotecaria- si pese a existir embargo, su titularidad se había inscrito o se inscribe antes que la imposible —entonces— anotación de éste, o vía tercería de dominio -arts 1532 y ss. de la L.E.C.-, o vía proceso declarativo en general, en los demás casos); el segundo, en cambio, carece de tal capacidad de reacción porque en definitiva adquirió un bien embargado y su "*status*" viene condensado en el antes rememorado art. 38 fine de la Ley hipotecaria que nos remite al art. 134 de la propia Ley, cuyo primer párrafo reza así:

"*Si antes de que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada* (en nuestra hipótesis, embargada) *pasare ésta a manos de un tercer poseedor, éste acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Secretaría y el Juez lo acordará sin paralizar el curso del procedimiento entendiéndose con él las diligencias ulteriores como subrogado en el lugar del deudor*".

Dos grandes tipos de tercero, pues, el pre-embargaticio, provisto de tercerías y demás mecanismos de paralización del proceso, y el post-embargaticio, carente de ellos, pero habilitado para poder tener un cierto papel procesal que después analizaré.

Dos grandes tipos de tercero, pues, el pre-embargaticio, provisto de tercerías y demás mecanismos de paralización del proceso, y el post-embargaticio, carente de ellos, pero habilitado para poder tener un cierto papel procesal que después analizaré.

Un "*tertium genus*" parecería serlo el adquirente post-embargaticio que inscribe su adquisición antes de que se anote la traba, pues en ese caso lo normal es que la anotación solicitada se "*estrelle*" frente a su titularidad obstativa (art. 20 L.H. y 140-1ª de su Reglamento). Mas puede no ser así:

A) En el plano substantivo si la natural defensa (desde el art. 32 más que desde el 69, ambos de la L.H.) que hiciera el adquirente frente al embargante que persiste judicialmente en imponerle la sujección procesal del bien fuere superada. Y los requisitos para ello vienen fijados en el art. 37-4º de la Ley Hipotecaria, según el cual las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores (y el camino se lo allana a nuestro embargante frustrado ante el burladero registral, el art. 1297,II del Código civil) perjudicarán a tercero:

a) cuando hubiese adquirido por título gratuito

b) cuando, habiendo adquirido por título oneroso, hubiese sido cómplice en el fraude.

B) Y en el plano registral incluso, si el titular anticipado a la anotación del embargo debe soportar la traba que ya conocía o frente a la que es responsable por imponerlo así la ley dada su previa participación en el débito. Me estoy refiriendo al singular supuesto de tercer poseedor (cónyuge sobre todo) que lo es a través de un título especificativo-traslativo singular (cual la liquidación de gananciales) y que es sabedor de la traba previa (R. de 24-IX-1987) o ha visto impuesta frente a él, en trámite adecuado, la ganancialidad de la deuda, cuya responsabilidad se quiere hacer efectiva sobre el bien a él adjudicado (cfr. RR. de 6, 10 y 19 de noviembre de 1981, de 16 de febrero, 29 de mayo, y 18 de septiembre, 28 de octubre y 6 y 12 de noviembre, todas de 1987, de 5 de enero y 18 y 25 de marzo de 1988, y de 3 y 4 de junio y 18 de julio, todas de 1991 etc. y mis trabajos sobre fincas "*ex gananciales*" publicados en los números 245 y 261 del Boletín del I.C.N.R.P.M.E., págs. 957 y ss y 2239 y ss., respectivamente).

Mas lo importante es que en la actualidad cualquier variedad de tercer poseedor pre-embargaticio o post-embargaticio, con capacidad de reacción o sin ella, SE PUEDE VER "*ARROLLADO*" POR LA PURGA que conlleva la ejecución consumada.

A.- Mas lo importante es que en la actualidad cualquier variedad de tercer poseedor pre-embargaticio o post-embargaticio, con capacidad de reacción o sin ella, SE PUEDE VER "*ARROLLADO*"

POR LA PURGA que conlleva la ejecución consumada. Antes del giro, cuyos hitos destacaré en seguida, podía no ocurrir así si el tercero era fehacientemente pre-embargaticio, pues una jurisprudencia casi uniforme (la nota más discordante lo fue la luego olvidada R. de 24 de junio de 1944) hasta ahora mismo, fundada en una desenfocada lectura de los arts. 44 de la L.H. y 1923-4º del Código civil (preceptos que, bien leídos, nunca han extravasado el plano obligacional, es decir, el de la repercusión EN EL CRÉDITO del hecho de la anotación del embargo que se hubiera obtenido en su garantía), había venido proclamando inveteradamente que la consumación de la ejecución, es decir, la venta o la adjudicación a tercero del bien ejecutado, debía detenerse cuando se le anticipaba, siquiera por minutos, una titularidad obstativa adquirida fehacientemente antes de que se hubiese trabado el embargo (puede verse la reseña y resumen de esa jurisprudencia en el comentario que hice a la R. de 12 de septiembre de 1983 en la R.C.D.I., nº 570, págs. 1362 y siguientes. Rivas, ob. cit., pág. 55, nota 24 recoge dos Sentencias más).

Y no sólo se declaraba que esa titularidad, fuera originaria o derivativa, onerosa o gratuita, sospechosa o inocente, prevalecía sobre el remate o la adjudicación rezagados, sino que su prevalencia debía ser APRECIADA DE OFICIO por el Registrador calificante a modo de una tercería registral no de efecto sustantivo como la del art. 38,III de la L.H. pero sí al menos de efecto tabular.

Era tal la injusticia de esa solución, tal el descrédito que arrojaba sobre la seriedad de las subastas y tal la imagen que proporcionaba del Registro como barato burladero de última hora, que clamamos contra ese estado de cosas los tres autores que antes cité y este modesto servidor, y han incidido en la brecha los ilustres colegas (Canals, Rivas y otros) también meritados.

Todos estamos conformes y por supuesto, desde su peculiar construcción, también el propio Sarmiento, en que la prioridad sustantiva la tiene el "*verus dominus*" sobre el errado embargante que ha trabado un bien que no es de su deudor; pero todos también coincidimos en que el Registro (y su Cerbero calificador) debe guardar una exquisita neutralidad en esa contienda, y debe dejar que la misma se resuelva, en tiempo oportuno (art. 1533,II L.E.C.), por su cauce natural de la tercería de dominio o equivalente.

De modo que si el tercer poseedor de bienes embargados no toma él la iniciativa de levantar la traba antes de la consumación de la ejecución forzosa de aquellos, verá arrollada su titularidad que quedará expulsada del Registro en la purga consiguiente (art. 175-2ª del Reglamento Hipotecario).

De tan sano criterio interpretativo detecté atisbos en la RR. de 29 de abril, 6 de septiembre y 22 de noviembre de 1988 (cf. mi citada conferencia del Centenario de la Ley de Bases, págs. 386 y 388); lo ví jurisprudencialmente consagrado en la S. del T.S. de 12 de marzo de 1992; y, por fin, reglamentariamente impuesto en la nueva redacción del art. 175-2ª del R.H. que en su actual versión por el R.D. 1368/92 dispone:

"*Cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo AUNQUE SE REFIERAN A ENAJENACIONES O GRAVÁMENES ANTERIORES...*" (cf. mi breve comentario a este precepto en "*Lunes 4'30*", nº 116, pág. 26 y perdón por tanta autocita pero significan un ahorro de tiempo para mi exposición).

... mi satisfacción llega al culmen cuando compruebo que la nueva regla así proclamada se abre paso diáfanamente en las dos trascendentales y recientes Resoluciones de 23 de marzo -B.O.E. del 20 de abril- y 5 de mayo -B.O.E. de 11 de junio- del año en curso ...

Por último mi satisfacción llega al culmen cuando compruebo que la nueva regla así proclamada se abre paso diáfanamente en las dos trascendentales y recientes Resoluciones de 23 de marzo -B.O.E. del 20 de abril- y 5 de mayo -B.O.E. de 11 de junio- del año

en curso, referentes la primera a un ejecución judicial tramitada por un Juzgado de lo social, y la segunda a un procedimiento de apremio fiscal.

En ambas, el título (en un caso, auto de adjudicación y en otro, certificación de adjudicación al Estado por falta de postores) en que desembocó la ejecución anunciada por la previa anotación del correspondiente embargo, tropezaba según la calificación de los Registradores de turno (Granadilla de Abona y Málaga 2, respectivamente) con el obstáculo insalvable de haberse inscrito poco antes el dominio sobre la finca a favor de un tercer poseedor cuyo título adquisitivo era anterior, por lo visto, a la traba de su respectiva ejecución.

Y en ambas el Centro Directivo rectifica por fin su doctrina a través de unos fundamentos de derecho idéntico "*mutatis mutandis*" (hasta en la cita errónea del Código civil por la Constitución en la parte final del tercero de ellos), de los que entresaco estos impecables párrafos:

1º.- Desde una consideración práctica: "*... al no existir... ningún mecanismo que asegurase la constancia en el proceso de ejecución de esa inscripción posterior a la anotación del embargo basada en un título traslativo anterior al embargo mismo, se corría el riesgo de la continuación innecesaria de un proceso cuyo resultado no iba a lograr reconocimiento jurídico alguno... con el consiguiente descrédito para las ejecuciones judiciales* (o administrativas, añade en mayo) *y el injustificado trato que se otorgaría a los eventuales postores (quienes ni siquiera consultando el Registro al tiempo de la subasta podrán adquirir certeza de la titularidad del ejecutado sobre el bien a ejecutar, pues esa inscripción intermedia podría sobrevenir en el ínterin entre la subasta y la presentación en el Registro del auto de adjudicación) que no sólo perderían el bien adquirido sino que encontrarían importantes dificultades para recuperar el precio abonado; y todo ello en beneficio de quien -quizás conscientemente- no sólo retrasó la inscripción de su derecho respecto de la constatación registral del embargo sino que, además, adopta una postura pasiva, absteniéndose de hacer valer ese derecho en el proceso entablado a pesar de que el Registro ya advertía en el momento de su inscripción, de la existencia de dicho proceso.* (Luego en el fundamento 7 de ambas RR recuerda como viene a facilitar ese conocimiento la nueva redacción del art. 434 del Reglamento Hipotecario que a la nota de despacho de un título inscribible le adiciona la función de servir también de nota-anuncio singularizado de previas cargas afectantes a la finca, con especial referencia a las expropiatorias que avanzan).

2º.- Desde una perspectiva jurídico-procesal: "*Resulta inadmisible* -insiste el Centro Directivo- *el criterio del Registrador. La regulación legal de la tercería de dominio (vid. artículos 1532 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil) presupone que en caso de embargo de un bien ajeno al deudor (hipótesis inevitable dada la no necesidad de previa justificación de la titularidad del dueño sobre el bien a embargar) el verdadero dueño que quiera obtener su liberación DEBE ACUDIR AL PROCESO DE EJECUCIÓN RECLAMANDOLO EN TERCERÍA DE DOMINIO, y obtener (resolución ó) sentencia declarativa favorable quedando entretanto suspendido el apremio; y además, deberá hacerlo antes de ser consumada la venta de los bienes o de su adjudicación en pago y entrega al rematante (en otro caso, los bienes se pondrán a disposición del rematante y si lo solicita, se le pondrá en posesión de los mismos y se le dará a conocer como dueño a las personas que designen). De esta regulación se desprende, inequívocamente, que los presupuestos o apariencias de titularidad que posibilitaron el embargo (sea la posesión del bien por el embargado, sea la apariencia de titularidad que el Registro proclama a su favor) han de ser mantenidos en beneficio del rematante en tanto no sean desvirtuados en el propio proceso en que se decretó el embargo... Pues bien, frente a ese esquema legal -en el que tan armoniosamente se concilian los intereses de todas las partes interesadas: Deudor, rematante, verdadero dueño- es obvio que no puede admitirse el que la sola inscripción después de la anotación del embargo de un título anterior a la traba, obstaculice ya la inscripción que en su día solicite el rematante, invirtiendo, en su contra, la carga de la iniciativa procesal; no solo quedaría inutilizada* (sería superflua, matizo yo: como queda

inutilizada es siguiendo el criterio de José Manuel García García) *la vía de la tercería de dominio en el caso de ejecución de bienes inmuebles inscritos, sino que además -y ello es menos justificable- tal resultado se produciría por efecto de una decisión -la calificación del Registrador- que es dictada en un procedimiento no contradictorio en el que ni el acreedor embargante ni el deudor tienen posibilidad de alegación y prueba en favor de su derecho, y que se basa en un número muy limitado de medios de calificación (ha de estarse exclusivamente a lo que resulte del título y del Registro -vid. artículo 18 de la Ley Hipotecaria-)...*".

Y 3º.- Desde la perspectiva estrictamente registral...: "*La consideración de que el proceso de ejecución y su resultado -el remate- han de verse inutilizados por el solo juego registral, en beneficio de una adquisición que aún siendo anterior al embargo e incompatible con él, accede al Registro después, resulta absolutamente incompatible con uno de los postulados básicos que rigen esta institución, cual es el de la prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). En efecto, por virtud de este postulado, el título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón el cierre registral respecto de cualquier otro que aún siendo anterior, resulte incompatible con él; es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible y que, en definitiva haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria) es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla. Siendo esto así, y siendo evidente la incompatibilidad entre el embargo anotado y la enajenación anterior que aún no se ha inscrito, obligado es concluir bien que esta enajenación anterior no podrá ser ya inscrita después de la anotación del embargo, bien que ha de admitirse -como solución más práctica- tal inscripción (por analogía con la inscripción de una enajenación posterior del bien trabado - art. 71 de la Ley hipotecaria-) pero con absoluta supeditación a aquel embargo, de modo que al acceder al Registro el remate, su inscripción provocará la cancelación de aquélla, como ocurre con respecto de las inscripciones de enajenación posterior al embargo mismo...*". Y enlaza entonces, a través del fundamento 6, con el nuevo dictado de la regla 2ª del art. 175 del Reglamento Hipotecario.

Hasta aquí los pilares básicos de la nueva doctrina condensados magistralmente en estas dos Resoluciones que supongo ya eran de sobra conocidas en los medios especializados.

B.- Pero hasta "*al mejor cantante se le escapa un gallo*" y hasta la más armoniosa partitura ofrece una nota discordante. Y el lunar que a mi juicio presentan esas dos Resoluciones, probablemente redactadas desde un criterio monista de tercero registral (3), es la NOTA DE PROVISIONALIDAD QUE ATRIBUYEN A LA EXPULSIÓN DEL REGISTRO DE LA TITULARIDAD OBSTATIVA.

En efecto, en el fundamento 3 cita dos veces el inciso final del párrafo segundo el art. 1533 de la Ley de Enjuiciamiento civil, según el cual queda a salvo el derecho de tercero ("*verus dominus*") que no ejercitó oportunamente la tercería de dominio para deducirlo contra

... el lunar que a mi juicio presentan esas dos Resoluciones, probablemente redactadas desde un criterio monista de tercero registral (3), es la NOTA DE PROVISIONALIDAD QUE ATRIBUYEN A LA EXPULSIÓN DEL REGISTRO DE LA TITULARIDAD OBSTATIVA.

... el verdadero titular pre-embargaticio que se viera expulsado del folio por efecto de la regla 2ª del art. 175 del Reglamento hipotecario, no dudaría, cual Mcarthur al ser desalojado de sus bases filipinas, en volver a la carga para expulsar él a su vez al purgante si basta con que éste no sea un tercero protegido por el art. 34 de la Ley Hipotecaria.

quien y como corresponda. Y que frente a ese nuevo y definitivo ataque no habría otro valladar que el del artículo 34 de la Ley Hipotecaria único que también viene a reconocer el fundamento de derecho 5 de ambas Resoluciones.

¡Y claro que no se puede estar de acuerdo con esas consideraciones "*obiter*" que significarían que el rematante o adjudicatario, en cuanto tales, NO SIEMPRE ESTARÍAN REGISTRALMENTE PROTEGIDOS EN SU ADQUISICIÓN! Cierto; el verdadero titular pre-embargaticio que se viera expulsado del folio por efecto de la regla 2ª del art. 175 del Reglamento hipotecario, no dudaría, cual Mcarthur al ser desalojado de sus bases filipinas, en volver a la carga para expulsar él a su vez al purgante si basta con que éste no sea un tercero protegido por el art. 34 de la Ley Hipotecaria. Porque salvo que se estime que la adquisición del rematante o adjudicatario se remonta desde la subasta o adjudicación al embargo precursor, es evidente que al tiempo de la adquisición de aquellos el Registro muy bien podía publicar ya la titularidad rezagada del "*verus dominus*" y esa circunstancia excluiría la buena fe (conocimiento) de los primeros, (máxime si se les exigiera un posición de terceros pluscuamperfectos de los del art. 36 a) L.H.), pues nadie negará que en todos esos casos de inscripción de la verdadera titularidad antes de la subasta o adjudicación los adquirentes por esos cauces, cuando no noticia cierta, tuvieron al menos medios racionales (consulta previa del Registro) y motivos suficientes para conocer antes de perfeccionar su adquisición que la finca o derecho pertenecía a persona distinta de su transmitente (y eso aunque su adquisición no se considerase estrictamente derivativa).

Si aceptáramos el mensaje subliminal de esos flecos de las dos Resoluciones y dando por supuesto (porque es una hipótesis inesquivable) que rematante o adjudicatario son siempre adquirentes a título oneroso (incluso aunque el adjudicatario compense económicamente con un crédito que le hubiera donado en su día el ejecutado), resultará que la posición que tanto les ha costado alcanzar (y por la que tanto hemos abogado algunos) será o no inconmovible en función de un hecho aleatorio (que el verdadero titular inscriba antes o después del remate o adjudicación) y de un factor muy controvertido: que habiendo éste inscrito antes, se elucide si el rematante o adjudicatario están o no dotados de buena fe-conocimiento frente al contenido registral. Y para ese viaje no hubieramos necesitado tamañas alforjas: Aun a costa de haber de arrostrar para ello un proceso declarativo, el dominio se lo llevaría en definitiva el verdadero dueño que se rezagó a medias y alcanzó a inscribir un momento antes del tránsito dominical ejecutivo, porque siempre estará en condiciones de destruir la buena fe psicológica (e incluso ética) del rematante o adjudicatario que se las prometían tan felices con su solitaria -pero por lo visto frágil- titularidad cobijada en los folios registrales.

Creo que ni siquiera el subrepticio monista autor de esas frases de las Resoluciones pretendería que para ese rematante o adjudicatario la buena fe debe proyectarse no sobre el folio registral que permanece abierto y distante, sino sobre ese peculiar traslado suyo (cf. art. 225 L.H.) a efectos procesales que es la certificación de cargas a que el principio me referí. Quiero decir, no creo que se pueda sostener que el rematante o adjudicatario son de buena fe porque se fiaron de la certificación aportada a autos si la titularidad registral que publica el folio se ve alterada antes del remate o adjudicación. Un desplazamiento así del foco de proyección de la buena fe, aunque sólo fuera respecto de los intervinientes en la ejecución, resultaría tan revolucionario y conflictivo como en el ámbito mercantil lo ha sido, por imperativo europeo, el relativo desplazamiento de una fe pública menos trascendente que la hipotecaria, desde la hoja social a la publicación de su extracto en el BORME.

Creo, por eso, que aquellas alusiones al artículo 34 de la Ley Hipotecaria que destilan las, por lo demás, magníficas Resoluciones de la Primavera última, hay que leerlas como uno solo de los varios valladares que puede encontrar la reacción tardía del "*verus dominus*" expulsado del paraíso foliar. Por supuesto que si rematante o adjudicatario, tras la purga del competidor inactivo,

retransmiten a su vez de nuevo a tercero germánico adornado de todos los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria, habrán levantado un muro infranqueable a la reacción del antiguo propietario.

Pero aún sin esa coyuntura de segunda transmisión EL PROPIO REMATANTE O ADJUDICATARIO, una vez solos en el folio, PUEDEN CONSIDERARSE TERCEROS LATINOS PROTEGIDOS POR LOS ARTÍCULOS 32 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 606 DEL CÓDIGO CIVIL (TRASUNTOS AMBOS DEL CRITERIO QUE INSPIRA EL ARTÍCULO 1473 DEL CÓDIGO CIVIL) FRENTE AL VERDADERO PROPIETARIO QUE QUISIERA VOLVER A LA CARGA.

Pero aún sin esa coyuntura de segunda transmisión EL PROPIO REMATANTE O ADJUDICATARIO, una vez solos en el folio, PUEDEN CONSIDERARSE TERCEROS LATINOS PROTEGIDOS POR LOS ARTÍCULOS 32 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 606 DEL CÓDIGO CIVIL (TRASUNTOS AMBOS DEL CRITERIO QUE INSPIRA EL ARTÍCULO 1473 DEL CÓDIGO CIVIL) FRENTE AL VERDADERO PROPIETARIO QUE QUISIERA VOLVER A LA CARGA

Huelga aquí cuestionarse el requisito de la previa inscripción por parte de ese tercero latino pues siempre la habrá habido por exigencia del embargo precursor (cf. art. 140 del R.H.) y huelga cuestionarse también en este caso la onerosidad que ya dije que, cual el valor a los soldados, se le presupone prácticamente "*iuris et de iure*". Pero sí que asume toda su trascendencia el controvertido requisito de la buena fe que para ese tercero sera inexigible, como quería Tirso Carretero, o lo será solo en su modalidad de buena fe-ausencia de fraude (o connivencia) como defiende muy bien José Manuel García García (ob. cit., pág. 203) Y entonces resultará que cualquiera que fuese el momento en que alcanzase a inscribir su titularidad el propietario indolente o descuidado, su intento de acogerse para la guerra definitiva, una vez perdida la batalla del folio, a la tabla ardiendo del art. 1533, II "*fine*" de la L.E.C., tropezará tratándose de inmuebles inmatriculados en los que se inscriba la regular culminación del apremio, con la Maginot infranqueable del art. 32 de la Ley Hipotecaria y 606 del C.C., incluso humanamente interpretados con la mejor doctrina de última hora. Lo que significa que solo probando que el proceso todo y/o su medida cautelar precursora fueron fraudulentos (vgr. connivencia entre aparente actor y el ejecutado simulado etc) se podrá deshacer lo hecho, no tan provisionalmente pues, desde el dictado de la regla 2ª del art. 175 del R.H. y desde su aplicación jurisprudencial de última hora.

Se llega de esta suerte a unas situaciones absolutamente equitativas: Si frases atrás reconocí, de la mano del art. 37-4º de la L.H., que el tercer adquirente de un bien embargado que inscribe su dominio antes de que se anote la traba, es invulnerable a la acción rescisoria del acreedor embargante si su título fuera oneroso y no hubiese sido cómplice en ningún fraude -fraude que la ley presume pero no "*iuris et de iure*"-; ahora se invierten los papeles: El nuevo titular, por desidia del "*verus dominus*", pasa a serlo el rematante o el adjudicatario y contra su posición conquistada EL PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD DE LO NO INSCRITO (en este caso de lo YA no inscrito), impide cualquier reacción que no se base, como en el art. 37-4º de la L.H., ó en la falta de onerosidad (por hipótesis aquí imposible) ó en la existencia de mala fe-fraude, (que ésta sí es factible, aunque no frecuente). (4).

* * *

Mas con lo hasta ahora dicho, solo hemos abordado una facultad de las del tercer poseedor de bienes anotados, a saber, la de reacción frente a la ejecución en marcha, posible únicamente para los provistos de título pre-embagaticio.

Falta examinar la otra gran actitud, la de aquietamiento más o menos resignado con el apremio, propia sobre todo (pero no necesariamente) del tercer poseedor post-embargaticio.

Una vez desterrada, según vimos del R.H. (sustitución del art. 143, III) la actitud del desamparo, la única alternativa que le resta al tercer poseedor de bien anotado carente de derecho sustantivo para detener el apremio, es la de soportarlo, es decir, la de verse afectado, "*velis nolis*", por él. Pero con todo y con eso su grado de intervención en el proceso que le arrolla admite diversas intensidades:

2 A.- Cabe cuestionarse, en primer lugar, su derecho a ser notificado de tal proceso y la trascendencia de ese trámite en la ortodoxa marcha del mismo.

Sarmiento (ob. cit. pág. 85) escribiendo antes de la última reforma procesal se mostraba contrario a tal notificación. "*Por la anotación del embargo,* -dice-, *se suministra una noticia suficiente de la existencia del proceso en que se decretó la traba; cualquiera que pretenda adquirir algún derecho sobre el bien trabado tiene ya una vía conocida y segura de comprobar la situación en que se encuentra ese bien y de adoptar las medidas que considere convenientes en aquel proceso. ¿Por qué* -se pregunta- *recargar y complicar entonces el procedimiento con unas notificaciones expresas a esos adquirentes de derechos sobre el bien trabado? ¿Por qué exagerar las cautelas cuando ello va en detrimento de la no menos legítima posición procesal del demandante?*".

Por otra parte profundizando en el sentido de la remisión que el art. 38, "*fine*" de la Ley Hipotecaria hace a los artículos 134 y concordantes de la propia Ley Hipotecaria, y tras destacar que por ser el embargo un gravamen en pie de guerra su paralelo no lo es la hipoteca en fase de yacencia sino en fase de efectuación anunciada tras la nota marginal de expedición de certificación de cargas con destino a ella, concluye (ob. cit. pág. 100):

"*No cabe, pues, asimilar el tercer poseedor del bien embargado con el tercer poseedor del bien hipotecado anterior al inicio de la ejecución, sino con el tercer poseedor de bien hipotecado que aparece después de iniciada aquélla; y desde tal presupuesto es como debe interpretarse la remisión del artículo 38 in fine de la Ley Hipotecaria, excluyendo así la necesidad de previo requerimiento de pago de aquél como trámite previo para proceder al apremio de los bienes embargados*".

Y es evidente que en este último aspecto hay que darle bastante la razón: no hay que notificar al tercer poseedor de bienes anotados, por lo menos al tardío ó post-certificativo, con el mismo alcance que prevé el art. 126 de la ley hipotecaria para el tercer poseedor de bienes hipotecados.

Sería una exigencia diabólica porque supondría un replanteamiento de la legitimación pasiva del apremio o por lo menos un incómodo trámite añadido, a cada mutación dominical sobrevenida en el bien perseguido. Pero es que yo creo que ni siquiera la Ley Hipotecaria de 1909 pretendió nunca eso y desde luego no lo pretende el texto refundido actual que desde el art. 38 "*fine*" remite certeramente al 134 y concordantes y nunca al art. 126 de la L.H. El desenfoque sólo lo padecería, en su caso, el párrafo primero del art. 143 del R.H. que curiosamente se ha mantenido vigente en la reforma introducida por el R.D. 1368/1992, a pesar de ser ya conocida su desautorización jurisprudencial a que en seguida me refiero. ¿Por qué esa pervivencia? ¿se querrá acaso desautorizar a su vez desde ella a las aludidas Resoluciones desautorizadoras?

B.- Para mi propósito de concreción cuantitativa del embargo anotado es muy conveniente que ese primer párrafo del art. 143 haya sobrevivido dada su referencia al art. 126 de la L.H. Pero dudo mucho de su cumplimiento práctico en el futuro: Los jueces pensarán que las "*relaciones*" con los terceros interesados que se comprendan en la certificación es, desde la última reforma, cometido único de los Registradores. Si se percatan de que a ellos ese artículo 143,I TAMBIÉN LES SIGUE ENCOMENDANDO CITAR, A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 126 DE LA LEY HIPOTECARIA, A LOS TERCEROS POSEEDORES PRE-NOTAM de cuya existencia les informe nuestra certificación, puede suceder que alguno lo cumpla a pesar del silencio al respecto de la Ley de Enjuiciamiento Civil y brinde al tercer poseedor una oportunidad de solvencia por cifra cerrada que vemos que algún autor como Sarmiento le niega. Pero si incumplen el trámite ¿habrá

algún Registrador que al tiempo de inscribir el auto de adjudicación objete su omisión, a la vista de la suerte que aguarda al recurso en tanto impere en la D.G. el criterio de que inmediatamente me haga eco? Otra posibilidad es interpretar que el art. 143,I no encomienda en su letra a los jueces la citación que dice y muy bien puede pensarse que aun manteniendo su necesidad o al menos su conveniencia, compete ahora a los Registradores. Mas ello exige ampliar (instando al pago liberatorio) los fines que el art. 1490 de la L.E.C. anuda a la comunicación (intervenir en el avalúo y subasta de los bienes) y hoy por hoy yo no estoy ofreciendo aquella posibilidad en el modelo que propuse (y secundo) en el comentario que luego diré. Quizá en el debate posterior a esta charla podríamos entre todos intentar despejar esta duda.

Admitiendo entonces que a esos efectos la asimilación debe hacerse entre tercer poseedor de bienes embargados y tercer poseedor de bienes hipotecados post-notam, quedaba decidir si en el plano de la nomotesia era conveniente establecer una notificación expresa del avance de la ejecución al primero de dichos terceros poseedores, o era preferible compelerle a estar atento al folio al tiempo de su adquisición y después, abandonando a su diligencia e iniciativa el personarse en las actuaciones, que es como trata el art. 134 de la L.H. al tercer poseedor de bienes hipotecados.

En la jurisprudencia registral inmediatamente anterior a la reforma procesal y aun teniendo que desautorizar a tal fin el paralegal dictado del art. 143,I del R.H. se resolvió que no era necesaria esa notificación a un adquirente que bien pudo conocer el peligro de una anotación en marcha consultando el folio al tiempo de su inscripción (RR de 30 de junio y 7 de julio de 1989, en línea con la de 13 de abril de 1982 referida a hipoteca).

Pero la Ley 10/1992 de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, quizá considerando el poco hábito de consultar el Registro con motivo de practicar la inscripción de una adquisición (la de consultarlo con motivo de un otorgamiento, se va a ver muy difundida, parece, cuando entre en vigor, el 6 de agosto próximo, el R.D. 1558/1992 de 18 de diciembre sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario) ha sentido cierta compasión por ese tercer poseedor sobrevenido (y no solo de primer grado sino de segundo), y ha ordenado la necesaria comunicación al mismo de la ejecución en marcha.

El trámite no lo ha confiado a la iniciativa del tercer poseedor (salvo en lo de fijación de un domicilio opcional), ni tampoco a la del inocente actor, sino que ha optado por descargarlo sobre los hombros de los Registradores quienes hemos asumido una tarea dirigida a un espectro subjetivo más amplio que la hasta ahora mas o menos ortodoxamente encomendada a los jueces, pero cuyo cumplimiento parece que atiende mejor los intereses de los ciudadanos que la cruda solución de Sarmiento de que investigue quien y cuando inscriba.

En efecto ya recordé antes que según el art. 1490 de la L.E.C.

"El *Registrador de la Propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere*". Añadiendo el párrafo segundo:

"*La comunicación se practicará en el domicilio que conste en el Registro por correo o telégrafo. En la certificación a que se refiere el artículo anterior se expresará el haberse practicado esta comunicación*".

Este artículo vino desarrollado meses después por el apartado 1 del art. 353 del R.H. versión del R.D. 1368/1992 según el cual:

"*A continuación de la certificación que se expida en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el Registrador expresará que ha expedido las comunicaciones prescritas en el artículo 1490 de dicha Ley y la forma en que las ha hecho.*

Estas comunicaciones se dirigirán por correo certificado o por telégrafo al domicilio en España que del respectivo titular del dominio o derecho conste en el Registro. En el supuesto de

hipoteca en garantía de obligaciones, la comunicación se hará al Sindicato de obligacionistas, si constare su domicilio.

De no constar el domicilio en el Registro o no poder efectuarse la comunicación conforme al párrafo anterior el Registrador la publicará durante quince días hábiles en el tablón de anuncios del propio Registro; si la Oficina del Registro no radicara en el mismo término municipal que las finca, los edictos se remitirán al Ayuntamiento, para su publicación en el tablón de anuncios.

El Registrador no habrá de hacer comunicaciones a los titulares de derechos de los que solamente conste el asiento de presentación, pero, si llegan a inscribirse o a anotarse, habrá de consignar en la nota de despacho el estado de la ejecución según resulte del Registro.

El Registrador no habrá de dar cuenta de ninguna incidencia relativa a las comunicaciones. Archivará copia de la certificación de cargas y de las comunicaciones que provoque y unirá a ellas los documentos que con las mismas se relacionen".

El Real Decreto es consciente del carácter gracioso o a mayor abundamiento de estas comunicaciones pues en su E. de M. se expresaba así: "*Aunque aquellos* -los titulares de derechos reales o de garantías registrales que acceden al Registro con posterioridad a una... anotación de embargo... sobre el mismo bien- *han podido conocer fácilmente por el Registro que sus derechos o garantías pueden verse afectados por... el proceso de ejecución a que el embargo ya anotado se refiera -Y, ES PUES, ANTE TODO, CARGA DE ESOS TITULARES ESTAR ALERTA PARA INTERVENIR OPORTUNAMENTE EN LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN- se ha estimado ÚTIL imponer al Registrador la comunicación del estado de dicha ejecución...*".

C.- Y ha debido parecer útil por partida doble (según se contemple la fase de certificación o la posterior a ella) porque el párrafo tercero el art. 434 del R.H. también se modifica por el mismo R.D. y ofrece hoy este enunciado:

"*Si del Registro resultan cargas o limitaciones anteriores distintas de las expresadas en el título despachado, se hará constar en la nota de despacho el solo dato de que son distintas o de que resultan otras cargas o limitaciones sin más precisiones; si consta la expedición de la certificación de cargas prevista en el art. 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en la nota de despacho se hará relación circunstanciada del procedimiento o procedimientos para los que se expidió la certificación*".

La glosa, con modelos o formularios incluso, de esos dos preceptos reglamentarios -353,I y 434,III- la efectué en su día en la Revista Lunes 4'30, nº 116, págs. 28 a 35, y a ellas me remito a fin de no repetirme aquí. Por eso solo destacó ahora que esas comunicaciones redundantes (de la gran comunicación que implica el carácter público del Registro), pero útiles, tienen por finalidad según el art. 1490,I LE.C. el que los notificados "*puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere*" (del cometido de requerir de pago ya expuse antes mi inseguridad).

Pero yo creo que en ese alcance se queda corto el legislador, porque es evidente, como vimos, que también puede provocar otros efectos, singularmente la reacción vía tercería o similar del tercer poseedor pre-embargaticio que esté dispuesto a detener la ejecución.

Además creo que las comunicaciones también alertarán a los terceros poseedores de primer y/o segundo grado según los casos, a fin de optar por el ejercicio de alguna de estas otras facultades, cuya exposición urge acometer a fin de ir concluyendo mi charla:

3.- Subrogarse en la posición procesal del ejecutado, es decir, hacer uso de la facultad que le atribuye el art. 38, "*fine*" de la Ley hipotecaria en relación con el 134,I de la misma. Y aquí también tiene razón Sarmiento cuando pone cordura en la literal expresión legal según la que se entenderán con el tercer poseedor las diligencias ulteriores "*COMO SUBROGADO EN EL LUGAR DEL DEUDOR*". "*No puede pretender* -observa Sarmiento ob cit. pág. 103- *la subrogación en la íntegra posición procesal que correspondería al deudor: No puede comparecer en el juicio declarativo (si el embargo era preventivo) o en la fase de cognición (si se trata de embargo acordado en juicio*

ejecutivo) y exigir que se le reconozca la posibilidad de alegar y probar en contra de la exigibilidad de la deuda, pues la condición de deudor no puede transferirse sin el consentimiento del acreedor (vid. art. 1205 C.C.)...". En otras palabras, la subrogación de que habla la Ley es solo en la posición de TRABADO, es decir, en la de titular dominical afectado por una carga real o medida cautelar llamada embargo, y es frente a esa implicación real para lo único que se le reconoce legitimación pasiva "*sin paralizar el curso del procedimiento*". Y esta frase hace dudoso que si ya no fuera oportuno pueda pedir el levantamiento de la traba, p. ej. por no haberse seguido en su día el orden del art. 1447 de la L.E.C. o por haberse cometido alguna infracción formal en el "*modus operandi*" que imponen los arts. 1442 y ss de la ley de ritos. En lo que no cabe duda que se produce la mutación subjetiva es en todo el haz de posibilidades que se confieren al dueño en la fase de apremio: aportar su título de propiedad (art. 1489-2º), mejorar postura por sí o por otro en el caso de los art. 1506 a 1508, pactar la puesta en administración de la finca ex art. 1522 etc. y sin que en todas esas facetas REALES debamos tener reparos porque la Ley adjetiva invoque solo al deudor pues ya sabemos que la admisión de un tercer poseedor del bien embargado es un fenómeno sobrevenido en virtud de la legislación hipotecaria ulterior desde el cual hay que releer los petrificados preceptos de aquélla.

4.- Pagar por propia iniciativa (independientemente de si debe ser requerido para ello por el Juzgado o por la comunicación registral) y pagar liberatoriamente si es un tercer poseedor de primer grado (art. 1498 L.E.C.) o pagar subrogatoriamente (art. 1210 del C.C.) si es un tercer poseedor de segundo grado. Esto último lo admite también Sarmiento (ob. cit. pág. 104) desde "*la valoración conjunta del art. 134-1º L.H. en relación con la regla 5ª del art. 131 L.H.*". Claro que en lo que no estaremos de acuerdo es en el alcance cuantitativo de la subrogación que para mí se detiene, al menos habiendo terceros que se den a conocer, en la cifra por la que se hubiese trabado embargo y subsiguiente anotación, la cual cifra no tiene por qué coincidir con aquella por la que se hubiese despachado ejecución (cf. art. 1446, II L.E.C.) ni menos con el total montante del crédito que civilmente tuviera el actor. Pero no es cuestión de volver ahora sobre los agujeros negros ni sobre las injusticias que en acreedores intermedios sin retracto puede producir un pago subrogatorio por parte del titular de un cuantioso crédito posterior.

5.- Intervenir en el avalúo (art. 1490 L.E.C.) posibilidad común a terceros poseedores de primero y segundo grado, pero que tiene un desenvolvimiento distinto en uno y otro caso: al designado por el titular (o todos los varios titulares) de una "*pars dominii*" se le aplican los arts. 1484 y ss L.E.C. (nombramiento de hasta un segundo perito si el primero no acepta o renuncia, nombramiento tuitivo subsidiario por el juez, nombramiento de perito tercero en caso de discordia con observancia de lo prevenido para el juicio ordinario de mayor cuantía etc.); al designado por -ahora- todos los titulares de cargas ulteriores actuando al unísono, se le aplican los arts 1491 y 1494, II de la Ley rituaria no del todo armonizados con el art. 1490, pues el 1491, II sigue imaginando solo que se trate de ejecución de una finca hipotecada, y el 1494, II que únicamente nombran perito los acreedores con segunda hipoteca, vestigios ambos según antes reconocí, de la época de los grandes saurios desenterrada por Sarmiento pero a la que ya no es posible retornar si no es dentro solo de la imaginación cinematográfica o libresca.

6.- Intervenir en la subasta: Facultad que de nuevo se ofrece a todo tercer poseedor pero que si tiene alguna significación peculiar es con relación al de primer grado (ni a éste ni a los de segundo grado se les dispensa del depósito inicial del 20%). La posibilidad indiscutida de que el dueño no deudor pueda participar en la licitación (incluso por escrito) es un indicio (sólo eso) de que la cifra de embargo debe ser un límite de responsabilidad sobre cuya cota le interesa a aquel que llegue la oferta triunfadora a fin de que haya sobrante en su provecho, aunque Sarmiento diría que puja para

alcanzar el importe de todo el principal y accesorios perseguidos directa o indirectamente (tercerías) en el proceso y así obtener un remanente, pero salvo que falto en realidad de fuerzas esté provocando artificialmente alzas en las pujas de extraños, ese pago total no necesitaría canalizarlo el dueño a través de la subasta. Le basta con acogerse al art. 1498 L.E.C.. Sarmiento sin duda objetaría que en todo caso, le interesa reducir al máximo su débito mediante la subasta en que participe, si no para salvar el bien, sí para minimizar el riesgo de agresión sobre otros bienes libres (cf. la pág. 91 de su citada obra). Lo cierto es que el art. 1506 reformado por la Ley 34/1984, de 6 de agosto, le permite al "*dominus*" en tercera subasta (momento solo a partir del cual contempla su existencia) ó a) pagar al acreedor LIBERANDO los bienes ó b) presentar persona que mejore la postura (cf. art. 1507) ó c) pagar la cantidad ofrecida por el postor para que se deje sin efecto la aprobación del remate obligándose al propio tiempo a pagar el resto del principal y las costas en los plazos y condiciones que ofrezca y que, oído el ejecutante, podrá aprobar el Juez.

7.- En fin, otras facultades secundarias del tercer poseedor como p. ej. la de retirar los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca embargada bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria a no ser que no puedan separase sin quebranto de la materia o deterioro del objeto, o la de disponer de los frutos separados ordenadamente (cf. art. 111-1º y 2º L.H.) alargaría en demasía una intervención ya insufriblemente duradera (y pido disculpas por ello), máxime si se tiene en cuenta que todo lo dicho ha sido un digresión o extravagancia temática (por la que también pido disculpas) habida consideración del título oficial de mi ponencia al que al principio me referí.

Nada más. Muchas gracias.

NOTAS

(*) Texto de la conferencia pronunciada el 14 de julio de 1993 bajo el título "*Derechos de los terceros adquirentes de bienes en el Proceso*", dentro del encuentro "*El Registro y la Reforma Procesal*" celebrado como una de las actividades de verano de la Universidad Complutense, en San Lorenzo del Escorial.

(1) Cf. & 866 y ss. de la ZPO relativos a la Zwangshypothek en la que además rige la distribución de responsabilidad -& 867, II-; el Derecho francés -arts. 68 y ss. del Code de Procédure civile ancien- y el italiano -art. 2818 del Codice civile- (pero vide el art. 2874 del mismo que reduce el gravamen si la suma determinada por el acreedor en la inscripción de su hipoteca judicial excede de 1/5 de la declarada como debida por la autoridad judicial) están más cerca, hay que reconocerlo, de las concepciones de Sarmiento.

(2) Como tampoco se percata el no menos admirado Notario Tomás Giménez Duart en su comentario a la R. de 23 de marzo de 1993 en "*La Notaría*" nº 4 de 1993, págs 168 a 170, ni, en el fondo, aunque lo llega a subrayar expresamente, José Menéndez Hernández en "*¿Nulidad parcial de la reforma del Reglamento hipotecario?*". B.C.N.R., nº 297, febrero 1993, págs. 324 y ss. Sí se da cuenta del matiz, en cambio y discurre más que intuitivamente por el buen camino, el apreciado Director de esta publicación Enrique Colomer Sancho en su breve pero jugoso "*Comentario precipitado, desenfadado y levemente retórico en torno a las consideraciones registrales de las RR resumidas*" de 23 de marzo y 5 de mayo de 1993, Lunes 4'30 nº 127, págs. 16 y ss.

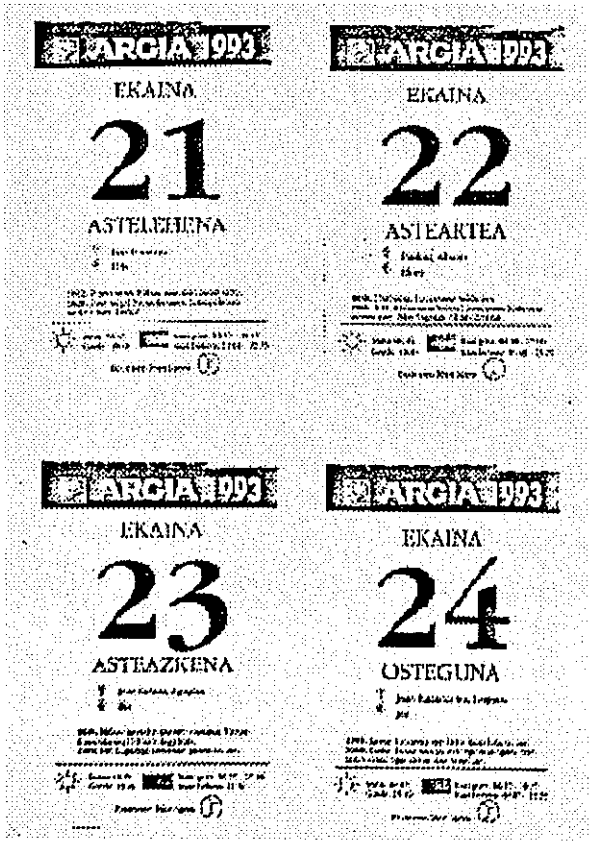
(3) Aunque no sea más que por su invocación del principio de prioridad registral (que en puridad es un mandato al Registrador) en lugar de argumentar desde el principio de inoponibilidad.

(4) Lástima que la jurisprudencia del Tribunal Supremo se revele alejada de la noción de tercero latino, seguramente por tratarse de un hallazgo de los últimos años cuyo conocimiento requiere una especialización hipotecaria difícil para quienes tienen que fallar en tantos sectores de la materia jurídico civil. Pero lo cierto y verdad es que la solución que defiendo en el texto no es la que se ha acogido en las SS. de 23 de mayo de 1989 (Aranzadi 3878) y de 8 de marzo de 1993 (La Ley 13.059), las cuales fallan a favor del Mcarthur de turno expulsado del folio por un ejecutante inocente y confiado al que en modo alguno cabe sombrear con los tintes de malignidad y fiereza que se atribuyen a las tropas de Hideki Tojo. Nada más lejos; pues, por ejemplo en la segunda de las Sentencias el comprador en escritura pública, de 1978 nada menos, tras alquilar la finca bilbaina comprada, Y DESCUIDANDO INSCRIBIR SU TITULARIDAD, traslada, por razones de trabajo su domicilio a Barcelona. Se consuma en su ausencia el embargo (del que bien podría haberle informado, pienso yo, su arrendatario) que lo cede a don Juan Carlos I.M., QUIEN SÍ INSCRIBE. Toda la argumentación del Supremo se aplica a negarle a este último su condición de tercero hipotecario del artículo 34 L.H. objetándole la invalidez de su título no convalidable ex art. 33 de la misma. En ningún momento se cuestiona (tampoco, parece, por el recurrente en casación, todo hay que decirlo) su posible condición de tercero latino en general del art 32 L.H. y 606 C.c. Y cuando, "*in extremis*", la Sentencia aborda la denunciada infracción -esta sí- del art. 1473 del Código civil, se descuelga aquélla reproduciendo la peregrina interpretación de otra Sentencia de 11 de abril de 1992 (donde lo decisivo fue que el segundo comprador adolecía de mala fe; rayana en el fraude) según la cual: "*la tipificación de la doble venta, que contempla el art. 1473 CC, requiere para su existencia, que cuando se perfeccione la segunda venta, por convenio entre comprador y vendedor sobre la cosa objeto del contrato y el precio (artículo 1450 CC), la primera no haya sido consumada todavía (lo que implica cierta coetaneidad o proximidad cronológica entre ambas ventas), pues si la primera concertada ya había quedado totalmente consumada (por pago íntegro del precio por el comprador y entrega por el vendedor) ya no existe un verdadero supuesto de doble venta, sino una venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda venta por falta del objeto (SS 23 Jun. 1951, 23 May. 1955, 7 Abr. 1971, 30 Jun. 1986 de esta Sala)*". No se si remedando a don Marceliano Isabal, debiera hacerse un estudio ahora, sólo, de "*los terceros en el Tribunal Supremo*", pero desazona la marginación que en el Alto Organismo experimentan esporádicamente las meritorias construcciones hipotecarias de última hora.

JM.CHIC

La nación española —estructurada en estos momentos históricos en Comunidades Autónomas, con caracteres más o menos propios— ofrece posibilidades anecdotarias de cierta categoría, pues no en vano al ser "*ramas desgajadas del tronco común*" (frase **castaniana** indicativa del Derecho civil y los diferentes Derechos que han ido cobrando autonomía) heredan todos los defectos de la "*centralización*" y añaden los "*propios que matizan su singularidad*". En algunas Comunidades se ha tratado de llegar a una mayor diferenciación y en vez de "*Comunidad*" se la tipifica como "*país*", sin darse cuenta que esa palabra se identifica o se define en el diccionario como región, comarca o territorio. También a España la identifican algunos como "*país*", cuando es una nación, pero la cosa no tiene transcendencia.

Traigo a estas páginas (que cultivo sin barbecho, aunque alguna mala lengua me atribuyó "*barbechos*", sin saber bien su significado) tres muestras de ciertas singularidades que abren la posible justificación de esta insólita división ibérica, tan cara y tan poco eficaz. La primera procede de las "*vascongadas*" (hoy más conocida como país vasco), la segunda es de Valencia y la tercera de Burgos (cabeza de Castilla) hoy integrada en la Comunidad Castellano-Leonesa. Todas vienen acompañadas de fotocopias.



A.- **EL LLAMADO "*PAÍS VASCO*".-** La permanencia funcionarial en la zona, mis vínculos familiares y otra serie de razones, me han hecho tener ciertas curiosidades por expresiones allí empleadas o por traducciones de palabras que fonéticamente te llaman la atención y que tienen su razón de ser. Una curiosidad me ha llevado a la averiguación de que el calendario "*vasco*" solamente tiene "*cuatro*" días y se forma por el lunes, martes, miércoles y jueves, no contando ni el viernes, ni el sábado, ni el domingo. Así se deduce de la traducción de los nombres que ellos dan a esos cuatro días. Días hábiles para el trabajo son los lunes, martes y miércoles, ya que el jueves está dedicado a Dios y hay que rendirle culto.

Si os fijáis en la fotocopia que acompaño de los cuatro días de JUNIO (EKAINA) 21, 22, 23 y 24, al primero le denominan los vascos ASTELEHENA que traducido es "*primer día*" o lunes para los "*normales*"; al día 22 le llaman ASTEARTEA o día de "*enmedio*"; al 23 le dicen

"CURIOSIDADES AUTONÓMICAS"

ASTEAZKENA que es el día "*tercero*" en traducción y, por fin, al 24 (OSTEGUNA) la traducción dice que es el Dia del Señor y está prohibido trabajar. Ello —si las matemáticas no fallan— quiere decir que solo cuentan con tres días de trabajo, pues viernes sábado y domingo son, al estilo inglés, "*fines de semana*". La verdad es que esta forma de contar los días de la semana tiene contactos con Portugal y Brasil donde se habla de la primera feria, la segunda, la tercera...

Es claro que os haréis la pregunta ¿Y para qué nos cuentas esto? Viene un poco a cuento, porque como todos conocéis mi "*leyenda negra*" me acompaña hasta en mi vida profesional. Los que hemos nacido en el mismo sitio que Felipe II —aunque un poco más tarde— tenemos que soportar alegremente la leyenda. En este "*país*" se nos organizó un "*ojeo*" de caza y unas jornadas de persecución para ver si se podría "*cobrar*" alguna pieza, pero comprenderéis que teniendo ese calendario y estando en posesión de su significado y traducción resultó muy difícil lograr aquellos fines. Era preciso estar prevenido y no tratar de que se produjera el milagro, ya que del compañero se puede esperar muy poco.

Lo que sucede es que no todo es tan difícil como esas traducciones que os brindo, pues hay palabras de manejo "*universal*" o están confeccionadas con visión turística. Al acercarse al aeropuerto de Fuentarrabía (hoy HONDARRIBIA) hay unos indicadores que dice: "*AIREPORTUA*" (puerto del aire) y lo mismo te pasa cuando tratas de entrar en la Iglesia del Buen Pastor para "*echar*" un padrenuestro, ya que a la entrada verás un letrero que dice "*KATEDRALA*". Y aunque uno sea del "*interior*" —como Felipe II— da ciertos niveles para saber que lo primero significa aeropuerto y lo segundo Catedral, dicho sea con todos los respetos. Ya MUÑOZ SECA en la puerta de su casa veraniega —ante la afición a los nombres en vascuence— había puesto un letrero que decía: "*TOKI-EL TIMBRE*".

B.- "***COMUNIDAD VALENCIANA***".- Los compañeros valencianos han tenido la amabilidad de proporcionarme este singular Decreto del Gobierno por el que se aprueba el cambio de denominación del Municipio TORRES-TORRES por el de TORRES TORRES sin guión. Aunque la noticia sorprenda puede ser que existan

CONSELLERIA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

1117 *DECRETO 60/1993, de 17 de mayo, del Govern Valencià, por el que aprueba el cambio de denominación del municipio de Torres-Torres por la de Torres Torres.* [93/3184]

El Ayuntamiento de Torres-Torres, en sesión plenaria del día 29 de octubre de 1992, solicitó el cambio del nombre actual del municipio por la forma en valenciano de Torres Torres.

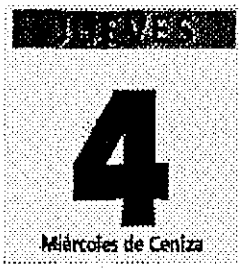
La Direcció General de Política Lingüística de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència considera correcta en valenciano la grafía Torres Torres.

La Ley de la Generalitat Valenciana 4/1983, de 23 de noviembre, de Uso y Enseñanza del Valenciano, dispone en el artículo 15.1 que corresponde al Govern Valencià determinar los nombres oficiales de los municipios de la Comunidad Valenciana.

En su virtud, visto el expediente instruido por el Ayuntamiento de Torres-Torres para la alteración de la denominación actual por la forma en valenciano de Torres Torres, en el que se acredita el cumplimiento de las prescripciones exigidas en la legislación vigente, a propuesta del Conseller d'Administració Pública y previa deliberación del Govern Valencià, en la reunión del día 17 de mayo de 1993,

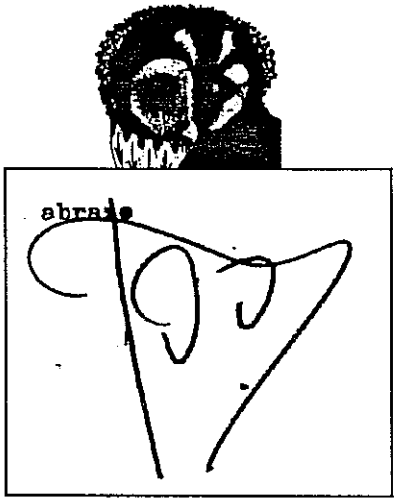
razones históricas, lingüísticas o de cualquier otra clase que exijan respetar las "*denominaciones de origen*" y un guión puede echar por la borda todo ello. Si el guión (guión largo, no el que se emplea a final de línea) es equivalente a signo menos, es evidente que debe suprimirse: TORRES menos (-) TORRES, no es nada. Además habría que averiguar si la unión que significaba el guión entre TORRES y el otro TORRES suponía fusión u oposición, pues si lo primero procede la supresión y si lo segundo convendría conservarlo como en el caso de los franco-prusianos.

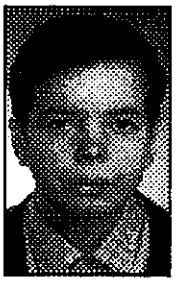
El caso es preocupante ya que si el guión puede provocar confusiones no ya turísticas, sino de los "*vernáculos*" hay que terminar con él, pues yo comprendo que TORRES-guión-TORRES no es lo mismo que TORRES TORRES. Yo lo que no comprendo es cómo los habitantes de la zona han soportado tantos años el dichoso guión. Claro que bien pensado el guión lo hubieran podido transformar en barra (/) diagonal y entonces la "*barra*" vinculada seriamente al escudo hubiera sido tolerada. Claro que esa barra, según las normas gramaticales sólo se permite en símbolos técnicos, en quebrados, en separación de versos, pero no en términos compuestos. ¿Si nos estás viendo —Dios de los jueves vascos— qué piensas de nosotros?



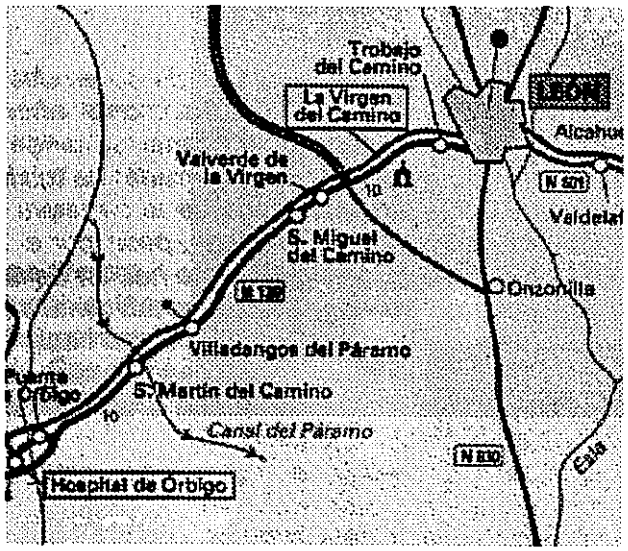
C.- **COMUNIDAD CASTELLANO-LEONESA.-** El tercer aporte pertenece al Burgos comercial y empresarial: se trata de una hoja de calendario del presente año del Señor, donde al confeccionar las fiestas, los santorales y los días del mes y año, se comete una tremenda "*contradicción*", debido a un posible descuido o maligna intención, que todo puede ser. El día 4 de Marzo de 1993, señalado como JUEVES, tiene como referencia ser el "*MIÉRCOLES DE CENIZA*". La verdad es que —aparte de lo alegre y divertido que supone el error— lo curioso sería averiguar cómo el que confecciona el calendario realiza la distribución de días y fechas, santos y celebraciones, pues resulta tremendo pensar que el día 4 de Marzo del presente año —aun siendo jueves, que ya me entra la duda— nunca pudo ser el "*MIÉRCOLES DE CENIZA*", ya que ésto "*cayó*" en el día 24 de dicho mes, que en este calendario se lo "*endosan*" a SANTA BERTA.

Con todo esto no he querido más que haceros pasar un buen rato e intentar distraeros de esa monotonía y agobio de los días. Son como claros (en vasco se llaman "*ostarte*") en este mundo de tanta nube. Termino con el comentario de aquel paisano que recién venido de Francia, decía: bien está que al vino le llamen "*ven*" y que al pan le digan "*pen*"... pero que al queso le consideren como "*fromage*", es intolerable.





1er CONGRESO DE INICIATIVAS POLÍTICAS
¡¡¡TENGO UNA IDEA!!!
¡CALLA, IDIOTA, QUE NOS HUNDES!



Iré a Santiago

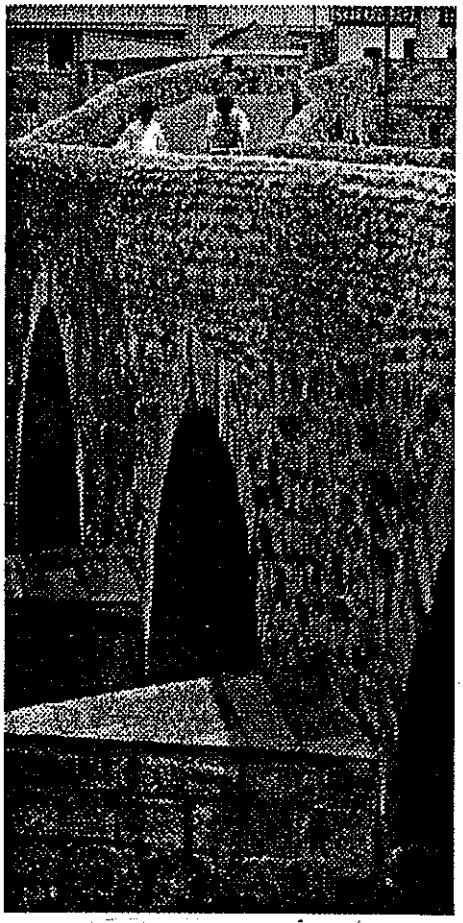
"... Minúsculas aventuras y desventuras de un peregrino andante..."

Por José BOLLAÍN GÓMEZ

Jueves 15 de julio
LEÓN-HOSPITAL DE ORBIGO.
30 KMS.
Intendente: Santiago

Al igual que en la etapa de ayer, hoy camino y carretera coinciden prácticamente en todo el itinerario, si bien, todavía cerca de León, los peregrinos utilizan una variante en construcción de la carretera y descansan un poco del tráfico de camiones y coches.

El primer pueblo del día se llama Trabajos del *Camino* (y van siete) y en seguida, después de ascender moderadamente, llegan los peregrinos a la Virgen del *Camino* (y ya son ocho) donde hacen un alto y entran en el Santuario de tan precioso nombre. A la Antigua Iglesia ha sustituido un templo de construcción moderna pero tremendamente evocadora de las peregrinaciones. El peregrino contempla largo rato la fachada en la que los apóstoles en bronce rodean a la Virgen, y Santiago señala, con ademán dicidido la exacta dirección del camino a seguir hacia Compostela.


El puente del río Órbigo.

En el interior, a un fraile que les atiende con singular esmero en su visita, le hace gracia el grupo casi familiar que forman los ocho peregrinos, y les desea especiales venturas hasta Santiago.

El altísimo y estilizado campanario de la Virgen del Camino despide a los peregrinos, que siguen carretera adelante. En seguida pasan por Valverde del *Camino* (y van nueve) e inmediatamente por San Miguel del *Camino* (ya es el décimo). Durante un buen rato avanzan paralelos a la carretera por un camino accesorio, mucho más agradable que aquélla.

A la salida de Villadángos del Páramo hacen el alto de la media jornada en un prado arbolado junto a un canal de abundantes aguas que provienen del embalse de Barrios de Luna. Hay mucha hierba y mucha sombra, dos de las tres cosas más buscadas por los peregrinos para su descanso. La tercera -una buena fuente- también la tienen a no muchos pasos, al otro lado de la carretera. Al agua que mana abundante le da el peregrino el calificativo de sobresaliente, aunque en opinión de un labriego que llena su cantarilla, *es mejor la fuente antigua que está un poco más arriba*. El peregrino se lo cree, pero piensa que si al rústico no le ha merecido la pena llenar su cacharro un poco más arriba, es más de fiar su conducta que sus palabras, y llena las cantimploras en la nueva.

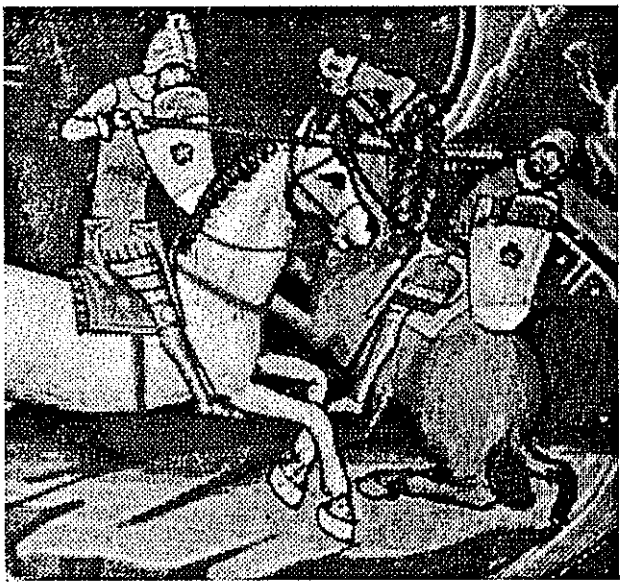
Como consecuencia de lo delicioso del paraje, los peregrinos se arregostan más de la cuenta, y levantan sacos y mochilas con el tiempo justo para llegar de día a Hospital de Órbigo.

Todavía pasan por San Martín del *Camino* (y van once) con lo que de golpe los nombres de pueblos de tan directa significación de su asentamiento en la ruta jacobea, han pasado hoy de seis a once. ¡Cinco en una sola jornada!

Feraces regadíos rodean a los peregrinos en parajes que antaño serían anchurosos páramos, hasta su entrada en Hospital de Órbigo. En un hostal de carretera que tiene como nombre "*Paso Honroso*" tienen organizado el nocturno descanso.

El hotelero, hombre locuaz y campechano, charla un buen rato con los caminantes, sentados todos cómodamente alrededor de una mesa en la terraza del hotel.

El peregrino se entera de que el "*Paso Honroso*" fue uno de los torneos medievales más famosos de los celebrados en España. En 1434 el caballero leonés Suero de Quiñones, admirado por el mismísimo don Quijote, solicitó al rey Juan II autorización para celebrar un torneo con el fin de conquistar a su dama, de la que se sentía prisionero hasta el punto de llevar todos los jueves una argolla al cuello en prueba de su esclavitud. Para recuperar su libertad perdida habría de romper trescientas lanzas en batallas singulares, ayudado por nueve compañeros, luchando contra todo caballero que se prestara a tal empresa. El torneo comenzaría quince días antes de la fiesta de Santiago y terminaría quince días después. El lugar, una arboleda junto al puente del Órbigo, en plena ruta jacobea.



Obtenido el permiso real, Suero de Quiñones envió a cortar mucha madera para montar las instalaciones propias de un gran torneo y anduvieron muchos maestros y trabajadores en dicha labor con trescientos carros de bueyes. Se montó incluso, un faraute de mármol con un cartel que decía: *Por ahí van al Paso.*

El festejo se celebró en los días previstos. Acudieron a él sesenta y ocho caballeros: castellanos, aragoneses, catalanes, valencianos, portugueses, toscanos, bretones, germanos...

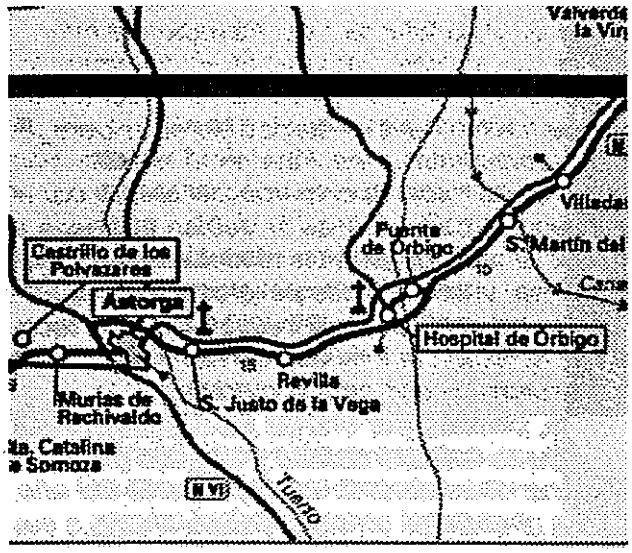
El primer encuentro tuvo lugar entre Suero de Quiñones y el caballero germánico Micer Arnaldo de la Floresta Bermeja (sin comentarios) del Marquesado de Brandenburgo y se rompieron las tres primeras lanzas. Los dos siguientes caballeros que admitieron el reto eran valencianos y hermanos, se llamaban Juan Fabra y Per Fabra, hijos de Juan Fabra, señor de Chelva.

El torneo siguió día tras día, mas Suero de Quiñones no logró su objetivo. Se dieron setecientas veintisiete carreras, pero únicamente se rompieron ciento sesenta y seis lanzas. Hubo una sola muerte: la del caballero aragonés Asbert de Claramunt.

El peregrino que ha tomado todos estos datos de un libro en que constan las actas que levantó el notario Pedro Rodríguez de Lena, tiene ahora en la cabeza fragor de espuelas y ruido de tambores y de lanzas quebradas y tarda un rato en reaccionar.

Hostelero y peregrinos quedan callados. Estos pasan al comedor y se sientan dispuestos a cenar; en seguida entra aquél, pero su fisonomía y su forma de ser han cambiado rotundamente. Ha dejado de ser locuaz y campechano y se ha transformado en el perfecto camarero, con su servilleta al hombro y ademanes de "*maitre*" de hotel de lujo, que una y otra vez repite su frase preferida *les puedo ofrecer...* Los peregrinos eligen variada y satisfactoriamente entre todas las viandas ofrecidas, y para terminar celebran con una botella de champán la noticia que les ha llegado a través del camino jacobeo de que Santi ha aprobado con toda brillantez la selectividad.

El peregrino se acuesta y se duerme pronto. Hace exactamente quinientos cuarenta y ocho años don Suero de Quiñones también se dormiría bajo las mismas estrellas, repasando mentalmente las lanzas quebradas en la jornada.



Viernes 16 de julio
HOSPITAL DE ÓRBIGO-ASTORGA. 15 KMS.
Intendente: Pilar

La etapa es muy corta y siguiendo la costumbre adoptada otras veces por los peregrinos en las de sus características la recorren toda por la mañana. Salen con destino final fijo pues el mismo hostelero del Paso Honroso ha recomendado a los peregrinos, y estos siguen su consejo, un hostal en Astorga donde *se come muy bien y tiene buenas habitaciones*. El hostal astorgano tiene el curioso nombre de "*La peseta*".

La peregrina intendente hace turismo en Puente de Órbigo y Hospital de ídem y como es día de mercado compra camisetas de distintos colores para todos. Cuando, carretera adelante, toma contacto con los peregrinos se los encuentra en corro rodeando a Sisina que se ha caído y se ha hecho un corte profundo en la rodilla. Acompañada de Pilar, vuelve a Hospital de Órbigo, el nombre no puede ser más adecuado a la necesidad del momento, donde, a falta de hospital o similar, se surten en una farmacia de los utensilios y medicamentos necesarios para la cura. El farmacéutico no colabora y la lesionada como ya hizo provisionalmente en el lugar de la caída, ante la inactividad de los demás peregrinos, -que a lo más que llegaron fue a alcanzarle algodón y mercromina con la cabeza vuelta hacia otro lado- se cura por sí misma. Ha quedado claro que Sisina es la más valiente del grupo.

La marcha continúa, con Sisina en el coche a pesar de su insistencia en seguir andando. Los peregrinos están ya en plena Maragatería y, de vez en cuando, en alguna pared o fachada se repite una pintada <<la Maragatería es región>>. En plena construcción de las autonomías, la región maragata invoca sus derechos quizás frente a León. El peregrino no entiende muy bien el sentido de la existencia que la pintada invoca, pero cuando ya cerca de Astorga llega al fabuloso crucero de Santo Toribio, se sienta un rato en su escalinata y observa con calma el paisaje maragato, con Astorga en primer término y los Montes de León y el Teleno al fondo, se siente en la necesidad de completar para sí: *la Maragatería es una región... hermosísima.*

Hace calor. Más que durante los últimos días. Y los peregrinos siguen un buen rato sentados en el crucero. Desde Astorga sigue por el camino un tractor renqueante que lleva unos bidones en el remolque. El conductor para cerca del crucero y ofrece a los peregrinos un botijo para que beban.

ASTORGA
«La Peseta». San Bartolomé, 3. Teléfono 717275. Cocina tradicional maragata. Buenas carnes y pescados.

Al fin los peregrinos se hacen el ánimo y descienden hasta Astorga. Pasada la primera barriada, cruzan el ferrocarril y entran en la población. Una subida empinada y llegan a "*La Peseta*".

Como siempre que la jornada es matutina, los peregrinos dedican la tarde al descanso y al turismo local. En la Plaza Mayor contemplan las figuras maragatas del reloj. En la explanada de la Catedral un grupo de curas a la antigua usanza, todos con sus sotanas tradicionales, pasea lentamente. De vez en cuando se detienen para facilitar su conversación. Los peregrinos entran en la catedral. Cuando salen, los mismos curas siguen con la misma ocupación: pasear arriba y abajo y conversar en grupo.

Entran en el Palacio Episcopal, con su aspecto de castillo de cuentos, junto a otros peregrinos vascos que marchan a una media de cincuenta kms. diarios, y que además son reincidentes.

Los peregrinos merodean por diversas estancias y en especial por el museo del camino. Enmarcado en una de sus paredes un antiguo y delicioso canto a una peregrina que encandiló a algún romero poeta, hace sonreír al peregrino actual que copia algunas estrofas:

Camino de Santiago
con grande halago
mi peregrina
se me perdió

***

¿Quién vió una muchachita
peregrinita
que el alma invita
con su desdén?

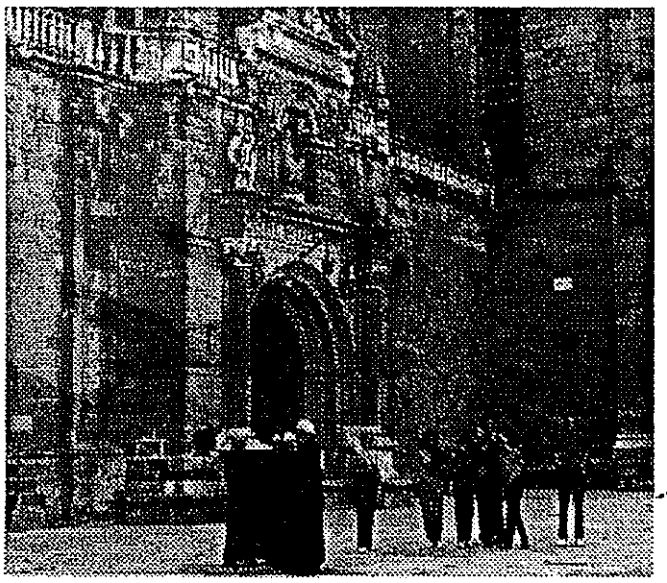
***

Iba la peregrina
con su esclavina
con la cartera
y su bordón.
Lleva rubio el cabello
tan largo y bello
que el alma al verlo
se me enredó.

***

Al atardecer, todavía los peregrinos pasean por el parque que se extiende sobre las mismas murallas. Cenan en una cafetería y se van a La Peseta.

El peregrino tarda en dormirse, preocupado por la etapa de mañana. Y de vez en cuando, cruza su mente como un ramalazo, el verso de la peregrina y su cabello: *que el alma al verlo, se me enredó.*



Catedral de Astorga.. Curas y peregrinos (Texto y foto del autor)

DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA DE LA GENERALITAT

1695 *LEY 1/1993, de 7 de julio, de la Generalitat Valenciana, de creación del Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana.* [93/4464]

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo primero

Se crea el Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana, como institución de la Generalitat Valenciana, con las funciones, composición y organización que se determinan en la presente ley.

Artículo segundo

1. El Comité Económico y Social es un ente consultivo del Gobierno valenciano y, en general, de las instituciones públicas de la Comunidad Valenciana, en materias económicas, socio-laborales y de empleo.

2. El Comité se configura como ente de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad, y dispone de autonomía orgánica y funcional para el cumplimiento de sus fines.

3. El Comité se regirá por esta ley de creación y las normas que la desarrollen. En lo no previsto, su actividad se regirá por el ordenamiento jurídico privado, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre hacienda pública de la Generalitat Valenciana que le sea aplicable.

4. El Comité Económico y Social se adscribe a la Conselleria de Treball i Afers Socials.

5. El Comité tendrá su sede oficial en la ciudad de Valencia, sin perjuicio de que pueda celebrar sesiones en cualquier municipio de la Comunidad Valenciana.

TÍTULO I
Funciones y ámbito material

Artículo tercero

Son funciones del Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana las siguientes:

1. Emitir dictamen con carácter preceptivo, previo y no vinculante, sobre:

a) Anteproyectos de leyes que regulen materias económicas y sociales que sean competencia de la Comunidad Autónoma, así como planes y programas que el Gobierno valenciano pueda considerar de especial trascendencia en la regulación de las indicadas materias.

b) Anteproyectos de leyes que afecten a la organización, competencias o funcionamiento del Comité.

c) Cualquier otro asunto que, por precepto expreso de una ley, haya que consultar al Comité.

Los dictámenes emitidos por el Comité Económico y Social serán remitidos por el Gobierno valenciano a las Cortes junto con los proyectos de ley, planes y programas.

2. Emitir dictamen previo y vinculante, en los términos que contempla la presente Ley, sobre el nombramiento y separación del Presidente y Secretario del Comité.

3. Emitir dictamen en los asuntos que, con carácter facultativo, se sometan a consulta del mismo a solicitud del Gobierno valenciano o de sus miembros, de las Cortes Valencianas o de otras instituciones públicas de la Generalitat Valenciana, en los casos en que se prevea esta facultad.

4. Elaborar, por propia iniciativa o a petición del Gobierno valenciano, de las Cortes Valencianas o de las instituciones públicas valencianas, estudios o informes en el marco de las atribuciones que le son propias.

5. Regular el régimen de organización y funcionamiento interno del Comité conforme con lo previsto en la presente ley.

6. Elaborar y elevar anualmente al Gobierno valenciano y a las Cortes Valencianas, dentro de los cinco primeros meses de cada año, una memoria en la que se expongan sus consideraciones sobre la situación socio-económica y laboral valenciana.

7. Proponer, por propia iniciativa, recomendaciones dirigidas al Gobierno valenciano en el ámbito de sus competencias.

Artículo cuarto

El Comité, a través de su Presidente, podrá solicitar información complementaria sobre los asuntos que con carácter preceptivo o facultativo se le sometan a consulta, siempre que dicha información sea necesaria para la emisión del dictamen.

Artículo quinto

1. A los efectos del articulado anterior, las funciones de promoción, asesoramiento y consulta podrán ser ejercidas por el Comité Económico y Social sobre las siguientes materias:

a) Programas económicos del Gobierno valenciano.

b) Programas de los Fondos Estructurales de la Comunidad Europea con incidencia en el desarrollo económico y social valenciano.

c) Medio ambiente.

d) Agricultura y pesca, industria, comercio y turismo.

e) Relaciones laborales.

f) Políticas de cooperación y empleo.

g) Condiciones de trabajo y formación profesional.

h) Ejercicio del derecho de participación, en materias propias del Comité.

i) Defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

j) Y, en general, sobre cuantas materias de naturaleza económica y social sean competencia de la Comunidad Autónoma.

2. Se exceptúa expresamente de la consulta al Comité Económico y Social el Proyecto de Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, sin perjuicio de las posibles consultas que pudieran realizarse a los interlocutores sociales durante la elaboración del mismo.

Tercera

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

Valencia, 7 de julio de 1993

El Presidente de la Generalitat,
JOAN LERMA I BLASCO

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

13990 *REAL DECRETO 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.*

Los distintos sistemas de intervención administrativa y de ayudas para el acceso a la vivienda han ido configurando a lo largo del tiempo distintos regímenes de protección coexistentes, de muy diverso contenido, y que han desembocado en una normativa prolija, y a veces confusa, especialmente para el ciudadano, hacia el que debe ir encaminada la acción tutelar de la Administración.

El Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, constituyó un intento legislativo de alcance general para coordinar y simplificar dicha pluralidad de normas, regulando el régimen de las viviendas calificadas a su amparo, aunque no produjo la deseable simplificación de la normativa anterior.

El tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del citado Real Decreto-ley y de sus normas de desarrollo, aprobadas por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, así como los evidentes cambios de toda índole producidos desde entonces, especialmente la distribución de competencias entre las distintas Administraciones públicas y la nueva normativa sobre financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, hacen necesario revisar, en lo que sea competencia de la Administración General del Estado, ciertas cuestiones que gozan de más incidencia en distintos ámbitos de la ordenación económica del país, como es el caso de la determinación de los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial de promoción privada, acomodando e integrando esta determinación de precios dentro de la nueva política de vivienda acordada por el Gobierno en su sesión de 10 de mayo de 1991.

A tal efecto, se regulan los precios de venta, en segundas y posteriores transmisiones, de las viviendas acogidas a los distintos regímenes de protección oficial de promoción privada, así como las rentas de dichas viviendas y su revisión, simplificando su determinación; todo ello sin perjuicio de la competencia de las Comunidades Autónomas y respetando las situaciones de los compradores que en la fecha de entrada en vigor tienen pendiente la formalización de su adquisición.

En la elaboración de este Real Decreto han sido oídas diversas instituciones sociales, las Comunidades Autónomas, la Comisión General para la Vivienda y Edificación regulada por el Real Decreto 1512/1992, de 14 de diciembre, y la Comisión Estatal de Seguimiento del Plan de Viviendas 1992-1995 prevista en el artículo 51 del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 14 de mayo de 1993,

DISPONGO:

Artículo 1.

El precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el que libremente acuerden las partes. A estos efectos, también se considerarán segundas transmisiones, las primeras que se realicen a partir de la vigencia de este Real Decreto, cuando las viviendas se destinaron con anterioridad a arrendamiento o estuvieran ocupadas por quienes las promovieron.

Artículo 2.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el máximo que corresponda a las viviendas de protección oficial que se califiquen provisionalmente en el año en que tenga lugar el contrato de compraventa, en la correspondiente área geográfica.

Artículo 3.

1. La renta inicial de las viviendas a que se refiere el artículo 1 de este Real Decreto, que se arrienden a partir de su vigencia, será la que libremente acuerden las partes.

2. La revisión de las rentas de viviendas a que se refiere el citado artículo 1 podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice general de precios al consumo.

Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir, como cantidades asimiladas a la renta, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

Artículo 4.

1. La renta máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, que se arrienden a partir de la vigencia de este Real Decreto, será el porcentaje,

que determine la normativa estatal o autonómica, del precio máximo de venta que corresponda en segunda y posteriores transmisiones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de este Real Decreto.

2. La revisión de las rentas de las viviendas acogidas a dicho Real Decreto-ley podrá actualizarse anualmente de acuerdo con la evolución del índice general de precios al consumo.

Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir, como cantidades asimiladas a la renta, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

Disposición adicional primera.

Lo dispuesto en este Real Decreto será de aplicación general, en defecto de normativa específica de las Comunidades Autónomas.

Disposición adicional segunda.

Lo establecido en este Real Decreto no será de aplicación a las viviendas de protección oficial de promoción pública acogidas al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y normas dictadas al efecto por las Comunidades Autónomas.

Disposición transitoria única.

Lo dispuesto en este Real Decreto sobre precios de venta en segunda o posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción privada no será de aplicación cuando, en la fecha de su entrada en vigor, la vivienda haya sido objeto de adjudicación o de contrato de opción de compra, o de compraventa, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición final única.

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 14 de mayo de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18746 *ORDEN de 28 de junio de 1993 por la que se deroga el anexo primero del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de 15 de octubre de 1958, que contiene el Reglamento Orgánico del Personal Auxiliar de Registros.*

Una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo ha afirmado en los últimos tiempos que la naturaleza de la prestación de servicios del personal de los Registros de la Propiedad y Mercantiles tiene carácter laboral. En armonía con este criterio jurisprudencial se ha suscrito el Convenio colectivo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, con fecha 29 de julio de 1992, inscrito en el Registro de la Dirección General de Trabajo por Resolución de 11 de septiembre de 1992 y publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 29 de septiembre del mismo año. Teniendo en cuenta que en el artículo 1.° del Convenio se afirma que la relación entre los Registradores y el personal a su servicio tiene carácter laboral, ha quedado inaplicable el anexo número 1 del Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de 15 de octubre de 1958, modificado por Orden de 13 de abril de 1982, que contiene el Reglamento orgánico del personal auxiliar de los Registros. En este último se afirmaba que la prestación de servicios que realiza el personal auxiliar tiene naturaleza jurídico-administrativa.

En su virtud, este Ministerio ha acordado:

Artículo único.—Se derogan los artículos 4, párrafos 3.°, y 6, número 9, del Reglamento del Colegio Nacional de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Orden de 15 de octubre de 1958, así como el anexo I del citado Reglamento, modificado por la Orden de 19 de abril de 1982.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 28 de junio de 1993.

DE LA QUADRA-SALCEDO
Y FERNANDEZ DEL CASTILLO

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

19258 *CONFLICTO positivo de competencia número 2.143/1993, planteado por el Gobierno Valenciano en relación con el Real Decreto 84/1993, de 22 de enero, que aprueba el Reglamento de Cooperativas de Crédito.*

El Tribunal Constitucional, por providencia de 13 de julio actual, ha admitido a trámite el conflicto positivo de competencia número 2.143/1993, planteado por el Gobierno Valenciano frente al Gobierno de la Nación, en relación con la disposición adicional cuarta del Reglamento de Cooperativas de Crédito, aprobado por el Real Decreto 84/1993, de 22 de enero, en la medida que determina el carácter de norma básica para los artículos 7 y 31; 1.1, 5, 9.1, c) y d), 10.2 y 28; y 2.1, f).

Madrid, 13 de julio de 1993.—El Secretario de Justicia.—Firmado y rubricado.

19260 *CUESTION de inconstitucionalidad número 2.140/1993.*

El Tribunal Constitucional, por providencia de 13 de julio actual, ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 2.140/1993, planteada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, respecto de los artículos 15, 25.2 b), 47, 50 y 133 del Decreto Legislativo de la Generalidad de Cataluña 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística y de los artículos 91.2 y 218 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por poder ser contrarios a los artículos 82 y 137 de la Constitución.

Madrid, 13 de julio de 1993.—El Secretario de Justicia.—Firmado y rubricado.

19261 *CUESTION de inconstitucionalidad número 2.274/1993.*

El Tribunal Constitucional, por providencia de 13 de julio actual, ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 2.274/1993, planteada por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Sevilla, respecto de los artículos 33, 34, 35 y 36 de la Ley de 2 de diciembre de 1872, de creación del Banco Hipotecario de España; artículos 10, 11, 12 y 13 del Real Decreto-ley de 4 de agosto de 1928, del Estatuto Orgánico del Banco Hipotecario y de la Caja para el Fomento de la Pequeña Propiedad; y disposición final primera, número 2, de la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, por poder ser contrarios al artículo 14 de la Constitución.

Madrid, 13 de julio de 1993.—El Secretario de Justicia.—Firmado y rubricado.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

19265 *REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

Las normas técnicas para la valoración catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana fueron establecidas por la Orden de 28 de diciembre de 1989.

La experiencia adquirida en la aplicación de las mismas en los trabajos de revisión catastral realizados durante el año 1990, así como la entrada en vigor del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, aconsejan su modificación en algunos puntos que pueden tener trascendencia en orden a la homogeneidad en la interpretación de la mencionada Orden y a la necesaria correlación con la normativa urbanística.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, previo informe favorable de la Comisión Nacional de Administración Local, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 25 de junio de 1993,

DISPONGO:

Artículo 1.

Se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que figuran como anexo al presente Real Decreto y en su disposición final primera.

Artículo 2.

El Ministro de Economía y Hacienda aprobará anualmente, a propuesta del Presidente del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, y oído el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, un módulo de valor (M) que servirá de base a los del suelo y construcción en los términos previstos en la norma 16 de las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y cuya incidencia en los valores catastrales se producirá en los supuestos previstos en los artículos 70 y 71 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales.

El módulo M, así fijado, recogerá las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con los análisis de mercado que al efecto se realicen por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de conformidad a lo dispuesto en la norma 23 de las mencionadas normas técnicas.

Artículo 3.

En el caso de inmuebles que excedan del ámbito territorial de un municipio o cuyas características especiales impidan su valoración, de acuerdo con el procedimiento establecido con carácter general en las normas técnicas incluidas en el anexo al presente Real Decreto, se individualizará en la ponencia de valores el procedimiento específico para su valoración, concretándose los inmuebles a los que dicho procedimiento será de aplicación.

Artículo 4.

Las valoraciones a efectos urbanísticos y expropiatorios serán en todo caso las expresamente recogidas en el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Disposición transitoria única.

A los inmuebles urbanos arrendados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y cuyo contrato de arrendamiento subsista en la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto se les podrá aplicar, a instancia de parte, un coeficiente reductor del 0,70 sobre el valor conjunto de suelo y construcción, en tanto no se arbitren a través de la normativa tributaria oportuna otros mecanismos compensatorios que tengan en cuenta el especial régimen jurídico de dichos inmuebles.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Orden ministerial de 28 de diciembre de 1989 y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Real Decreto.

Disposición final primera.

Para el año 1993, el módulo de valor (M) al que se hace referencia en el artículo 2 del presente Real Decreto se fija en 72.000 pesetas/m^2.

En función de la dinámica actual del mercado inmobiliario y teniendo en cuenta que los costes y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se establece una oscilación para el factor de diversificación del suelo, de 2,80 a 0,18, y una oscilación para el factor de diversificación de la construcción de 1,30 a 0,80, definidos ambos en la norma 16 del anexo al presente Real Decreto, que dan como resultado los siguientes valores:

Valores de repercusión de suelo:

MBR1 = 42.300 pesetas/m^2.
MBR2 = 30.200 pesetas/m^2.
MBR3 = 21.900 pesetas/m^2.
MBR4 = 15.100 pesetas/m^2.
MBR5 = 8.300 pesetas/m^2.
MBR6 = 5.000 pesetas/m^2.
MBR7 = 2.700 pesetas/m^2.

Valor de las construcciones:

MBC1 = 46.800 pesetas/m^2.
MBC2 = 43.200 pesetas/m^2.
MBC3 = 39.600 pesetas/m^2.
MBC4 = 36.000 pesetas/m^2.
MBC5 = 34.200 pesetas/m^2.
MBC6 = 32.400 pesetas/m^2.
MBC7 = 28.800 pesetas/m^2.

Disposición final segunda.

El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dictará, en el ámbito de sus competencias y sin perjuicio de las propias del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, las oportunas instrucciones para la necesaria armonización entre la aplicación de la normativa de valoración catastral y la urbanística, como consecuencia del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Disposición final tercera.

Se autoriza al Ministro de Economía y Hacienda para dictar las normas de ejecución y cumplimiento de cuanto se establece en este Real Decreto.

Disposición final cuarta.

El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 25 de junio de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Hacienda,
CARLOS SOLCHAGA CATALAN

ANEXO

NORMAS TECNICAS DE VALORACION Y CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

19266 *ORDEN de 12 de julio de 1993 sobre folletos informativos y otros desarrollos del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores.*

La presente Orden ministerial desarrolla el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, y completa el proceso de trasposición de diversas Directivas comunitarias sobre el mercado de valores: así, las de folletos informativos de emisiones y ofertas públicas de venta de valores (Directivas 89/298 y 90/211), folletos de admisión a negociación bursátil (Directivas 80/390 y 87/345) y folletos informativos de Instituciones de Inversión Colectiva (Directiva 85/611).

La norma establece un esquema común para las diferentes modalidades de folleto informativo que deben presentarse ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores con ocasión de emisiones de valores, admisión a negociación bursátil y comercialización de Instituciones de Inversión Colectiva, si bien prevé especialidades que atienden a la naturaleza propia de los valores o de las personas o entidades emisoras.

Entre las novedades contenidas en la Orden destacan la obligación de actualización anual del folleto informativo de las Instituciones de Inversión Colectiva; las reglas aplicables a las ofertas simultáneas de valores en España y en otros Estados miembros de la Comunidad Europea, reconociéndose en nuestro país el folleto registrado en otros Estados, siempre que se complete con ciertas informaciones relevantes para el inversor español; o el establecimiento de un período máximo de un año para la suscripción o colocación de los valores correspondientes a una misma emisión u oferta pública.

Las disposiciones adicionales regulan los folletos de admisión a negociación bursátil, destacando la relativa al reconocimiento en España de los folletos informativos verificados por las autoridades de otros Estados miembros de la Comunidad. Finalmente, la disposición adicional cuarta regula el folleto informativo aplicable a las ofertas públicas de venta de valores ya cotizados, con el fin de garantizar que la transparencia informativa de este tipo de operaciones sea similar al exigible a las emisiones de valores.

En su virtud, previo informe del Comité Consultivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

DISPONGO:

Primero. *Modelos del folleto.*

1. Los folletos informativos de emisiones y ofertas públicas de venta de valores negociables que, de conformidad con lo establecido en los artículos 5.2 y 29.1 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, deban ser verificados y registrados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores como requisito previo a la realización de aquéllas, se ajustarán a los modelos que se acompañan como anexos a la presente Orden.

2. Al modelo del anexo A (renta variable) se ajustarán las emisiones y ofertas públicas de venta de acciones, cuotas participativas y demás valores cuyo rendimiento esté vinculado a la evolución económica de la entidad emisora, incluyendo las emisiones de acciones que formen parte de un proceso de fundación sucesiva de sociedades. También se aplicará este modelo a las ofertas públicas de venta de derechos preferentes de suscripción y de derechos de asignación de valores de renta variable.

3. Al modelo del anexo B (renta fija) se ajustarán las emisiones y ofertas públicas de venta de obligaciones y otros valores representativos de partes de empréstito. aun cuando incluyan cláusulas de subordinación; letras de cambio; pagarés; certificados de depósito; cédulas, bonos y participaciones hipotecarias; y demás valores que, siendo negociables, concedan el derecho o la posibilidad de obtener una retribución independiente de la evolución económica de la entidad emisora. Asimismo, se presentarán conforme al anexo B los folletos relativos a valores que concedan opción a adquirir una participación en la sociedad emisora o en otra diferente, con independencia de que además exista o no cláusula de intereses, rendimientos o retribución del tipo citado.

Siempre que no se supere la duración máxima que se establece en el número séptimo de la presente Orden, en los programas de emisión continua o abierta de valores homogéneos podrá presentarse ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores un único folleto informativo comprensivo de todo el programa, adaptado al modelo del anexo B.

4. Cuando el emisor de los valores que se ofrezcan públicamente sea una persona física se aplicará el anexo C.

5. El anexo D se aplicará a las emisiones y ofertas públicas de venta de valores por los siguientes tipos de Entidades públicas:

— Instituto Nacional de Industria, Instituto Nacional de Hidrocarburos, Instituto de Crédito Oficial, RENFE y demás Entidades que, dependientes del Estado español o de las Comunidades Autónomas, no revistan la forma de sociedad mercantil, siempre que estén sometidas al control financiero previsto en el artículo 17 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria, o al análogo a éste que establezcan las Leyes de las respectivas Comunidades Autónomas.

— Entes locales españoles y entidades de ellos dependientes que no revistan la forma de sociedad mercantil y estén sometidas al control financiero previsto en el capítulo IV de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

— Organismos Internacionales de carácter público y Estados Extranjeros.

6. Al modelo del anexo E se ajustarán las emisiones y ofertas públicas de venta de valores de las Sociedades de Inversión Mobiliaria, tanto de capital fijo como de capital variable.

También se ajustará a este modelo el folleto explicativo que, de conformidad con el artículo 10, 1, a), del Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, tienen que elaborar estas Sociedades al tiempo de su inscripción en el correspondiente registro administrativo. Dicho folleto deberá ser actualizado anualmente, una vez que se disponga del informe de auditoría de cuentas del ejercicio anterior. El folleto actualizado anual se adaptará al anexo E; la Comisión Nacional del Mercado de Valores fijará el plazo y las condiciones de su presentación y utilización.

DISPOSICION FINAL

1. Se habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar disposiciones mediante las cuales se aprueben modelos específicos de los folletos informativos contemplados en esta Orden para entidades emisoras sometidas a la supervisión del Banco de España, de la Dirección General de Seguros o de la propia Comisión Nacional del Mercado de Valores, con excepción en este último caso de las Instituciones de Inversión Colectiva de carácter financiero. El ámbito de esta habilitación se circunscribe a los capítulos cuarto y séptimo de los correspondientes anexos de la presente Orden. Las disposiciones mencionadas serán objeto de informe del Banco de España o de la Dirección General de Seguros, según proceda, con carácter previo a su aprobación.

En todo caso, la Comisión Nacional del Mercado de Valores deberá aprobar un modelo específico para los Fondos de Titulización Hipotecaria, a los que se refiere la Ley 19/1992, de 7 de julio.

2. Se habilita con carácter general a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo dispuesto en esta Orden ministerial.

3. La presente Orden ministerial entrará en vigor conforme a lo dispuesto con carácter general en el Código Civil, resultando de aplicación a las emisiones y ofertas públicas de venta de valores, así como a sus modificaciones, acordadas con posterioridad a su entrada en vigor.

Madrid, 12 de julio de 1993.

SOLCHAGA CATALAN

Ilmos. Sres. Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y Director general del Tesoro y Política Financiera.

ANEXOS

Notas comunes a todos los anexos: 1. En los casos en que las informaciones que se soliciten en estos anexos figuren en la memoria anual o en el informe de gestión reproducidos en el folleto, no será necesario duplicarlas, bastando con una remisión al apartado correspondiente de dicha memoria o informe.

2. Cuando las informaciones que se solicitan en alguno de los apartados o puntos de estos anexos no resulten aplicables al supuesto concreto de que se trate, no será necesario mencionar tales apartados o puntos, salvo que en los mismos se establezca lo contrario.