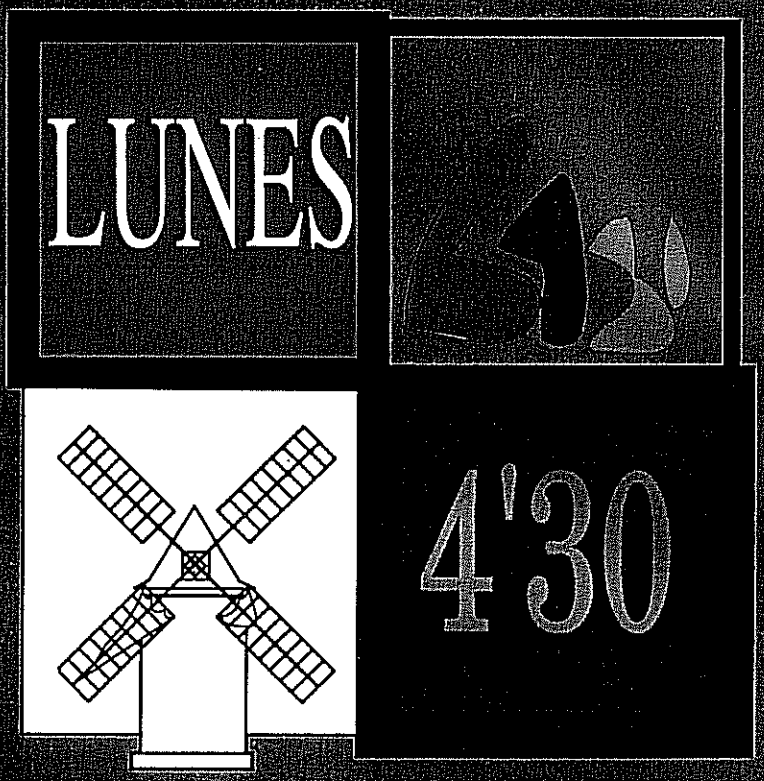
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año VI - Núm. 136 - 1ª Quincena, noviembre, 1993

sumario

Año VI - Núm. 136 - 1ª Quincena, noviembre, 1993

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

EN VALENCIA:
Rodolfo Bada Mañó
Luis Calduch Alvarez
Vicente Carbonell Serrano
Ana María del Castillo González
Vicente Dominguez Calatayud
María J. Gonzalvo Asensi
Belén Martínez Gutierrez
Rosa M. Navarro Díaz
Carlos Olavarrieta Masdeu
Luis Orts Herranz
Carlos J. Orts Calabuig
Federico Sánchez Asíns
Javier Solá Palerm
Juan M. Rey Portolés

EN ALICANTE:
José Márquez Muñoz
Juan Carlos Rubiales Moreno
Francisco Salvador Capdera

CONSEJERO HONORARIO:
José María Chico Ortiz

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

SECRETARÍA DE REDACCIÓN:
Dª Rosa Navarro Díaz
Registradora de la Propiedad núm. 11.
Pintor Peyró, 12.
46010-Valencia.
Teléfono: (96) 3629591
FAX (96) 3933446

Depósito legal:
V-1212-1988

CASOS PRACTICOS 0
RESOLUCIONES 2
SENTENCIAS 6

PROBLEMAS QUE PLANTEA LA LLAMADA "CANCELACIÓN" DE ASIENTOS POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL DE REPARCELACIÓN O COMPENSACIÓN, por José Manuel García García 8

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA FUTURA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, por María A. Jimenez De Llano 18
MAS SOBRE LA MULTIPROPIEDAD ..., por Gerardo Muñoz 24
AUTO SOBRE INVERSIONES EXTRANJERAS 27
AUTO SOBRE LA NECESIDAD DE EXPRESAR EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS 28
AUTO SOBRE LA NECESIDAD DE ACREDITAR LA CONDICIÓN DE SEPARACIÓN JUDICIAL 30
SENTENCIA SOBRE LA IMPROCEDENCIA DEL RETRACTO ARRENDATICIO EN LAS SUBASTAS JUDICIALES (comentario) 31

RECORTES DE PRENSA 40
COMUNICACIÓN DEL PRESIDENTE TERRITORIAL, ... 45

HUMOR CHICO BOLLAÍN

Corral Jr..... 33

JM. Chico: "La coordinación administrativa" 34

Iré a Santiago 36

..... 48

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G) y Rodolfo BADA MAÑÓ (R.B.M.)

R 29 SEPTIEMBRE 1993 (B.O.E. 23 DE OCTUBRE)

ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: FALLECIDO EL VENDEDOR Y OTORGADA POR SUS HEREDEROS, BASTA PARA JUSTIFICAR TAL CUALIDAD — no tratándose de inscribir operaciones hereditarias, en cuyo caso el testamento junto con la escritura particional constituyen el título formal y material de la inscripción— EL TESTIMONIO NOTARIAL, HECHO DE CONFORMIDAD CON EL ART. 255 DEL R.N., DE LA ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA.

Supuesto de hecho: en el otorgamiento de una escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa, comparecen los tres hijos del vendedor fallecido haciéndose constar, mediante testimonio del Notario autorizante, la fecha del fallecimiento, que otorgó su última voluntad en testamento de fecha 10-12-85 ante el Notario Don José Granada Martínez en el que nombraba herederos a sus tres hijos y que la escritura de partición, aceptada por dichos herederos, se había otorgado por el Notario recurrente obrando en su protocolo del que ha transcrito las anteriores circunstancias.

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad se suspendió la inscripción por no acreditarse la legitimación de los otorgantes mediante los correspondientes certificados de defunción, del Registro de Actos de última Voluntad y el testamento del vendedor fallecido.

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo y el Presidente del Tribunal Superior de Justicia desestimó dicho recurso.

La Dirección General revoca el auto presidencial y la nota de calificación ya que queda justificado la cualidad en que intervienen los hermanos comparecientes, no tratándose, de inscribir operaciones hereditarias, en cuyo caso el testamento junto con la escritura particional constituyen el título formal y material de la inscripción. (A.C.G.)

R 30 SEPTIEMBRE 1993 (BOE 5 DE NOVIEMBRE)

MERCANTIL. SRL.

CERTIFICACIONES DE LAS ACTAS DE LA JG. No cabe establecer que únicamente el Presidente del Consejo, por sí y en ausencia del Secretario, puede certificar.

Defiende el recurrente, y rechaza el Registrador, la posibilidad introducida en los Estatutos , tras establecer que las certificaciones de las actas se expedirán por el Secretario del CA con el visto bueno del Presidente, de que en el caso de ausencia de aquél **las certificaciones las expedirá éste, con su sola firma**, y en caso de ausencia del Presidente, el visto bueno lo estampará quien haga sus veces.

La DG acuerda confirmar la nota del Registrador, por considerar:

1) Que el principio de legalidad obliga al Registrador a calificar las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, por lo que los requisitos de los documentos habilitados para el traslado del contenido de los acuerdos sociales han de ser observados con rigor, máxime cuando se trata de meros documentos privados como son las certificaciones.

2) Que la verdadera cuestión debatida se centra en si dentro del margen que en el art. 141 LSA se concede a la libre voluntad para autorregular el Consejo, cabe una atribución de la facultad certificante distinta a la señalada por la ley —que la encomienda, en el caso debatido, "*al Secretario y, en su caso, al Vicesecretario del órgano colegiado de administración ... Las certificaciones se emitirán siempre con el visto bueno del Presidente, o en su caso, del Vicepresidente*" (art. 109 a) RRM). Tras exponer la DG diversas consideraciones relativas a la sustitución —en caso de imposibilidad— del Presidente y Secretario en aquellos Consejos en que no se haya designado Vicepresidente o Vicesecretario, llega a la conclusión de que, en cualquier caso, ha de preverse esa actuación sustitutoria de forma tal que quede garantizada siempre la identidad de las **dos personas con cargo inscrito** que vengan llamadas a expedir y visar, respectivamente, las certificaciones, ya que la adición del visto bueno supone una garantía suplementaria cuyo objetivo es, como señalara la R 3 de marzo de 1986, añadir una garantía más a la veracidad y contenido de la certificación, o en palabras de la R de 18 de enero de 1991, atestiguar la veracidad del contenido de lo redactado. Por tanto, no cabe establecer que únicamente el Presidente del Consejo, por sí y en ausencia del Secretario, puede certificar.

(Admitido este primer defecto, observa la DG que el segundo, por ser consecuencia de aquél, ha de ser igualmente confirmado. Tal segundo defecto consiste en suspender la inscripción de ciertos acuerdos elevados a escritura que se presenta al Registro para su inscripción por constar en certificación expedida únicamente por el Presidente del Consejo).

R 4 OCTUBRE 1993 (B.O.E. 29 OCTUBRE)

ANOTACIÓN DE EMBARGO: Estando inscrita la finca a favor de la esposa en virtud de capitulaciones, no basta la notificación hecha a la misma en procedimiento seguido contra el marido.

Supuesto de hecho: El 1 de febrero de 1985 se otorga escritura de capitulaciones matrimoniales por los titulares registrales, que pactan el régimen de separación de bienes y adjudican la finca a la esposa. Dicha escritura se inscribe en el RP el 11 de febrero de 1985 sin que conste en el asiento referencia a la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil. En Autos de juicio ejecutivo 225/88, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia contra el esposo, se traba embargo sobre la finca por diligencia de 14 de septiembre de 1990 y el 20 de mayo de 1992 se libra mandamiento de embargo en el que se hace constar que el procedimiento se sigue contra la esposa a los efectos del art. 144 del RH.

El Registrador denegó la anotación preventiva por el defecto insubsanable de haberse dirigido el procedimiento contra persona distinta del titular registral.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirmó la nota de calificación así como la DG en base a los principios de legitimación y tracto sucesivo y porque así lo prescribe el art. 140-1° del RH. "*con regla que rige sin excepciones cuando en el Registro de la Propiedad constaba ya al tiempo del embargo que había quedado disuelta la*

comunidad conyugal de bienes que regía inicialmente entre los cónyuges". (A.C.G.)

R 5 OCTUBRE 1993 (B.O.E. 29 OCTUBRE)

MANDAMIENTO JUDICIAL EXPEDIDO POR EL SECRETARIO JUDICIAL. Pueden estar expedidos por el Secretario Judicial en base a la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Supuesto de hecho: Tomada anotación preventiva de embargo el 19 de mayo de 1988, se libra mandamiento, expedido y firmado por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia en el que se siguen los Autos 115/88, en virtud de providencia del Juez correspondiente, ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo.

Presentado el mandamiento en el RP se suspende por no estar expedido por Juez o Tribunal conforme al art. 257 LH y concordantes.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ revoca la nota de calificación y la DG confirma el auto presidencial por considerar que **la resolución** en que se acuerda la prórroga ha sido adoptada por el Juez, y no por el Secretario, y ahora sólo se trata de su ejecución, para lo cual basta con el adecuado traslado por documento en el que el Secretario asevere su autenticidad, aunque falte la firma del Juez. (En el Vistos se invocan las Resoluciones de 28 de junio de 1989 y 3 de septiembre de 1992. (A.C.G.)

R 8 OCTUBRE 1993 (BOE 2 DE NOVIEMBRE)

MERCANTIL.SA.

AUMENTO DE CAPITAL: Por compensación de créditos. El nombramiento de auditores debe ser hecho por el Registrador.

El Registrador Mercantil suspende la inscripción de un acuerdo de aumento de capital por vía de compensación del crédito que los accionistas suscriptores ostentan frente a la sociedad, porque el auditor que debe expedir la certificación o informe a que se refiere el art. 156 LSA debe ser nombrado —no existiendo auditor propio de la sociedad— por el Registrador y no por los administradores de la sociedad, como sostiene el interesado recurrente, alegando la propia dicción del art. 156 citado y el carácter potestativo del art. 327 RRM, en que fundamenta su calificación el Registrador.

La DG resuelve mantener la nota y el acuerdo del Registrador, argumentando que la peculiar naturaleza de este tipo de aportación no dineraria —conversión de la deuda social en capital— en el que la apreciación de su existencia y valoración se deriva básicamente del examen de la contabilidad social, permite simplificar trámites y estimar que la auditoría de las cuentas sociales es requisito suficiente para la protección de los dos intereses que existen en toda hipótesis de ampliación de capital con aportación no dineraria: por un lado, el de los actuales accionistas que exige una adecuada valoración de las acciones preexistentes mediante la auditoría correspondiente, y, por otro, el interés de los terceros que requiere una comprobación de la valoración de la aportación a través del dictamen del experto independiente.

En el supuesto del art. 156 LSA basta la auditoría de cuentas para la protección de aquella dualidad de intereses, siempre que el auditor fuere designado por el Registrador Mercantil, caso de que la sociedad no estuviese obligada a tenerlo. (R.B.M.)

R 25 OCTUBRE 1993 (BOE 1 DE NOVIEMBRE)

MERCANTIL. SA.

AUDITOR: PRÓRROGA DEL PLAZO PARA EL QUE FUE NOMBRADO. Cada nombramiento de auditor ha de entenderse vigente hasta el momento en que se agota su cometido —y no hasta al último día del último ejercicio a auditar—.

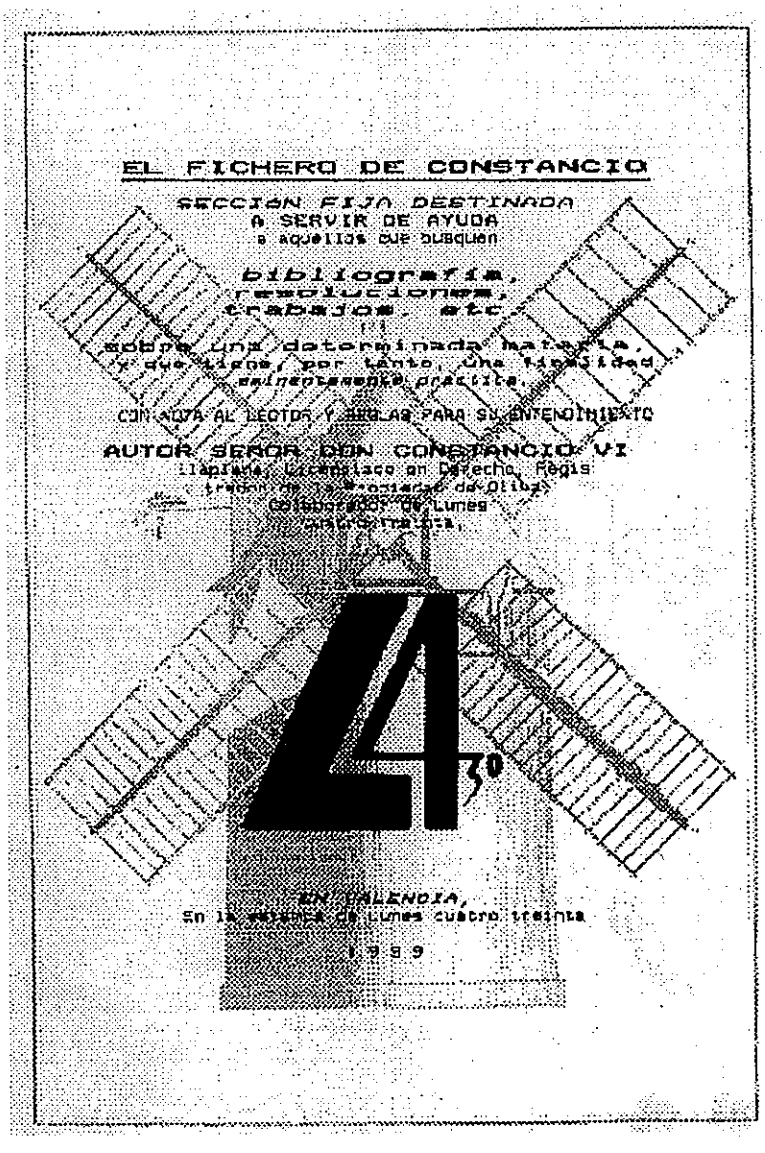
Nombrado auditor por una SA para la auditación de cuentas de los ejercicios 1990, 1991 y 1992, la JG prorroga el nombramiento por un año en sesión celebrada el 10 de mayo de 1993.

El Registrador Mercantil deniega la inscripción porque considera que tal prórroga ya no es posible por haberse agotado el plazo de vigencia para el que inicialmente fue nombrado el Auditor.

La DG estima el recurso interpuesto contra la anterior calificación por considerar que si se entendiera como fecha final del nombramiento de auditor el último día del último ejercicio a auditar —1992 en el caso— resultaría que tal auditor no podría cumplir su cometido respecto de las cuentas del último ejercicio incluido en su nombramiento —cuentas que han de ser elaboradas por los administradores en los tres meses siguientes al cierre del ejercicio, ex art. 171 LSA—; consecuentemente, cada nombramiento de auditor ha de entenderse vigente hasta el momento en que se agota su cometido; ha de convenirse pues, —por obvias razones de economía de costes y de trámites— que la JG ordinaria que aprueba las cuentas del último de los ejercicios incluidos en el nombramiento de auditor y que han sido verificadas por él, será una ocasión oportuna para adoptar la prórroga.

El criterio del cómputo establecido en el art. 204-1 LSA —invocado por el Registrador— únicamente trata de fijar el límite temporal máximo dentro del cual han de estar incluidas las fechas de referencia de todas las cuentas que podrán ser verificadas por el auditor.

Además, el art. 154 RRM ordena la aplicación analógica a los Auditores de lo establecido en los arts. 138 y sigs. del RRM para los administradores, especialmente de lo previsto en su art. 145 —precepto que el Registrador no consideraba aplicable en su informe—.



EL FICHERO DE CONSTANCIO

Habiendo transcurrido muchísimo tiempo desde la publicación de los últimos fascículos de "EL FICHERO DE CONSTANCIO" y siendo muchos los nuevos suscriptores que desde entónces se han incorporando a la revistilla —quienes no tienen, por tanto, ningún antecedente del fichero—, su autor, Constancio VILLAPLANA, y la Lunes han acordado preparar la edición completa del valioso fichero que, en su día, recibirán nuestros suscriptores, como uno o varios números especiales de la revistilla y al que seguirán las correspondientes actualizaciones.

SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

STS 27 OCTUBRE 1992

AVAL BANCARIO A PRIMER REQUERIMIENTO

HECHOS.- La sociedad A celebró con la sociedad B un contrato de suministro de equipos, maquinarias e instalaciones y de representación de los servicios complementarios de montaje; la fecha del contrato es de 24 Marzo de 1983.

El 16 Julio 1984 la Banca C, prestó un aval a primer aviso a favor de la sociedad A en los siguientes términos: "*Nos complace manifestarles que por orden y cuenta de la sociedad B, garantizamos a Vds. hasta el límite de 8.200.000 ptas, para responder de la garantía de los materiales descritos en el contrato de fecha 24 Marzo de 1983. La obligación contraída por el presente contrato tiene carácter solidario y renunciamos expresamente a los beneficios de orden, excusión y división. En su caso el presente aval se hará efectivo a Vds a su primer aviso, notificándonos el incumplimiento en cuanto a la garantía de los materiales descritos en el mencionado contrato de fecha 24 Marzo de 1983*".

La sociedad A presenta demanda; reclama que al tratarse de un aval a primer requerimiento, basta la notificación del incumplimiento para que se le abone la cantidad de 8.200.000 ptas, y que se le abonen también los intereses legales desde la notificación extrajudicial al Banco C.

El JPI y la AP la estiman, y califican como aval a primera demanda el contrato del Banco C.

El Banco C presenta recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Dos son los motivos alegados por el recurrente:

- La accesoriedad de la fianza que se consagra en los artículos 1822, 1824, 1826 y 1827 Cc, por entender que la sociedad A no demuestra que el incumplimiento lo sea de una de las obligaciones amparadas por la fianza.

- La inaplicación del principio "*in illiquidis non fit mora*".

Respecto a la primera cuestión el TS confirma la calificación que el tribunal de instancia hace del aval como garantía independiente, considerándola como una nueva modalidad de garantía personal nacida para satisfacer las necesidades del tráfico mercantil, siendo, pues, un contrato atípico producto de la autonomía de la voluntad del art. 1255 CC. Por esta garantía el fiador viene obligado al pago cuando éste lo reclame, ya que "*la obligación de pago asumida por el garante se constituye como una obligación distinta, autónoma e independiente, de las que nacen del contrato cuyo cumplimiento se garantiza*". Esta forma de garantía se caracteriza por su no accesoriedad, por lo que el garante no puede oponer otras excepciones que las que derivan de la garantía misma. Es pues suficiente la reclamación del beneficiario para entender que el obligado principal no ha pagado, quedando al garante únicamente la vía judicial para probar que el deudor ha pagado o cumplido. El garante tiene las acciones que se derivan del pago de la garantía.

En este caso al no probar el Banco C que la sociedad B cumplió su obligación, ha de desestimarse el recurso.

En cuanto al segundo motivo, el TS entiende que se han aplicado correctamente los artículos 1100, 1101 y 1108 CC, ya que la cantidad que el Banco viene obligado a pagar ha sido fijada expresamente en el contrato, por lo que es líquida al no venir obligado el acreedor a acreditar el incumplimiento. Por lo que decae también este segundo motivo.

STS 28 ABRIL 1993

NULIDAD POR SIMULACIÓN ABSOLUTA DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

HECHOS.- C. AAA y D.ª BBB otorgaron capitulaciones matrimoniales en escritura pública de fecha 3

Marzo de 1980 en la que se adjudicaba al esposo las acciones en negocios hoteleros y a la esposa el patrimonio inmobiliario con el fin de ponerlo a salvo de la crisis económica.

Dª BBB interpone demanda reclamando la nulidad absoluta por simulación de las capitulaciones, demanda que es estimada por el JPI y la AP basándose en los hechos posteriores al otorgamiento de las capitulaciones entre los que destacan los siguientes:

- A los tres meses del otorgamiento se venden como gananciales unos apartamentos.
- Se arriendan tres locales adjudicados a la esposa siendo el administrador de los bienes el esposo.
- Existe un poder otorgado el 7 Mayo de 1974 en el que ambos cónyuges se autorizan para comprar y vender, sin que se revoque hasta el 28 Marzo de 1988 cuando el matrimonio entra en crisis.

Ante estos pronunciamientos D. AAA interpone recurso de casa-ción.

FUNDAMENTO DE DERECHO.- Los motivos alegados para la casación tienden a demostrar que las capitulaciones son válidas al haber un consentimiento contractual emitido por ambas partes, ya que existen en tal contrato dos declaraciones de voluntad que coinciden con un fin único, como es el cambio capitular. También hay causa: el establecimiento del régimen de separación de bienes, sin perjuicio de que el fin fuera salvaguardar el patrimonio inmobiliario de la esposa ante la crisis económica. Por último se alega que nadie puede ir contra sus propios actos.

El TS estima el recurso, para ello parte en primer lugar de la distinción entre simulación absoluta y relativa:

- La absoluta implica la carencia de causa, es la falsa declaración.
- La relativa que conlleva la cobertura de otro negocio jurídico verdadero y cuya causa participa en tal naturaleza, y que opera con carta de naturaleza propia bajo la denominación de contrato disimulado.

A continuación se recrea en la causa, afirmando que para entender el alcance de la misma hay que tomar en consideración la real intención que cada parte proyecta al consentir el negocio, aunque ello implique la marginación de la dualidad entre causa, como elemento objetivo y los motivos internos de los interesados. La conjunción es posible si al ser lícitos los motivos coadyuvan al hallazgo del "*designio de razonabilidad*" que implica la causa.

Centrándose ya en el caso debatido, el TS estima que la causa existe en este negocio y es la de pasar al régimen de separación de bienes, pero además se dieron unos motivos particulares que incitaron al cambio negocial, por lo que se da el presupuesto de la causa tanto en su aspecto objetivo como subjetivo, dándose una real modificación del régimen económico matrimonial.

En cuanto a las irregularidades de la titularidad en el uso y disposición de los bienes adjudicados, no afecta a la realidad del cambio.

STS 21 ABRIL 1993

DESPRENDIMIENTO DE FACHADA. VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN. ART. 1591 CC.

HECHOS.- Como consecuencia de un desprendimiento de fachada es herida una niña; sus padres interponen demanda de reclamación de cantidad contra la Comunidad de Propietarios, y su aseguradora, el Ayuntamiento y su aseguradora y el constructor.

El JPI condena solidariamente a la Comunidad de vecinos y su aseguradora y subsidiariamente al Ayuntamiento, a su asegurador y al constructor.

La AP ante el recurso de apelación planteado únicamente por los condenados subsidiarios, absuelve al Ayuntamiento y a su asegurador y condena al constructor como responsable directo y solidario con la comunidad de vecinos y su aseguradora.

El constructor interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El recurrente alega:

1º- Infracción del principio de la reformatio in pelus.

2º- Aplicación indebida del art. 1902 en relación con el 1909 CC.

3º- La condena debe limitársele al 20% de la indemnización.

El primer motivo es estimando pues no se puede condenar al recurrente en situaciones más desfavorables que la resolución recurrida, aunque el TS entiende que debió habérsele condenado en el JPI como responsable directo.

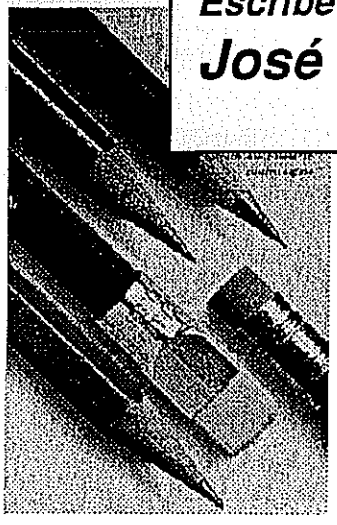
Por contra, el segundo motivo es desestimando, pues el recurrente alega que las lesiones se produjeron transcurrido el plazo de diez años desde la terminación de la construcción, sin que hubiera sido requerido para restaurar la fachada. De los autos resulta lo contrario: en primer lugar, las lesiones tuvieron lugar en Abril de 1987, y la construcción fue terminada el 22 de Junio de 1977, y en segundo lugar, la Comunidad de Propietarios interpuso demanda contra el constructor por vicios en la construcción, ejercitando la acción para que fuera condenado a la restauración de la fachada; por estas razones el constructor no puede obviar su responsabilidad, sin perjui-cio de la de la Comunidad de Propieta-rios a tenor del art. 1907 CC, pues la acción fue interpuesta antes de que expirara el plazo de garantía del art. 1951 CC.

Por último, el TS recuerda, para desestimar este motivo, que cuando no hay prueba de la proporción en que los causantes del daño contribuyeron a su producción la condena es solidaria. Ello es consecuencia de la imposible individualización y cuantificación de las diversas actuaciones.

PRUDENCI JURIS

PRUDENCI JURIS

Escribe para Lunes:
José M. GARCÍA GARCÍA
Registrador de le Propiedad



Problemas que plantea la llamada "*cancelación*" de asientos posteriores a la nota marginal de reparcelación o compensación.(*)

El número 4 del artículo 310 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, recogiendo el precepto correspondiente de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo, establece lo siguiente:

"*4. Tomada la nota a la que se refiere el número 1* (se refiere a la nota marginal de iniciación del expediente de reparcelación o compensación en las fincas originarias), *se producirán los siguientes efectos:*

"*a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste*".

"*b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota*".

"*c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha*".

"*d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originara bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c)*".

Este precepto plantea varios problemas que se observan cuando se tiene a la vista un supuesto de la práctica registral, que es el que ha movido a redactar estas breves notas.

(*) N. del autor: Este trabajo se publicará en su día en la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.

I. EL PROBLEMA DE LA NATURALEZA ESPECIAL DE ESTA CANCELACIÓN.

El primer problema que se plantea es si estamos ante un supuesto de cancelación de asientos como el que prevé la legislación hipotecaria, con efecto totalmente extintivo de tales asientos y de los derechos en ellos comprendidos, o si se trata de una cancelación de efectos especiales, diferentes de la extinción de derechos.

Si nos atuvieramos exclusivamente a la letra del precepto, que habla de "*cancelación*" de inscripciones, y nos limitáramos a relacionarlo con el concepto de cancelación que resulta de la Ley Hipotecaria, llegaríamos a las dos siguientes conclusiones que, de antemano, considero absurdas:

1ª) La cancelación de asientos posteriores de dominio y derechos reales, posteriores a la nota de iniciación de la reparcelación y compensación, extingue no sólo tales asientos sino los derechos comprendidos en ellos, que quedarían así sin prioridad ni efectos.

2ª) La ulterior inscripción del dominio o de los derechos reales sobre la finca de resultado en base a la rectificación a que se refiere el apartado d) del nº 4 del citado artículo 310 del Texto Refundido, sería una inscripción completamente nueva, con efectos a partir de la nueva presentación en el Registro de la rectificación.

No compartimos ninguna de esas conclusiones.

Otra posibilidad más coherente con la naturaleza de la reparcelación y de la compensación, aunque ofrezca algunas dificultades interpretativas, es considerar que no se produce la cancelación del derecho, sino una cancelación de la hoja registral con conversión en una reserva de rango a favor de los derechos cuyos asientos "*se cancelan*".

En concreto, llegaríamos a estas dos conclusiones:

1ª) La cancelación de tales asientos posteriores sería una cancelación de asientos en la finca originaria, para así facilitar el tracto sucesivo a efectos de obtener la inscripción de las adjudicaciones derivadas de la reparcelación o de la compensación.

2ª) Al quedar esos derechos sin asiento de inscripción en la finca originaria, se arbitra la fórmula de mantenerlos en estado latente de reserva de rango, a través de una nota marginal en la finca de resultado, mientras se produce la inscripción ulterior en dicha finca.

Se trataría, en definitiva, de una nueva figura: la cancelación de asiento sin extinción del derecho, con conversión en reserva de rango en estado latente.

En favor de esta segunda solución, tendríamos los siguientes argumentos:

1º) El efecto de subrogación real que tienen tanto la reparcelación como la compensación, señalado imperativamente en el artículo 167-b del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que alude, siguiendo las pautas de la antigua legislación, a la "*subrogación, con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia*". Es así que "*subrogación real*" no implica "*extinción*", sino mantenimiento de la misma situación jurídica sobre las fincas de resultado, luego la cancelación que se regula no puede ser la "*cancelación extintiva de los derechos*", sino únicamente la "*cancelación formal extintiva de los asientos*".

2º) La analogía con el sistema de "*cancelación de hoja registral de las fincas originarias*", que establece el número 3 del propio artículo 310 del Texto Refundido. Ese sistema de cancelación de hoja registral de las fincas originarias implica únicamente la extinción material y formal de las citadas fincas, pero no la extinción jurídica de titularidades ni de derechos reales, que pasan de modo

idéntico por subrogación real a las fincas de resultado. Por tanto, aunque se establece el concepto de "*cancelación de hojas registrales de las fincas originarias*", ello sólo significa la cancelación de los asientos de tales fincas, pero no la extinción de los derechos a que dichos asientos se refieren, que pasan por subrogación real a las fincas de resultado. Si la cancelación de hojas registrales del número 3 del art. 310 es una "*cancelación especial*" extintiva de asientos, pero no de derechos, la cancelación de "*inscripciones de dominio o derechos reales*" a que se refiere el número 4-b del propio precepto, es, por analogía e interpretación sistemática, otra cancelación de asientos sin producir extinción de derechos. La diferencia entre una y otra cancelación, es que mientras la cancelación de hoja registral produce directamente la apertura de hoja registral por subrogación real, la cancelación que estamos comentando produce una conversión del derecho en situación latente, interina o transitoria, con reserva de rango, a través de una nota marginal.

3º) En el propio apartado 4 del artículo 310 que estamos estudiando hay base para mantener tal interpretación, puesto que en él no se regula exclusivamente una "*cancelación*", sino que simultáneamente con ella se prevé la práctica de esa "*nota marginal*" a que venimos aludiendo, que ha de interpretarse conjuntamente con el asiento de cancelación, porque están íntimamente enlazados y coordinados entre sí.

Efectivamente, según el apartado c del número 4 del art. 310, al mismo tiempo que la cancelación de tales asientos posteriores, se ha de extender una nota marginal con un contenido que no puede ser más significativo. En dicha nota marginal, que se extiende en la finca de resultado, es necesario expresar "*los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título y su respectiva fecha*".

Obsérvese que no se ha de expresar que "*han sido objeto de cancelación tales asientos*", sino que ha de expresarse "*los asientos que han sido objeto de cancelación*". Esto es sintomático de que no se trata sin más de una cancelación, sino que siguen expresándose tales asientos en las fincas de resultado. Si se hubiera tratado de una cancelación propiamente dicha, hubiera bastado decir que quedan cancelados los asientos posteriores, y sin embargo, no basta ello, sino que hay que expresarlos "*nominatim*", hay que enumerarlos y concretarlos, señalando su título y su respectiva fecha. Esto demuestra que de algún modo se consideran vigentes. Ese "*de algún modo*" consiste en que se han extinguido los asientos en las fincas originarias, pero se conservan los derechos de las fincas de resultado.

Más significativa todavía es la necesidad de expresar su título, es decir, su nacimiento y causa, lo que demuestra que se parte de que viven y no de que han muerto, pues el título es la causa de su nacimiento y no de su muerte.

Aun más concluyente es la necesidad de expresar "*su respectiva fecha*". Esta fecha respectiva, es la de los asientos, pues la de los títulos ya queda expresada al referirse al título mismo. La fecha de la inscripción de esos asientos "*cancelados*" es la fecha de su prioridad (art. 24 LH), lo que demuestra que ésta se trata de mantener, si bien en estado latente, a través de una nota marginal, en espera de acontecimientos posteriores. En definitiva, una verdadera reserva de rango.

Hay todavía más: el apartado d) del nº 4 del citado art. 310 atribuye a esta nota marginal un efecto de cierre registral hasta que se produzca la reinscripción de los derechos cuyos asientos se cancelaron. Este cierre significa que se trata de mantener el rango de tales derechos, de modo que no resulte perjudicado por inscripciones intermedias, y no se produzcan confusiones en la prioridad.

4º) Hay más argumentos. Supóngase que se produce una quiebra con fecha de retroacción anterior a la reinscripción, pero sin comprender la inscripción de tales derechos en la finca originaria. Haría falta una buena dosis de insensibilidad jurídica para entender que la quiebra afecta a tales derechos porque "*quedaron extinguidos y nacieron de nuevo con posterioridad*" (¡¡). Y así podría

ponerse toda una serie de ejemplos en que fuera importante la fecha del nacimiento de los derechos. ¿Es que la hipoteca sobre la finca originaria dejó de existir y nació otra nueva sobre la finca de resultado? No cabe defender este absurdo jurídico contando con la subrogación real derivada de la reparcelación y de la compensación.

5º) En fin, la penalización de tratarse de asientos posteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o de la compensación no puede llevar al extremo de producir la muerte de unos asientos y de unos derechos comprendidos en ellos. Lo lógico es que, al ser asientos posteriores a la nota marginal citada, queden afectados por la reparcelación o la compensación aunque no hayan sido notificados en el expediente, pero no que sus derechos queden extinguidos, pues de tal extinción no les advierte la nota ni el expediente, ni es lógica consecuencia de éste.

Por todo ello, llegamos a la concusión de que la naturaleza de la "*cancelación de las inscripciones de dominio y derechos reales posteriores a la nota de iniciación de la reparcelación o de la compensación*", es una "*cancelación de los asientos de la hoja de la finca originaria unida a un mantenimiento de los derechos en la hoja de la finca resultante a través de una nota marginal de reserva de rango*".

Unida a esta cuestión, es cómo debe redactar el Registrador esa "*cancelación especial*" y esa "*nota también especial*".

Ante todo, por razones de seguridad jurídica, el Registrador, al redactar los asientos ha de atenerse estrictamente a la ley (principio de legalidad), por lo que no ha de proceder siguiendo una determinada interpretación.

Pero teniendo en cuenta todos los intereses en juego, ha de redactar los asientos, como en este caso en que no hay modelo aprobado, de tal manera que quepan todas las posibles interpretaciones, y ello lo consigue adaptándose a los términos de la Ley.

Concretamente, por lo que se refiere al modelo de cancelación de asientos posteriores a la nota, hay que tener en cuenta que tal cancelación va unida a la cancelación más general, la de la hoja registral de la finca originaria, a que se refiere el nº 3 del citado artículo 310 del Texto Refundido. Pero mientras la cancelación general de la hoja de la finca originaria (nº 3 del art. 310) es una cancelación que lleva consigo una inscripción simultánea en otra hoja de la finca de resultado por subrogación real con todas las titularidades anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación, la otra cancelación, es decir, la cancelación específica de los asientos posteriores a dicha nota va conectada con la práctica de la otra nota marginal, o sea, la del apartado c) del nº 4 del art. 310, que es la nota marginal de reserva de rango, según la interpretación que venimos manteniendo.

Para conjugar todo ello, proponemos la siguiente redacción del asiento mixto de "*cancelación de hoja registral de la finca originaria y de cancelación de asientos posteriores a la nota en la finca originaria*":

"*Cancelada la hoja registral de esta finca originaria como consecuencia del expediente de reparcelación (o compensación)..., siendo la finca resultante que sustituye por subrogación real a ésta, la finca... al folio... libro... tomo... inscripción..., donde consta la titularidad de dominio y las cargas anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación (o compensación), al margen de la inscripción... Quedan canceladas las inscripciones de dominio y/o de derechos reales..., sobre esta finca originaria, por haberse practicado con posterioridad a la citada nota marginal de iniciación del expediente de reparcelación (o compensación) y respecto a tales asientos cancelados*

se extiende simultáneamente la nota marginal en la referida finca de resultado, registral..., en la que se expresan tales asientos, el título que los motivó y su respectiva fecha...".

En el supuesto de que se hubiera seguido el sistema alternativo de "*agrupación*" y no de cancelación de hoja registral, a que también se refiere como posible el número 3 del citado artículo 310, entonces tendríamos que practicar en la finca originaria dos asientos: la nota marginal de agrupación; y la "*cancelación especial de asientos posteriores de dominio y derechos reales*". Seguidamente, se practicaría la agrupación, con alusión a las cargas trasladadas y a las titularidades cuyos asientos se "*cancelan*". Y después, una vez practicada la división formando las fincas de resultado, se haría constar, al margen e cada una, la nota marginal relativa a los asientos posteriores "*cancelados*".

En cuanto al modelo de nota marginal del apartado c) del artículo 310-4, podría ser el siguiente: "*Los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación (o de afección por compensación) que se han cancelado en la hoja de la finca originaria son los siguientes: ... (relación de cada uno, con expresión de su título y fecha de cada inscripción). Esta nota tiene el efecto de cierre registral que señala el artículo 310-4-d del Texto Refundido de la Ley del Suelo*".

Hasta aquí el modelo de la nota marginal. Si se solicitara certificación de título o de cargas, sería necesario relacionar los asientos correspondientes expresados en esa nota marginal, que si bien están cancelados en las hojas de las fincas originarias, están pendientes de solicitud de la inscripción que prevé el citado artículo 310-4-d, señalando en la certificación el indicado efecto de cierre registral y ese estado de pendencia de solicitud de inscripción.

Con estos modelos de asientos que se proponen, se mantiene la literalidad de los preceptos legales, y con ello, se posibilita la interpretación resultante de los mismos, que en nuestra opinión es la de "*cancelación de asientos y subsistencia de derechos*", según hemos tratado de defender anteriormente.

Es más, debería aclararse todo ello, en la forma indicada, en el Proyecto de Reforma del Reglamento Hipotecario para su adaptación a la normativa urbanística, pues creemos que nuestra interpretación resulta del sentido de la ley y de la interpretación lógica y sistemática, aunque la letra de la ley sea bastante inexpresiva, y de ahí la necesidad de que el Reglamento desarrolle estas cuestiones. Pero nada de ello se dice en el Proyecto.

II. EL PROBLEMA DE LA CANCELACIÓN Y CIERRE RESPECTO A DERECHOS REALES.

El citado artículo 310-4-b que estamos analizando, se refiere no sólo a la cancelación de inscripciones de dominio, sino también de derechos reales.

A) El primer problema que se plantea respecto a esta cancelación de inscripciones, es si ha estado acertado el legislador al regular de modo paralelo el supuesto de dominio con el de derechos reales, dándole idéntica regulación.

En relación con esto, entendemos que debería haberse seguido distinto camino para los derechos reales que respecto al caso del dominio.

En cuanto al dominio, que abarca por definición la total titularidad de la finca o la esencia de la titularidad potencial de ella, entendemos que puede aceptarse ese sistema de cancelación en la

finca originaria y simultánea reserva de rango y cierre registral a través de la referida nota marginal, pues además, es una forma plausible de protección de la titularidad dominical.

En cambio, respecto a los derechos reales, al referirse a aspectos limitados de la titularidad, debería haberse seguido el sistema de traslado directo por subrogación real a las fincas de reemplazo, pues no debería haber ningún problema para ello, ya que uno de los requisitos del proyecto de reparcelación y de compensación es la expresión de la correspondencia de las fincas de resultado con las fincas originarias, lo que facilita enormemente la aplicación directa de la subrogación real.

Al no haber seguido el legislador ese camino del traslado directo por subrogación real, se produce una desigualdad inadmisible entre las cargas anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación, y las cargas posteriores a dicha nota, pues las primeras se trasladan directamente a las fincas de resultado y no producen cierre registral para los actos ulteriores, y en cambio, las segundas "*se cancelan*", se expresan en la nota al margen y producen cierre registral para los actos posteriores.

¿Cómo es posible que derechos reales rezagados, que llegan al final del expediente, puedan producir ese efecto tan fuerte de cierre registral respecto a los actos posteriores a la reparcelación?

Imagínese una hipoteca de escasa cuantía o una servidumbre, que se inscriben después de la nota marginal de iniciación del expediente, y que, en definitiva, producen el fuerte efecto del cierre registral. A efectos de "*negociación*" con el propietario tendrán la tentación de ser mucho más fuertes que los derechos reales anteriores, pues se saben portadores del "*cierre registral*".

La nota marginal de iniciación de la reparcelación no debería producir ese efecto cancelatorio respecto a derechos reales posteriores a ella, pues lo único que produce es que sus titulares quedan avisados de la reparcelación o compensación en marcha, sin necesidad de notificarles y, por tanto, quedan afectos a las resultas del sistema, que, son entre otras, la subrogación real en las fincas de resultado, y no el cierre registral.

Bien está que para las inscripciones de dominio se haya ideado esa fórmula que facilita la inscripción de la reparcelación y compensación evitando problemas de tracto sucesivo; pero respecto a las titularidades limitadas, nunca debería haber obstáculo para practicar la inscripción de los expedientes, bastando haber previsto su traslado por subrogación real a las fincas de resultado.

No creemos, en cambio, que el efecto de cierre sea tan fuerte que impida inscribir adjudicaciones judiciales derivadas de hipotecas o anotaciones de embargo anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación, pues en tal caso, se produciría un efecto cancelatorio de asientos posteriores por parte de la hipoteca y anotación de embargo, que incluiría a los derechos reservados en la nota marginal del apartado c) del nº 4 del artículo 310 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En otro caso, la situación sería absurda, y en consecuencia, no admisible por falta de lógica.

Volviendo al tema de la cancelación de inscripciones de derechos reales, cabe preguntar si existe alguna solución para minimizar ese efecto fuerte y fulminante de "*cierre registral*" que asigna a la nota marginal de reserva de rango, el apartado d) del nº 4 del citado artículo 310.

No cabría interpretar que el efecto de cierre no se produce en el caso de los derechos reales, alegando que el apartado d) del nº 4 del artículo 310 comienza refiriéndose al supuesto de "*adquirentes de la finca originaria*", porque en esa expresión se comprende no sólo "*la adquisición del dominio, sino también la adquisición de derechos reales*". Y sobre todo, porque dicho apartado cita expresamente a los titulares de derechos reales, al aludir al consentimiento del "*titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme al apartado b)*". Y que no se diga que el supuesto de ese apartado d) es el de "*adquisiciones de dominio existiendo también derechos reales*", pero no el de existencia exclusiva de "*derechos reales*", pues los términos amplios del precepto y su contexto en relación con otros apartados, no permite otra interpretación que la equiparación del efecto de cierre de la nota marginal, tanto respecto al dominio como en el caso de los derechos reales.

Pero, puesto que nos parece exagerado predicar este efecto de cierre registral en relación con los derechos reales, pues cabría perfectamente vender el dominio, respetando los derechos reales, es por lo que creemos que se debe minimizar ese efecto de cierre para los derechos reales.

Ahora bien, como dentro del artículo 310 del Texto Refundido de la Ley del Suelo no hay medios hábiles para flexibilizar el supuesto de cierre, la solución ha de venir por la vía reglamentaria.

El apartado d) del nº 4 del artículo 310 alude al "*consentimiento de los titulares de los derechos cancelados*", sin especificar si el consentimiento ha de ser expreso o cabe el consentimiento tácito.

Naturalmente, mientras no haya un precepto reglamentario en tal sentido, el Registrador ha de atenerse al consentimiento expreso, que es la regla general en Derecho Hipotecario, mientras no se establezca otra cosa.

Pero el Reglamento que se dicte debería regular este supuesto y prever un sistema de notificaciones a los titulares de derechos reales, de modo que si transcurriera un plazo de treinta días sin contestación, fuera posible el traslado de sus derechos a las fincas de resultado en virtud de la subrogación real y a instancia del dueño de la finca.

Hay que tener en cuenta que, dado el citado requisito de expresar la correspondencia de la finca de resultado con la originaria, y dada la existencia de nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación, no cabe ningún perjuicio por admitir el silencio ante una notificación, pues no trata de privar de ningún derecho, sino de aplicar directa y automáticamente el efecto legal de la subrogación real resultante del expediente de reparcelación o compensación.

El citado Proyecto de Reforma del Reglamento Hipotecario para su adaptación a la normativa urbanística, contiene importantes elementos para avanzar en este sentido, pues refiriéndose a otro supuesto parecido, dice lo siguiente en el apartado 2 de su artículo 22:

"2. *Cuando no pudiere obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado, a efectos de la rectificación procedente ésta podrá practicarse en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante en el que se cumplan los siguientes requisitos:*

a) Que se adopte a solicitud de todos o alguno de los titulares de derechos cancelados formalmente conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22.

b) Que se notifique el proyecto de rectificación al titular registral, adjudicatario de la finca de resultado y a los de derechos y cargas formalmente cancelados y que no hubieran instado el acuerdo. La notificación se hará en el domicilio que constare del Registro y en otro caso por edictos".

"*3. No será necesario la conformidad del titular registral y bastará instancia, ante el registrador, del titular del derecho cancelado, cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado, se deduzca directamente de los asientos del Registro*".

Esta regulación del Proyecto de Reglamento nos merece en general crítica favorable, si bien, en relación con el supuesto que nos ocupa, tenemos que hacer las siguientes consideraciones:

1ª) Que se limita a regular el supuesto en que no pueda obtenerse "*la conformidad del titular de la finca de resultado*", y debería tratar también el supuesto de no poder obtenerse la "*conformidad de los titulares de derechos reales*".

2ª) Que alude al acuerdo firme de la Administración actuante, cuando todos estos supuestos ofrecen un automatismo de subrogación real que hace innecesaria la intervención de la Administración actuante, por resultar incluso del propio título de constitución del derecho real sobre la finca originaria, ya que estando avanzado el proyecto, se suele describir también la finca resultante.

3ª) Que, en consecuencia, se debería prever un plazo -30 días por ejemplo- a partir de la notificación fehaciente, en que si no contesta el titular del derecho real, el dueño podría instar el traslado por subrogación real.

4ª) Que únicamente cabría reservar el trámite de acudir a la Administración actuante cuando el titular del derecho real se opusiera, pues entonces sí podría enfocarse como cuestión complementaria del proyecto de reparcelación o compensación.

5ª) Que respecto al sistema flexible que implanta el apartado 3 del Proyecto, antes transcrito, debería adaptarse al caso que hemos planteado, en el sentido de bastar entonces instancia del "*dueño*" de la finca, y no "*del derecho cancelado*", pues el supuesto que contemplamos es precisamente el de falta de colaboración del titular del derecho cancelado, para obstaculizar al titular del dominio sus transmisiones apoyándose en el mecanismo del cierre registral.

Proponemos, pues, estas medidas u otras similares con tal de flexibilizar o minimizar ese fulminante cierre registral que ha implantado el artículo 310-4-d del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Al propio tiempo, debería preverse alguna regulación para el supuesto en que en sustitución de las fincas originarias se adjudican participaciones indivisas de las fincas de resultado, pues en tal caso, la existencia de derechos reales "*cancelados*" en las fincas originarias y mencionados en la nota marginal de reserva de rango de las participaciones indivisas de las fincas de reemplazo, no sólo puede producir cierre registral para tales participaciones indivisas, sino en muchos casos, por efecto indirecto, puede afectar a las restantes participaciones indivisas no gravadas con derechos reales.

Me estoy refiriendo al caso en que todos los titulares indivisos de la finca de resultado pretendan otorgar una declaración de obra nueva, constitución en régimen de propiedad horizontal y seguidamente venta o adjudicación de los pisos. En este supuesto, el efecto de cierre registral que en teoría sólo afectaría a una participación indivisa, afecta en definitiva a todos los titulares restantes que no pueden, sin contar con el afectado, otorgar los citados documentos inscribibles.

Este supuesto hace ver una razón más para flexibilizar ese cierre registral a través del sistema de notificaciones que hemos propuesto.

B) Otro problema que se plantea, relacionado con el anterior, es cuál ha de ser el sentido que ha de darse a la expresión "*inscripciones de derechos reales*", y concretamente, si tiene un sentido estricto o un sentido amplio comprensivo también de las anotaciones preventivas y de las inscripciones de derechos personales.

Si se pone este problema en relación con lo dicho anteriormente, se comprenderá que tratemos de dar una interpretación restrictiva a la expresión "*inscripciones de derechos reales*".

Ahora bien, el legislador no nos lo ha puesto demasiado fácil, pues podría decirse que donde la razón es la misma, idéntica debe ser la consecuencia y que si la anotaciones de demanda y de embargo, en concreto, tienen naturaleza y efecto real, la misma normativa ha de aplicarse a las mismas. Pero observese que son "*inscripciones*".

Además, podría alegarse que si no se aplica la cancelación a las anotaciones preventivas se podría producir el caos y una desigualdad inadmisible entre derechos reales y anotaciones, pues resultaría que las inscripciones de derechos reales se cancelarían y, en cambio, las anotaciones preventivas se trasladarían directamente por subrogación real.

A pesar de todo, somos partidarios de mantener una interpretación estricta de la expresión "*inscripciones de derechos reales*", que en el fondo no es "*estricta*", sino que se atiene a la letra de la ley. En tal sentido, no se comprenden en ella las anotaciones ni las notas de afección fiscal.

Y no se trata sólo de la literalidad, sino de que es la interpretación "*más conveniente*" para el sistema jurídico. Como dirían los juristas americanos de la Escuela de Chicago, es la interpretación que no produce "*externalidades*" y que disminuye los costos innecesarios de transacción. O como dirían los juristas continentales, es la interpretación que más favorece el tráfico jurídico.

Efectivamente, la interpretación estricta se acomoda mejor al principio de libertad de tráfico que inspira todo el sistema civil e hipotecario y que se manifiesta fundamentalmente en el artículo 27

de la Ley Hipotecaria al negar efecto real a las prohibiciones de disponer. El cierre registral del artículo 310-4-d del Texto Refundido de la Ley del Suelo produce un efecto similar al de las prohibiciones de disponer.

Por otra parte, la naturaleza jurídica y efectos de la reparcelación y de la compensación como manifestaciones del principio de "*subrogación real*", favorecen la interpretación que fomenta el traslado directo de cargas a las fincas de resultado, en lugar de esa cancelación con cierre y reinscripción que predica el texto legal, por lo que, al ser una excepción o modalización del efecto directo de la subrogación real, la expresión legal "*inscripciones de derechos reales*" ha de interpretarse tal como resulta de su letra, porque esa letra representa en este caso su espíritu.

Con ello se consigue minimizar una vez más -de acuerdo con las ideas de estas notas- el efecto de cierre registral del art. 310-4 del Texto Refundido.

Pero para que se pueda mantener la interpretación que defendemos es necesario hacer algunas precisiones, pues lo que sería inadmisible es que se produjera la desigualdad y el caos, más arriba apuntados.

Si se mantiene esta interpretación estricta, habrá que poner especial cuidado en mantener el orden y la prioridad registral de todos los derechos comprendidos en los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación.

Las inscripciones de derechos reales "*se cancelan*" y, según la interpretación apuntada al principio, "*se reserva su rango*" en la nota al margen de las inscripciones de resultado.

Las anotaciones preventivas (las notas marginales de afección fiscal) y las inscripciones de derechos personales se trasladan directamente por aplicación de la subrogación real a las fincas de resultado, pero con la misma prioridad que tenían, es decir, respetando, en su caso, las reservas de prioridad de los derechos reales anteriores. Esto es condición indispensable para mantener esta interpretación.

¿Se atreverá el Registrador de la Propiedad, que se mueve con límites en la práctica diaria, a mantener esta interpretación?

No pedimos una heroicidad de este tipo, con todos los riesgos que conlleva, a juristas abrumados en la difícil práctica jurídica actual. Pero en todo caso, proponemos que en el Proyecto de Reglamento Hipotecario que está en tramitación, aunque sea a última hora, se añada algún precepto que prevea esta solución, en beneficio del tráfico jurídico y de la libre circulación de bienes. Incluso se podría añadir que el Registrador, al hacer el traslado de anotaciones, notificará el mismo al Juzgado correspondiente, y hará constar al pie del mandamiento el orden de prioridad resultante del Registro.

C) Un último problema que se plantea es si cabe prescindir del sistema de cancelación y consiguiente reinscripción cuando en el documento en que se constituyó el derecho real ya consta descrita la finca de resultado que ha de corresponderle en la reparcelación o compensación.

En la misma línea de minimizar el efecto de cierre registral del art. 310-4-d, creemos que en ese caso se ha dado un consentimiento para el futuro a efectos de dicho precepto, por lo que resulta innecesario practicar las cancelaciones y reinscripciones, pudiéndose realizar directamente la subrogación real y el traslado en base al título inscrito. Claro que ello requerirá o bien que conste en la inscripción la descripción de esa futura finca de resultado o bien que se aporte el título inscrito en que tal descripción figure.

Ha de tenerse en cuenta que esta situación es muy frecuente en la práctica, sobre todo cuando se trata de títulos posteriores a la nota marginal en que casi está ya ultimada la reparcelación o compensación.

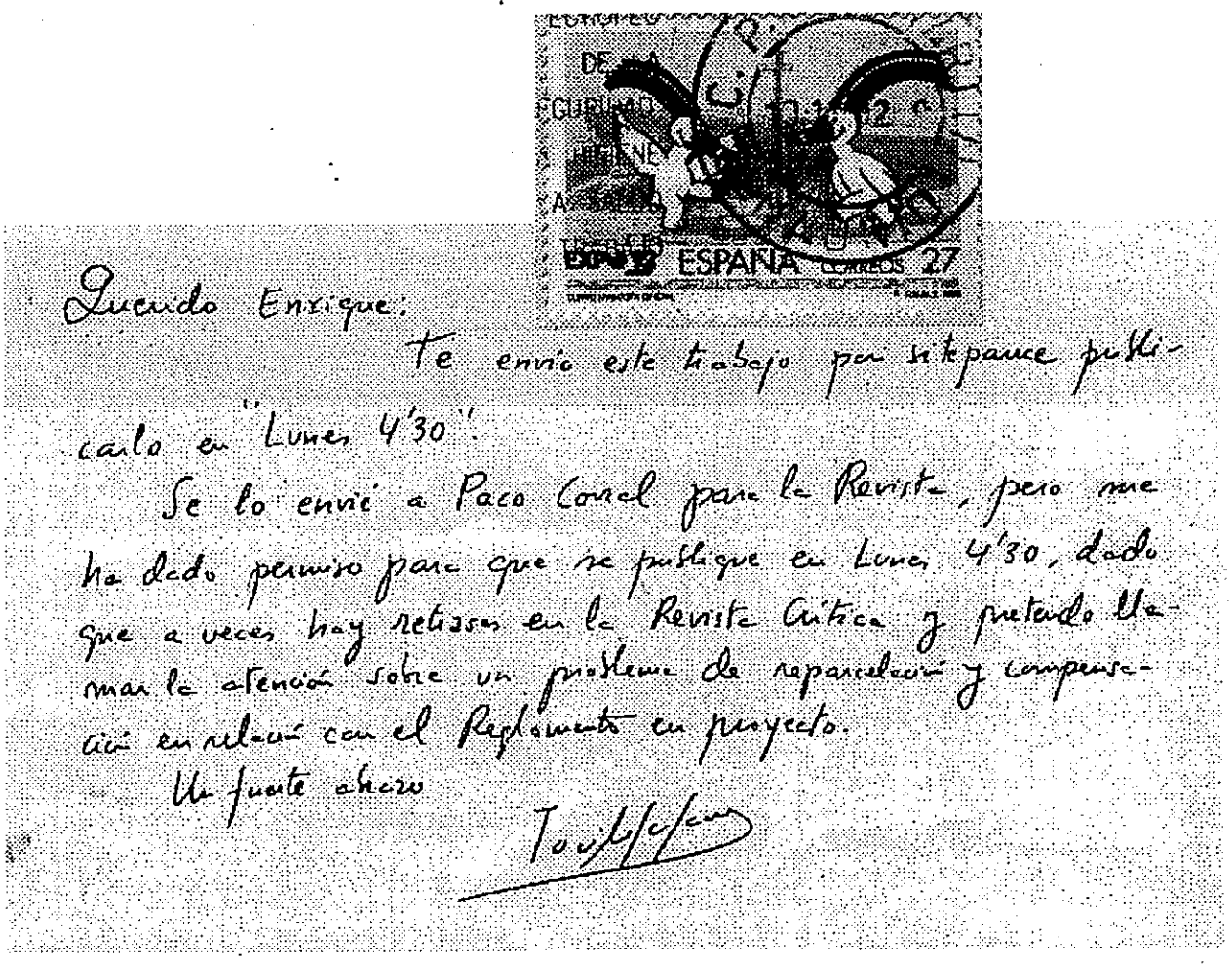
Con todo ello, creemos que se consigue minimizar el efecto de cierre registral tan perjudicial para el tráfico jurídico inmobiliario.

D) En todos los supuestos anteriores, nos hemos referido a los derechos reales, anotaciones y notas que, si bien son posteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación fueron constituídos por el primitivo titular de la finca originaria, es decir, se trata de supuestos en que, o bien no existe adquirente de dominio posterior a la nota, o aun existiendo éste, los derechos reales y anotaciones son anteriores a él.

En el supuesto de que los derechos reales, anotaciones, etc. sean posteriores al adquirente de dominio posterior a la nota, por haber sido constituídos por él, entonces, por aplicación del principio de tracto sucesivo, tales derechos no podrán inscribirse o trasladarse a la finca de resultado si no es por el procedimiento del apartado d) del número 4 del artículo 310, sobre la base de la necesidad de traslado de la adquisición de dominio que les sirve de antecedente o causa.

Quizá los redactores del artículo 310 del Texto Refundido tuvieron "*in mente*" únicamente este supuesto, pues la redacción del apartado d) citado parece que se refiere a un supuesto de existencia conjunta de adquisición de dominio y titulares de derechos reales, como si éstos fuesen posteriores a aquél. Pero ya dijimos que no hay términos concluyentes para llegar a tal resultado, dado que el apartado b) del propio número 4 del art. 310 no distingue supuestos al aludir a las inscripciones de derechos reales.

Desde luego que si se llegara a la conclusión de que el artículo 310 no se refiere a las inscripciones de derechos reales constituídos por el primitivo titular de la finca originaria, sino únicamente por el adquirente de dominio posterior a la nota marginal, entonces se habría encontrado un nuevo camino para minimizar el efecto de cierre registral que regula el apartado d) del artículo 310-4. Pero no vemos forma de llegar a esa conclusión, salvo que por vía reglamentaria se interpretase de ese modo el precepto, lo que podría plantearse, dada la escueta regulación de la Ley. No obstante, siempre se tropieza con el obstáculo de que la Ley no distingue.



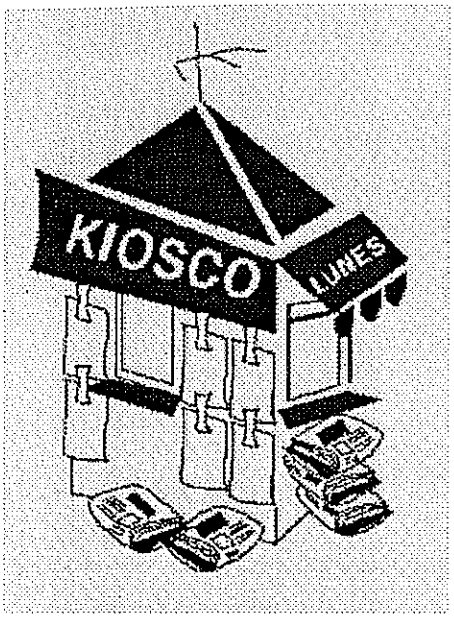
Querido Enrique:

Te envío este trabajo por si te parece publicarlo en "Lunes 4'30".

Se lo envié a Paco Corral para la Revista, pero me ha dado permiso para que se publique en Lunes 4'30, dado que a veces hay retrasos en la Revista Crítica y pretendo llamar la atención sobre un problema de reparcelación y compensación en relación con el Reglamento en proyecto.

Un fuerte abrazo

Tomás



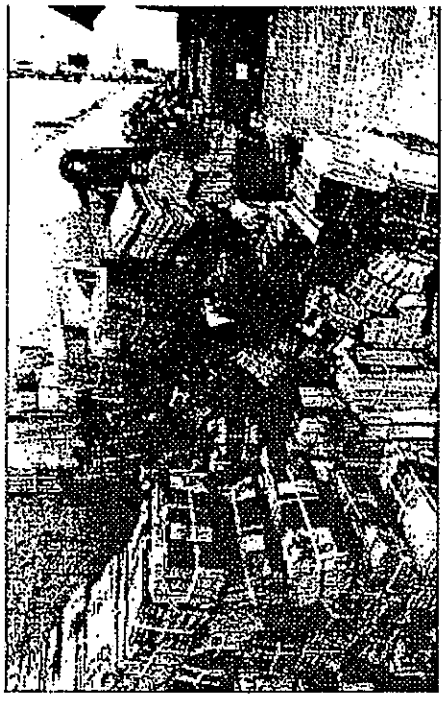
Algunas consideraciones sobre la futura ley de Arrendamientos Urbanos

Por **MARIA ASUNCIÓN JIMENEZ DE LLANO Y ZATO**
Abogada

(De LA LEY, núm. 3325, de 13 de agosto de 1993)

(N. de la R.: los subrayados son nuestros)

SUMARIO: I. Clasificación de los contratos.- II. Duración de los contratos.- III. Desistimiento unilateral del arrendatario.- IV. Cesiones y subrogaciones: 1. Viviendas. 2. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.- V. Renta.- VI. Fianza.- VII. Gastos de comunidad y servicios individuales.- VIII. Obras.- IX. Causas de resolución del contrato.- X. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda.- XI. Procesos arrendaticios.- XII. Desahucios por falta de pago.- XII. Derechos de adquisición preferente.- XIV. Disposiciones transitorias.- XV. Conclusión.



En este análisis, realizado al estudiar el Anteproyecto de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, se pretende hacer una primera aproximación de lo que ha de ser la nueva normativa arrendaticia, que ya ha tenido el visto bueno del Consejo de Ministros y que ahora va a ser estudiada por las Cortes como Proyecto de Ley.

Creemos, en nuestra modesta opinión, que el Anteproyecto elaborado por los Ministerios de Justicia y Obras Públicas y Transportes ha quedado insuficiente, inconcreto y con abundantes lagunas que pueden dar lugar, si no se corrigen, a situaciones verdaderamente conflictivas en un futuro.

Esperemos que el estudio por el Parlamento de este Proyecto de Ley sirva para retocar y mejorar éste, hasta conseguir dar a luz una nueva ley que no nos haga tener que recurrir a la todavía vigente para cubrir las lagunas que ahora tiene el texto presentado a las Cortes.

Queremos resaltar, en este trabajo, lo que a nuestro modo de ver constituyen las novedades de la ley, comentando nuestro punto de vista sobre ciertos aspectos que en unos casos serán positivos, y en otros -por desgracia la mayoría de las veces- negativos, pero que, en cualquier caso, siempre serán provisionales y expectantes con el resultado final que se consiga una vez estudiado y debatido el Proyecto.

I. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

La futura ley distingue dos tipos de contrato, los de arrendamiento de vivienda, cuando el destino primordial sea satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario y su familia, y los de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, que será aquel que no esté destinado de modo primordial a vivienda del arrendatario, concretando que tendrán esta calificación aquellos arrendamientos cuyo destino sea ejercer en la vivienda de forma no meramente transitoria una actividad profesional, artesanal, industrial, comercial, recreativa, asistencial, cultural o docente.

De este modo, siguen teniendo consideración de arrendamiento de vivienda los contratos cuyo destino

primordial sea satisfacer la necesidad primaria y permanente del arrendatario y su familia, aunque se ejerza en ella alguna actividad profesional, comercial, docente, etc., pese a que la nueva ley no dice nada al respecto.

Tampoco se dice nada respecto a la calificación de los contratos celebrados con la Iglesia Católica, el Estado, Provincia, Municipio, entidades benéficas, asociaciones benéficas y cualquier otra entidad que no persiga lucro, que en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos tienen consideración de arrendamiento de vivienda; pero si nos atenemos a la definición del contrato de arrendamiento que da la futura ley, cuando el destino primordial del local no sea el de satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda, deberá calificarse como contrato para uso distinto del de vivienda. Sin embargo, al no decirse nada habrá que esperar si este punto se concreta en las Cortes, ya que existen infinidad de contratos de arrendamiento a favor de estas entidades que podrían ver modificado su régimen.

Lo mismo habrá que decir de los contratos asimilados a locales de negocio, de los que habla el art. 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que deberán ser calificados como arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

II. DURACIÓN DE LOS CONTRATOS

Se establece en el art. 7 del Anteproyecto un plazo mínimo legal de cuatro años, aunque se hubiese estipulado un período inferior o no se hubiese fijado plazo de duración, considerándose prorrogado por tácita reconducción y por un período de cuatro años si ninguna de las partes hubiera notificado a la otra con cuatro meses de antelación a la expiración del término del contrato su voluntad de no renovarlo.

Desaparece de modo definitivo la prórroga legal, dando al contrato de arrendamiento y a la relación arrendaticia el carácter temporal que siempre debió tener, igualándose de ese modo las posiciones de arrendador y arrendatario.

Se protege, sin embargo, en la nueva ley, cosa que nos parece justa, a los arrendatarios que pudieran verse privados del uso de la vivienda, por existir una enajenación forzosa (ejecución de una hipoteca, u otro procedimiento de apremio y ejecución), ejercicio de un derecho de retracto convencional, apertura de una sustitución fideicomisaria, o en el caso de arrendadores usufructuarios, superficiarios o titulares de cualquier otro derecho de goce análogo, pudiendo mantener el uso de la vivienda, en el primer caso durante cuatro años, y en el caso de arrendamientos otorgados por arrendadores titulares de derechos reales, hasta que se extingan los derechos de éstos.

III. DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL ARRENDATARIO

Se recogen en los arts. 9 y 10 del Anteproyecto varios supuestos en los que se concede al arrendatario la posibilidad de desistir unilateralmente del contrato, aunque debiendo reunirse en cada caso una serie de condiciones. Veamos:

1º.- Que se hubiese pactado el contrato por un plazo de cuatro años, que hubiese durado el mismo al menos un año y que preavise el arrendador con cuatro meses de antelación como mínimo.

2º.- Que se hubiese pactado el contrato por un plazo superior a cuatro años, que hubiese transcurrido el plazo mínimo legal de cuatro años, que se preavise al arrendador con cuatro meses de antelación y que se indemnice al arrendador, si así se pactó en el contrato, con una cantidad equivalente a una anualidad de renta en vigor por cada año del contrato que le reste por cumplir.

3º.- Que el contrato se hubiese pactado por cuatro años, que el arrendatario desista del contrato dentro de ese período de cuatro años, que preavise al arrendador con cuatro meses de antelación y que continúe por el tiempo que falta hasta expirar el plazo contractual el cónyuge que conviviese con el arrendatario, debiendo notificarle al arrendador su voluntad de quedarse como arrendatario, o contestar afirmativamente al arrendador cuando éste le requiere a fin de que manifieste si desea ser arrendatario o no.

Vemos que existen tres casos diferenciados. En el primero se exige la vigencia mínima del contrato de un año, no especificando nada respecto a qué ocurriría si el arrendatario quiere dejar la vivienda antes de que transcurra ese período. En el segundo supuesto se exige que el contrato se hubiese pactado por un período superior a cuatro años, y que ese período haya transcurrido, para que proceda la indemnización al arrendador, si sí se pactó, por dejar el piso antes de vencer el contrato. El tercer supuesto concede protección al cónyuge del arrendatario que desea desistir del contrato, con tal de que notifique al arrendador su voluntad de permanecer como arrendatario o conteste al requerimiento que aquél le haga en tal sentido.

IV. CESIONES Y SUBROGACIONES

1. VIVIENDAS

- Como regla general, se prohíbe al arrendatario ceder o subarrendar la vivienda sin el consentimiento del arrendador, pero, como novedad de esta ley, se admite el consentimiento tácito, ya que se dice que dicho consentimiento se entenderá prestado si, una vez solicitada por el arrendatario la posibilidad de ceder o subarrendar, el arrendador no contesta negativamente por escrito a dicha petición en el plazo de un mes.

De este modo, se considera que si el arrendador no contesta nada se entiende consentida la cesión o subarriendo, y sólo para el caso de negar el consentimiento se exige constancia escrita, y por tanto, expresa.

Se admite como novedad la cesión *ministerio legis* a favor del cónyuge del arrendatario cuando, como consecuencia de un proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial, le atribuyan el uso de la vivienda. En este caso, al ordenar el Juez de Familia que abandone la vivienda el cónyuge titular del contrato de arrendamiento, y que pase a disfrutar de la vivienda el cónyuge no titular, se podía producir, como así ha ocurrido en alguna sentencia, una situación injusta desde un punto de vista humano, pero correctamente aplicada según lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, situaciones conflictivas que ahora quedan perfectamente aclaradas, al reconocer como arrendatario al cónyuge al que se ha atribuido el uso de la vivienda, con sólo notificar al arrendador en el plazo de un mes desde que le atribuyeron tal uso la cesión producida por ministerio de la ley.

- En cuanto a las subrogaciones *mortis causa* se permite, como regla general, una subrogación a favor del cónyuge del arrendatario, ya sea de derecho o de hecho (aunque en este caso se le exigen unos plazos de convivencia con el arrendatario, de 3 años si no hubo descendencia común o de 1 año si hubo descendencia, que al cónyuge legal no se exige); en defecto de cónyuge se podrán subrogar los descendientes que estén sujetos a la patria potestad o tutela del arrendatario, o a los que no estén ya bajo patria potestad o tutela pero que hubieran convivido habitualmente con el arrendatario en la vivienda arrendada durante los dos años anteriores; en defecto de los anteriores, podrán subrogarse los ascendientes del arrendatario que hubieren convivido con él durante los dos años precedentes al fallecimiento, y, por último, se admite el derecho a los hermanos del arrendatario si hubieran convivido habitualmente con él durante los últimos dos años.

Se destierran en esta nueva ley las diferencias que existen en la Ley de Arrendamientos Urbanos actual referentes al sexo y estado civil, para adecuarla a los preceptos constitucionales, a fin de acceder a los derechos del arrendatario por subrogación, y si no se realiza la notificación al arrendador del hecho del fallecimiento en el plazo de tres meses, se considerará extinguido el contrato, sin necesidad de que el arrendador tenga que requerirles a fin de que digan quién se va a beneficiar con la subrogación, como ocurría antes.

2. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

-Se admite el subarriendo o cesión del contrato sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial que comporte un contacto directo con el público o con los consumidores o usuarios del arrendatario, siempre que a la vez venda, ceda en usufructo o arriende la empresa instalada en la finca arrendada.

- No habla el Anteproyecto de subrogación *mortis causa* como se recoge en el actual art. 60 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que habrá que entender que no procederá ésta ni a favor del heredero, ni del socio en defecto de aquél, ni la ulterior subrogación que ahora se admite, a no ser que se añada ese capítulo en el estudio que ahora realicen del Proyecto de Ley.

- Tampoco hace referencia a si se puede o no se puede ceder o traspasar el local sin la empresa que esté instalada en la finca, ni si el arrendador tendrá derecho a participar en el precio en que se haga, si consiente a ello, como ocurre con la actual Ley arrendaticia. Todos estos puntos esperemos que se traten en la Ponencia, por la importancia que tienen y los problemas que pueden acarrear.

V. RENTA

- Se establece un régimen de libertad de las partes a la hora de pactar la renta.

- También se establece la posibilidad de actualizar la renta, mediante revisiones anuales que se acomodarán a los índices fijados para el Indice de Precios al Consumo, a no ser que las partes pacten expresamente otro sistema.

- Se podrá elevar la renta anual por la realización de obras de mejora por parte del arrendador, siempre que hayan transcurrido cuatro años desde que el arrendamiento comenzó, consistiendo dicha elevación en la cantidad que resulte de aplicar al capital invertido, una vez descontadas las ayudas y subvenciones públicas obtenidas para la realización de las obras, el tipo de interés legal del dinero incrementado en tres puntos, sin que el aumento pueda exceder del 20% de la renta, pudiendo repartirse el coste, si son varios arrendatarios, proporcionalmente, aplicándose para ello las cuotas de participación que se aplican en la Ley de Propiedad Horizontal, a no ser que resulten manifiestamente inadecuadas (novedoso artículo en cuanto que fija la cantidad a pagar por cada inquilino en caso de realizarse obras de mejora, cosa que en la actual Ley de Arrendamientos Urbanos no se aclara, pero poco claro en el caso de que la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal para hallar las cuotas de participación resulte <<manifiestamente inadecuada>>, porque no explica qué se entiende por esa inadecuación).

VI. FIANZA

- Se mantiene la fianza como garantía del cumplimiento de las obligaciones arrendaticias por parte del arrendatario, consistente en:

Dos mensualidades de renta si se trata de viviendas amuebladas.

Una mensualidad de renta en otro caso.

- No se dice qué fianza se exigirá en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, por lo que, o no se exigirá, o se aplicará el criterio actualmente vigente para los locales de negocio, consistente en dos mensualidades de renta, a no ser que se consideren incluidos en el segundo supuesto reseñado en el Anteproyecto, de exigir una mensualidad de renta en cualquier otro caso que no sea arrendamiento de vivienda amueblada. Si fuera así, será conveniente que lo especifiquen, pues se tratará de aplicar el supuesto contrario al que hasta ahora venía rigiendo.

- Como novedad se recoge la posibilidad de actualizar la fianza si el contrato se renueva por tácita reconducción, incrementándola si lo exige el arrendador, o disminuyéndola si lo exige el arrendatario, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la reconducción.

VII. GASTOS DE COMUNIDAD Y SERVICIOS INDIVIDUALES

- Se podrá pactar que sean a cargo del arrendatario, pero durante el plazo de duración mínima del arrendamiento; la suma que el arrendatario haya de abonar por tal concepto, sólo podrá incrementarse anualmente y nunca en un porcentaje superior al fijado para la elevación de la renta cuando se realizan obras de mejora (si se recuerda consistía en aplicar al capital invertido, una vez descontadas las ayudas y subvenciones, el interés legal del dinero aumentado en tres puntos y siempre que no sobrepase el aumento del 20% de la renta).

- Asimismo, todos los gastos que se originen por los servicios de que disfrute el arrendatario, y que puedan individualizarse con aparatos contadores, serán de su cuenta.

- Ambos supuestos, recogidos como novedad en el Anteproyecto, adoptan una postura intermedia que beneficia al propietario, pero que no le va a liberar en muchos casos de abonar la parte que no pueda repercutir en el inquilino cuando no se den los requisitos en la futura ley.

VIII. OBRAS

- El arrendador tiene obligación de realizar las reparaciones que sean necesarias para mantener al arrendatario y a su familia en el goce pacífico de la vivienda, sin que por ello pueda elevar la renta a éste. (Recuérdese que ahora sí puede repercutirle el 12% del coste de las obras).

- Las pequeñas reparaciones consecuencia del desgaste por el uso de la vivienda serán de cuenta del arrendatario.

- Se obliga al arrendatario a soportar las obras de conservación cuando no pueden retrasarse hasta la conclusión del contrato, aunque sean muy molestas y aunque durante las mismas se vea privado el arrendatario de una parte de la vivienda. Sólo en el caso de que la obra dure más de veinte días, éste tendrá derecho a que se le disminuya en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado. (Parece que sólo se le comprenda con esa reducción de la renta si la obra dura más de veinte días y se le priva del uso de parte de la vivienda).

- Se sigue permitiendo al arrendatario la realización en todo momento de reparaciones urgentes encaminadas a evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador (no se le concede a éste el plazo de quince días para pagar, y no se le permite subir la renta, como en el actual art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

- En cuanto a las obras de mejora, el arrendatario deberá soportarlas, salvo que supongan para él o su familia un perjuicio que no pueda justificar razonablemente esa obligación.

Para ello, si el arrendador se propone realizar obras de mejora, deberá notificárselo al arrendatario detallándole su naturaleza, comienzo y duración previsible con tres meses de antelación a su juicio. A la vista de dicha notificación, y salvo que las obras sean irrelevantes o no afecten a su vivienda, podrá desistir del contrato.

- Si el arrendatario soporta las obras, tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda de la que se vea privado y a que se le abonen los gastos que las mismas le obliguen a realizar.

- Se permite el arrendatario con minusvalías la realización de las obras que sean necesarias para adecuar la vivienda a su situación. Si el arrendador no autoriza la realización de las mismas, podrá recabarse autorización judicial, quedando obligado el arrendatario, al finalizar el contrato, a reponer la vivienda al estado anterior (si así se lo exige el arrendador).

- Como regla general, se prohíbe al arrendatario la realización de obras que afecten a la configuración de la vivienda, y no se reconoce a éste la posibilidad de pedir autorización judicial para realizar obras de mejora, como hasta ahora se le permitía.

IX. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- Se amplían, en cuanto se reconoce como causa de resolución el incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes, lo que da cabida a muchos más supuestos que en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, pero por otro lado desaparecen, menos una, todas las causas de denegación de prórroga, y se refunden las causas de resolución de las que hablan los arts. 114 y siguientes de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, concretándose las mismas en algunos casos. Veamos:

a) Causa de resolución a instancia del arrendador

1ª.- La falta de pago de la renta, de los gastos de comunidad o de la prestación de fianza (se amplía la posibilidad de reclamación a los dos últimos supuestos, de los que no se habla en la actual ley).

2ª.- El subarriendo o la cesión inconsentida (al no referirse el nuevo texto más que en tres artículos al subarriendo, sin mencionar todas las hipótesis que pueden darse, con sus respectivos problemas: tenencia de huéspedes, renta, etc., es lógico, aunque peligroso, que se recoja este supuesto de modo amplio, pues para poder resolver el contrato por este motivo, si no se concreta más en un futuro esta causa, habrá que acudirse necesariamente a la vigente Ley de Arrendamientos urbanos para analizar si se ha realizado un subarriendo o cesión inconsentida o no, en qué casos, etc. Es este uno de los capítulos <<más cojos>> de la nueva ley. Esperamos se den cuenta de ello y lo traten más detenidamente).

3ª.- La realización de daños dolosos en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando sea necesario su consentimiento (éste se requerirá para realizar obras que modifiquen la configuración, no diciendo nada el Anteproyecto respecto de las obras que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción, aunque pudieran considerarse incluidas en las obras que necesitan consentimiento del arrendador para poder llevarse a cabo).

4ª.- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades notoriamente peligrosas, incómodas o insalubres (se suprimen las actividades inmorales, que podrán incluirse dentro de las incómodas, o incluso de las insalubres: pensemos en la instalación de un prostíbulo, etc.).

5ª.- Cuando sea mantenga desocupada la vivienda durante más de seis meses en el transcurso de un año, si no media justa causa (esta es una de las actuales causas de denegación de prórroga, que ahora se incluye como causa de resolución del contrato).

6ª.- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad primaria y permanente de vivienda del arrendatario, cónyuge o hijos dependientes (se trataría del actual supuesto, aunque no exactamente, de transformación de la vivienda en local de negocio).

b) Causa de resolución a instancia del arrendatario

No existe novedad reseñable al respecto, manteniéndose las ya existentes.

X. EL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Poco habla el Anteproyecto de estos arrendamientos, y aunque en supuestos de cesión, obras y renta remite a las normas dictadas para los arrendamientos de vivienda, no dice nada en cuanto a si se siguen permitiendo los traspasos de locales de negocio, cómo deben realizarse, si se debe entregar una participación al arrendador o no, etc.: incluso las causas de resolución se refieren únicamente a los arrendamientos de viviendas, y no a este tipo de contratos, por lo que habrá que esperar a que este Título III sea desarrollado más ampliamente en el posterior estudio que se haga del mismo.

La única novedad que se recoge es la llamada <<indemnización por

clientela>>, concepto mercantil que se introduce ahora para proteger a aquellos arrendatarios que durante los últimos seis años hubiesen ejercido en el local arrendado una actividad empresarial que comporte contacto directo con el público, y cuyo contrato se extingue por haber expirado el plazo estipulado. En estos casos, y si se dan una serie de circunstancias, como ofrecer el arrendatario la suscripción de nuevo contrato con un incremento de la renta de un 20% y que el arrendador o un tercero desarrollen en el local, antes de transcurrir un año desde la extinción del arrendamiento, una actividad igual o afín a la que el arrendatario ejercía, procederá que el arrendador indemnice al arrendatario con una cantidad que no podrá exceder de dieciocho mensualidades de la renta vigente a la expiración del contrato.

XI. PROCESOS ARRENDATICIOS

- Son competentes los Juzgados de Primera Instancia del lugar donde se halle la finca, no siendo de aplicación los pactos que sobre sumisión expresa o tácita pudieran haber establecido las partes.

- En cuanto al procedimiento, se unifican las normas para todos los juicios declarativos, que se tramitarán por los cauces establecidos para los juicios de cognición.

XII. DESAHUCIOS POR FALTA DE PAGO

- Se permite al arrendatario enervar la acción, igual que en la actualidad, pero se recogen, como novedad, tres supuestos en los que no se admite dicha enervación.

1. Cuando se hubiese producido anteriormente otra enervación.
2. Cuando tenga lugar fuera de la vigencia del contrato.
3. Cuando el arrendador hubiera requerido de pago al arrendatario con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda y éste no hubiese pagado al tiempo de dicha presentación.

- Con estas normas, esperemos que se ponga fin a la cadena de desahucios a los que, a veces, se ve obligado el arrendador a fin de conseguir del arrendatario el pago de ls rentas debidas, <<castigándose>> la reiteración, en la falta de pago, con la resolución del contrato, sin tener que seguir con el mismo arrendatario moroso que, consignando o pagando, a la hora de presentar el proceso contra él, las rentas que debía, se liberaba de tener que dejar la vivienda o local.

XII. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

- Se concede al arrendatario el derecho de tanteo, caso de que el propietario pretenda enajenar la vivienda a un tercero, el cual lo podrá ejercitar en el plazo de 30 días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique fehacientemente la decisión de vender la finca arrendada (se acorta el plazo para ejercitar dicho derecho, que ahora es de 60 días naturales).

- También tendrá derecho a ejercitar el derecho de retracto cuando no se le haya notificado la decisión de transmitir la finca o en ésta se hubiese omitido algún dato de los exigidos por la ley, en un plazo de 60 días naturales desde que se le notifique fehacientemente por el adquirente las condiciones en que se ha efectuado la compraventa.

- Se reconoce a los derechos de tanteo y retracto del arrendatario preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto cuando se trate de retracto del condueño o retracto convencional inscrito en el Registro de la Propiedad.

- Se concreta el supuesto de que la venta se realice no solamente sobre la vivienda, sino también sobre los demás objetos alquilados como accesorios (trastero, garaje, etc.) diciendo el Anteproyecto que el arrendatario no podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda, si le habían arrendado también los elementos accesorios.

- Si la vivienda arrendada se vende conjuntamente con las demás viviendas y locales del inmueble, tampoco se reconocen al arrendatario los derechos de tanteo o retracto.

- Conviene destacar que el Anteproyecto no habla para nada de que los derechos de adquisición preferente los pueda ostentar el arrendatario de locales o de fincas para uso distinto del de vivienda, por lo que se deberá especificar si se incluye o no que los van a ostentar nada más que los arrendatarios de viviendas.

No se reconocen los derechos de tanteo y retracto para los supuestos de división de cosa común, división horizontal de la finca o adjudicación, como hace la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, ni tampoco se limita el derecho, del que hubiese adquirido por derecho de tanteo, de poder transmitir lo adquirido cuando desee.

XIV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Ofrece gran interés su estudio por afectar a todos los arrendamientos existentes en la actualidad, y en donde se establecen diversas normas según se hubiesen celebrado antes o después del famoso <<Decreto Boyer>> de 30 de abril de 1985 y que entró en vigor el día 9 de mayo de 1985.

Examinemos los supuestos brevemente:

1) Contratos celebrados a partir del día 9 de mayo de 1985.

a) Los contratos de arrendamiento de vivienda seguirán rigiéndose por lo dispuesto en el art. 9 del Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril, aunque la tácita reconducción lo será por el plazo previsto en la nueva ley, siendo de aplicación ésta para los arrendamientos renovados.

b) Los contratos de arrendamiento de locales de negocio y asimilados continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el art. 9 del Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril, y en caso de tácita reconducción se aplicará el art. 1566 del Código Civil, aplicándose a los arrendamientos renovados las normas que establece las nueva ley para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

2) Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

Seguirá aplicándose el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/64 de 24 de diciembre con las modificaciones siguientes:

- Se suprime la cesión a favor de familiares establecida en el apartado 1º del art. 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- Se aplicará la cesión *ministerio legis* en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

- A partir de la entrada en vigor de la ley, sólo podrá tener lugar la subrogación *mortis causa* a favor del cónyuge legal o de hecho del arrendatario o, en su defecto, de los hijos del arrendatario menores de 25 años que convivieren con él; en defecto de éstos,

se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario si estuviesen a su cargo y hubiesen convivido con él con dos años, como mínimo, de antelación a la fecha del fallecimiento.

- Se permite una segunda subrogación para dos supuestos concretos: si el subrogado era el cónyuge y fallece, podrán subrogarse los hijos menores que convivieran con él hasta que alcancen los 25 años de edad, y si falleciese el subrogado antes de la entrada en vigor de la nueva ley, se permitirá una subrogación a favor del cónyuge no separado legalmente o de hecho o, en su defecto, de los hijos menores de 25 años, si convivieren con el subrogado, hasta que alcancen dicha edad.

- A los arrendadores, se les conceden los siguientes derechos:

a) Aplicarán en el Impuesto sobre el Patrimonio, como valor del inmueble arrendado, la capitalización al 4% de la renta pagada.

b) Se permite repercutir en el arrendatario el total del Impuesto sobre bienes inmuebles que grave al arrendador (recuérdese que ahora sólo se repercutía el incremento habido en la cuota del Impuesto de un año a otro, en la mayoría de los casos).

c) Podrá repercutir los gastos de conservación del inmueble cuando realice reparaciones necesarias, dividiendo el capital invertido, una vez descontadas las ayudas y subvenciones recibidas, entre los arrendatarios afectados, aplicando los criterios establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, y una vez establecidas las cuotas, cada arrendatario abonará el 12% de dicha cantidad, siempre que no exceda de la menor de las siguientes sumas: cinco veces su renta contractual anual o el importe del salario mínimo interprofesional, también computado anualmente.

d) Podrá también repercutir en el arrendatario el importe de la elevación de los gastos de comunidad y servicios que se produzcan a la entrada en vigor de la ley.

e) Una vez entre en vigor la ley, podrá el arrendador actualizar la renta conforme las variaciones que experimente el Indice de Precios al Consumo, a no ser que las partes hubiesen pactado otro sistema de actualización.

Con todas estas disposiciones se ve claramente que se intenta proteger a los propietarios que no sólo no obtenían ningún beneficio de las viviendas alquiladas, sino que incluso les producían pérdidas, debido a la imposibilidad en muchísimos casos de repercutir ningún gasto, coste y, muchísimo menos, una actualización de la renta. Pueden crearse situaciones injustas, por lo gravoso que va a resultar en algunos casos el arrendamiento, pero supone un equilibrio y una mayor igualdad entre las dos partes que era necesario.

3) Contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

Se seguirá aplicando el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos con las siguientes modificaciones:

- Se establece un doble calendario para considerar extinguidos los locales de negocio según la fecha de su celebración, que tendrá que ser aclarado, porque de una lectura de ambos supuestos (¡) -y a nuestro modesto entender- se desprende que, por el solo hecho de notificar el arrendatario al arrendador su deseo de permanecer en el arrendamiento, se le van a conceder unos plazos muy superiores a los que le corresponderían si no notifica nada (por ejemplo, los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1980 se extinguirán en 7 años, pero si el arrendatario opta por notificarle al propietario su deseo de acogerse al otro supuesto, su contrato se extinguirá en 20 años, cosa que no se entiende muy bien).

- Otra de las diferencias que se pueden ver, es que, en el caso de optar por el sistema de plazo mayor, la renta se incrementará a partir de la entrada en vigor de la ley y durante los cinco primeros años, por aplicación de una tabla específica que suponemos dictará anualmente el gobierno o el Ministerio de Obras Públicas, y que contendrá unos porcentajes de incremento bastante superiores a los que se señalen para el Indice de Precios al Consumo, porque si no no tiene sentido conceder tantas ventajas a estos arrendatarios y a los otros no. Y así debe ser por cuanto que se señala que a partir del sexto año ya se aplicará el Indice de Precios al Consumo, y no esa tabla.

En el caso de seguir el sistema de plazo menor, se reconoce la posibilidad de aplicar la tácita reconducción y la actualización anual de la renta según las variaciones del Indice de Precios al Consumo, por lo que, si en estos dos derechos, uno para cada parte, está la diferencia con los arrendamientos que opten por un plazo superior para mantenerse en el arriendo, nos parece un sistema un poco rebuscado, que, desde luego, deberá explicarse y concretarse muy claramente, por los problemas que van a plantearse en cuanto entre en vigor la ley si se mantiene tal como está.

XV. CONCLUSIÓN

La futura Ley de Arrendamientos Urbanos, tan necesaria desde hace muchos años, como siempre, plantea hondos problemas, debido a los intereses tan encontrados de las partes intervinientes. La actual Ley de Arrendamientos urbanos es una ley que podríamos considerar <<social>>, en cuanto a que siempre protegió de modo primordial a los inquilinos, en detrimento de los derechos de la propiedad, que veía hipotecado su piso o local de por vida si lo alquilaba, teniendo que litigar para conseguir liberarlo siempre, y aunque tuviese todo el derecho y la razón del mundo para pedirlo para sí o su familia, o por cualquier otro motivo.

Ahora, con esta nueva ley se pretende equilibrar las posiciones. Se trata, como debe ser, al arrendamiento como un contrato temporal, aunque sin atreverse a suprimir las subrogaciones; se establece de modo claro que si el arrendatario es el que usa y disfruta de la vivienda, él es el que debe pagar todos los gastos que son necesarios para mantenerlo en el goce pacífico de la misma, descargando un poco a los propietarios de tanta carga económica como les suponían a veces sus pisos o locales alquilados. En esto sí que ha avanzado la futura ley, así como en la eliminación de tantas causas de denegación de prórroga y alguna de las causas de resolución, para permitir, por otro lado, un sistema más amplio a la hora de plantear la resolución del contrato por incumplimiento de lo pactado.

Positiva, pues, en cuanto sirva para equilibrar las posturas, sobre todo económicas, de ambas partes, y negativa, en cuanto a que creemos que necesita concretar muchísimo ciertos aspectos redactados, aclarar otros, y cubrir las lagunas que, de modo tan patente existen en el Anteproyecto. Ojalá vea la luz pronto.

Mas sobre la multipropiedad

A propósito de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1993 (*)

Por **GERARDO MUÑOZ DE DIOS**
Notario de Madrid.

(De LA LEY, núm. 3369, de 14 de octubre de 1993)

En el artículo sobre la materia que publicábamos en esta misma revista de LA LEY, se consideraba en nuestro Derecho a la comunidad como una de las posibles sedes jurídicas de la multipropiedad o time-sharing, conjuntamente con la Cooperativa. En la práctica, ha sido aquélla la que se ha venido utilizando.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en la resolución comentada ratifica la misma tipificación, pero creándola específicamente para satisfacer la necesidad de regulación que tienen las relaciones de esta naturaleza, y que por su particularidad alteran sensiblemente el contenido típico de la copropiedad. Da reconocimiento hipotecario formal a la figura empírica negocial, por tener viabilidad sustantiva civil, y lo hace por el cauce que se preveía, la comunidad modalizada, en base al art. 392 párrafo segundo del Código Civil, y por razón del sistema de numerus apertus de creación de los derechos reales en nuestro ordenamiento (art. 2.2. de la Ley Hipotecaria y art. 7 del Reglamento Hipotecario). Nace un tipo nuevo de comunidad, que sigue en gran parte el modelo de la Propiedad Horizontal, como más afín con su contenido, y por ser la regulación comunitaria más perfecta.

En definitiva, se trata de alterar las facultades típicas de la copropiedad. Fundamentalmente es la titularidad copropietaria, y consecuentemente su disposición, y la accesoria venía siendo el uso o aprovechamiento. Aquí pasa a ser lo fundamental esta última, con la particularización de tiempo compartido, y la titularidad por cuotas queda relegada a lo accesorio en el criterio del multipropietario, y lógicamente hay que respetarlo al darle su cobijo jurídico.

La resolución resalta otra consecuencia: confirma que la institución comunitaria es apta para someter a su tipicidad cualesquiera otras situaciones que surjan en el futuro, y que no sean de las características establecidas a priori por el legislador. Abre un campo en el cual podremos asentar todas las relaciones que tengan como idea fundamental el compartir bienes comunes, o privativos en parte y comunes en otra, muy importante para acudir a ella en todas las situaciones negociales que surgen constantemente en la práctica.

El Código Civil consideró que la copropiedad era una situación antieconómica, antisocial, y por tanto, transitoria, y esta idea de provisionalidad la hacía inicialmente inviable para muchos fines. Aunque no se olvidaban nuestros principios espiritualistas, al permitir la libertad de pactos en el párrafo segundo del art. 392.

Un primer paso liberalizador lo dió el legislador con la Propiedad Horizontal, abandonando aquellos principios clásicos comunitarios de nuestro primer cuerpo legal. La interpretación jurisprudencial, tanto civil como hipotecaria, abogó en igual línea. Se avanzó en situaciones que podrían tener cierta similitud, permitiendo renunciar a los derechos de división y retracto con carácter previo, que unido a la autonomía de la voluntad nos llevó a desembocar en este reconocimiento actual, que nos abre la posibilidad de futuro que indicamos.

La sede copropietaria escogida sigue establecida sobre las facultades básicas de la propiedad (que aunque sea atributiva por cuotas, no le priva de esta naturaleza de dominio, que es sólo un accidente de él, según la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1929) de titularidad y uso u aprovechamiento, que son los que establece el art. 348 del Código Civil. Aquélla no necesita modificación en su aplicación a la multipropiedad. La propiedad es atribuida por cuotas, que tienen la posibilidad, que reconoce el art. 399 del Código Civil, de disponer de ellas, hipotecándolas o gravándolas, con la única salvedad de que no surge un derecho preferente de adquisición para los retrayentes comunitarios, y que no pueden concretar su cuota, ya que está privado de la acción de división. Tan es así que desaparecido el régimen especial creado resurgen todos los efectos de la copropiedad, incluidos estos dos indicados, como nos dice la resolución comentada. Aquí es más importante para el comunero el uso -aseguramiento de disfrute durante un tiempo determinado periódicamente- que la cuota propietaria, como ya decíamos. No adquiriría esta última si no se le asegurara aquél, mientras que en la copropiedad en general es al contrario, y en la Propiedad Horizontal es inherente a una propiedad privada.

Veámos qué reflejo va a tener en su reglamentación.

Esta relevante facultad de uso y aprovechamiento el Código Civil consideró que era de todos y en el todo, sólo limitable por la concurrencia de los restantes copropietarios. Es fácil adivinarlo como frecuente fuente de conflictos, y naturalmente, sólo admisible en la práctica para situaciones muy simples. No obstante, recordemos que nuestro sabio redactor del Código Civil permitiría el pacto, y con su utilización reiterada provoca la tipificación legal de la Propiedad Horizontal, y estamos a punto de conseguir la de la multipropiedad y la de las urbanizaciones privadas, también problemática en el momento actual, en el proyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios.

Otro hito importante es el art. 68 del Reglamento Hipotecario, estableciendo la apertura de folio independiente de cada cuota indivisa de copropiedad de garaje, con atribución exclu-

siva de una determinada plaza, y la denominada por el art. 4 de la Ley de Propiedad Horizontal comunidad de intento indivisible.

En este caso, la novedad del uso está en que no es la parte de un todo, sin limitación en el tiempo, sino que, por el contrario, es de todo, pero con plazo determinado. Surge la pregunta del profano, y hasta del jurista, ¿es esto posible?, ¿es que se crea, o al menos se resalta otra dimensión en la propiedad? Intentamos dar solución a esta relación económica, buscándole una cobertura jurídica, y surge una vez más la comunidad. Pero la particularidad de la distribución del uso exige una normativa especial. Es necesario un mantenimiento especial, con muebles, y la garantía de que la sucesión en el aprovechamiento va a ser regular, evitando abusos. Porque son mucho más gravosos para los demás, ya que no se produce una simple irregularidad, sino que se priva totalmente del disfrute a alguno o algunos de los otros copropietarios. Por lo que, aunque tomaremos el modelo de la Propiedad Horizontal como más perfecto y afín, no es suficiente, y habrá que complementarlo. Vamos a distinguir el aspecto de estructura puramente civil de la nueva figura, del aspecto hipotecario, o requisitos para su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como las demás cuestiones que trata la resolución, y que son dignas de tener en cuenta.

A) Estructura del derecho en su aspecto puramente civil.

La reglamentación que venimos destacando tiene que realizarse artesanalmente, y en base a los preceptos que ya se han invocado. Merece la pena resaltar, dentro de ella, algunos aspectos fundamentales:

a) Reconocimiento de régimen de multipropiedad.

Prestando el consentimiento expreso y específico al uso del período establecido por cuota determinada, y en orden a la diferencia de valor, dependiendo de la época de dicho uso.

b) Muebles, limpieza y mantenimiento en general.

El piso está integrado en una comunidad de Propiedad Horizontal, y afecto a garantizar los dos últimos años del pago de la cuota correspondiente a los gastos, según su Ley específica de 1960. Pero, independientemente, estarán los desembolsos específicos del régimen especial que se está contemplando, y referidos sólo al apartamento sobre el que recae la multipropiedad, los cuales no tiene encaje en aquélla, ni naturalmente serían exigibles, al no haber precepto alguno específico que los respalde. De ahí la necesidad del apoyo en una reglamentación pactada para esa exigencia. Pero siempre será necesario determinar el mobiliario inicial y su posible cambio o sustitución, a causa del uso o accidente extraordinario, para que, en base a ello, pueda establecerse si es abusivo, o no, el presupuesto formado para pagar las cuotas.

Si se adoptara la forma cooperativa -que permite el art. 129 de la Ley de Cooperativas- para la multipropiedad, tendríamos en su Ley y estatutos la base de exigibilidad necesaria. Pero al ser la comunidad, es difícil encontrarla, e incluso antes de esta resolución la reglamentación pactada no era lo suficientemente sólida para este fin. Se buscaban bases legales en el art. 1600 del Código Civil, que, al garantizar con prenda el cobro de las reparaciones en bienes muebles, si el resto de los comuneros pagaban la parte correspondiente al moroso, se subrogaban en la posición del acreedor, con todas las garantías que tenía, y al permitir la prenda el desplazamiento posesorio, suponía la privación a aquél hasta que o pagaba; o con la base jurisprudencial, en la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 1978, que reconocía, como derecho real de realización de valor y garantía, el pacto entre comuneros por el que se respondía con la cuota de cada uno del pago de sus propias cargas.

La resolución comentada ya da un respaldo específico de reconocimiento a la obligatoriedad contributiva para estos gastos. Hasta nos ofrece una garantía específica: la retención en posesión del apartamento -forma de garantía que reconoce la Compilación de Navarra en su Ley 473- hasta que no se abone lo debido por servicio y gastos corrientes. Y aquí es donde hace hincapié la resolución, al decirnos <<con las limitaciones, condiciones o módulos preestablecidos al constituir la multipropiedad>>. Ello cubre jurídicamente todos los gastos mencionados, que eran de dudosa cobertura. Puede la comunidad ser titular de este derecho de posesión, incluso alquilarlo, aunque no tenga personalidad jurídica, porque su estructura y reconocimiento comunitario lo permite. Nadie pone en duda que la comunidad de propiedad Horizontal pueda arrendar el local común o la antigua vivienda del portero, y hasta tiene un respaldo de personalidad fiscal en la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, y debe obtener un número de identificación fiscal.

Pero tenemos que ir a más. Es posible que el comunero se desentienda de su participación, no use su período, por no abonar la cuota de gastos, y la comunidad, o en su nombre quien preste los servicios, lo alquile y obtenga unos beneficios que compensen aquellos gastos. Pero puede que no resulten suficientes, al tener que realizar reparaciones extraordinarias, y en todo caso, porque no se debe perpetuar la situación, tenemos que pensar en poner fin a esta relación. Por la similitud que reconoce la resolución con la Propiedad Horizontal, y en base al art. 9.5 de la Ley que la regula, podríamos establecer que se garantiza con la cuota la morosidad del año anterior y la parte vencida de la anualidad corriente, la cual se materializará por la misma vía ejecutiva que regula dicha Ley de Propiedad Horizontal. Con ello, llegamos a la posiblidad de subastar y transmitir a un tercero con retención de lo debido y entrega del resto al copropietario ejecutado.

Junto a todo lo anterior, puede haber una normativa de forma de aprovechamiento del copropietario por daño causado a los elementos comunes, bien por sí, bien por sus acompañantes, etc.

Naturalmente que se tendrá que formar un presupuesto anual, y someterse a la aprobación de los comuneros en la forma que después veremos.

c) Estructura comunitaria y toma de acuerdos.

1) Su estructura será la propia de toda comunidad, con similitud con la Propiedad Horizontal, es decir, un Presidente, un Administrador, y la Junta de Copropietarios. En cuanto a los dos primeros, no existe ninguna particularidad, salvo lo que luego diremos, pero sí con relación a la Junta de copropietarios y a la forma de tomar sus acuerdos. Comprendamos que no es tan fácil como en la Propiedad Horizontal reunirlos. No viven permanentemente en el lugar, y su número debe ser muy superior, además de tener menor interés, por ser la inversión muy inferior a la del piso estable. Todo ello nos lleva a

dificultar las reuniones, por lo que sería conveniente establecer reglamentariamente un procedimiento de toma de acuerdos por correo, análogamente a lo que ocurre en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y con los mismos efectos que la Junta con presencia física.

Sería aconsejable establecer, obligatoriamente, que se facilite el nombre y domicilio de los demás copropietarios a cada uno de ellos, para facilitar la comunicación informal entre todos de los asuntos comunitarios.

En lo restante, puede seguir el modelo de la Propiedad Horizontal, que ya decíamos es el más afín.

2) Administrador. Apartado especial requiere esta figura. Aquí, tiene una importancia capital, por las razones que alegábamos de falta de inmediatividad física de los comuneros, que junto a su gran número, dificultan la vigilancia de la actuación del Administrador. Incluso el Presidente, órgano comunitario, tiene también grandes dificultades para controlar dicha actuación.

Por ello, el acierto en su elección es importantísimo, y la facultad de cesarlo por la Junta, totalmente libre, sin sujeción a plazo o condicionamiento de ningún tipo. Incluso su responsabilidad, por abuso de la confianza depositada en él, independientemente de ser perseguible por la vía penal, en su caso, debería agravarse contractualmente, ya en la esfera puramente civil.

En la resolución comentada, se hace referencia a que presta los servicios una Compañía a la que se llama tercera. Es cierto que el borrador del Anteproyecto de la Ley de Conjuntos Inmobiliarios contempla la posibilidad de que se presten los servicios por una empresa, pero bien entendido que cuando no se escoja la estructura comunitaria, sino la venta con obligación del vendedor. Independientemente de que no se considere un acierto esta posibilidad, ni creemos que reporte una gran utilidad al multipropietario, aún no se encuentra en vigor. Por otra parte, el modelo legal utilizado es en este supuesto el de la comunidad. Por ello, la reglamentación del régimen no puede estar contemplada en un contrato con un tercero, sino que evidentemente es materia de régimen comunitario puro. Tampoco, en base a esa apariencia contractual básica comunitaria, debemos darle más eficacia jurídica que la meramente de prestación de servicios, y siendo el cargo de total confianza, sujeto a la revocabilidad esencial del mandato, a libre voluntad de la comunidad. Ello no impide que se puedan reclamar daños y perjuicios por ambas partes, en la medida que se reconozcan causados, o su agravamiento por negligencia o dolo.

Pero aún entendemos menos que se intente la inscripción de un régimen comunitario sólo con esa referencia a un documento ajeno, que ni siquiera se acompaña, y sobre todo extraña la facultad concedida de adaptar el calendario a partir del año 1026. Lo creemos innecesario, porque el ajuste puede existir desde el primer momento, y constar inscrito en el Registro, simplemente diciendo que se considerará primera semana la siguiente al primer sábado, o domingo, o lunes, o el día que queramos. Pero aún más incomprensible es que sea a la Compañía tercera a la que se le faculte para adaptar los pactos de la comunidad a la nueva legalidad que se promulge en esta materia.

En todo caso, esta facultad es exclusiva de la Junta de copropietarios, y por tanto, indelegable. Es también evidente que se precisa unanimidad para la modificación, y que haría ineficaz la delegación en el caso de que uno de los copropietarios manifieste su disconformidad, porque no puede llegar el pacto hasta prohibir este derecho básico del comunero. Es resaltable la doctrina de la Dirección General en este punto, entendiendo que por el carácter contractual o privado de esta entidad, frente a la comunidad a la que le presta sus servicios, difícilmente puede ser la encargada de realizar una modificación de la estructura comunitaria.

B) Hasta aquí la sustantividad civil de la materia. Una comunidad modalizada por el pacto reglamentario, la cual es obligatoria entre los comuneros, y frente a ellos se puede exigir su cumplimiento. Pero la eficacia erga omnes, que también contempla y admite la Dirección General, se produce por su ingreso en el Registro de la Propiedad con la categoría de derecho real. Ello impone los requisitos previos de determinación jurídica y viabilidad económica, creando de esta forma nuevas unidades económicas susceptibles de ser objeto de derechos reales.

No nos resistimos a hacer un primer inciso. Se reconoce por la Dirección General una teoría de admisión en el Registro de los derechos reales innominados, o no tipificados, y éstas son las condiciones que exige para permitir dicha admisión.

La determinación jurídica viene establecida por la escritura que hemos examinado, de base legal comunitaria, con una reglamentación que define los límites del derecho y crea la garantía de un cumplimiento común.

Por la viabilidad económica, dice la Dirección General, se crean unidades económicas con delimitación temporal, previa y análogamente a lo que en la Propiedad Horizontal se exige para crear unidades jurídicas independientes, que es que tengan salida propia a elemento común o a plaza pública. Aquí será delimitando por tiempo el uso.

Aunque esta sea la solución ideal, no podemos olvidar aquella máxima, <lo mejor es enemigo de lo bueno>>, que aquí tiene una plena aplicación. La exigencia previa de crear, en el supuesto más corriente de distribución, cincuenta y dos fincas registrales independientes, que inciden sobre un solo apartamento, supone una carga económica de tal magnitud, con relación a su valor, que hace inviable la operación. No olvidemos que en la Propiedad Horizontal la incidencia relativa es mucho menor, por razón del mayor valor de las unidades a crear, y que existen unos honorarios mínimos que luego son muy decrecientes. Supone que se de un riesgo económico importante en una figura incipiente como esta, ya que no se sabe si en el mercado van a tener una aceptación mayor o menor los períodos de un plazo amplio o más corto (semanas, quincenas, meses, etc), y no acertar de principio supone otro gasto adicional, al agrupar o segregar aquellas fincas creadas a *priori* y al azar. Y de esto tenemos claros ejemplos en la institución paralela de la propiedad horizontal, donde se ha terminado por permitir que el propietario se reserva la facultad de dividir o segregar los locales primeramente formados sin la preceptiva unanimidad de la Junta de copropietarios (resolución 26 de febrero de 1988 y sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 1986, entre otras).

Por otra parte, esta exigencia no impera en figuras análogas, como las de los garajes, a que antes nos referíamos, con asignación de uso a cada

participación. No es preciso constituirlos como fincas independientes y folio distinto al iniciar su venta, sino que se va produciendo a medida que se realiza la enajenación.

Creemos que para darle mayor viabilidad económica a la nueva institución jurídica de la multipropiedad debería evitarse la exigencia indicada, y bastaría con que constase el régimen establecido, que daría la suficiente publicidad frente a terceros, y en el momento de la venta crear la nueva finca, con las cuotas correspondientes y el período de uso inherente.

En una palabra, ayudemos al nasciturus de la multipropiedad.

C) Algún comentario sobre otras precisiones de la resolución de la Dirección General. *Destino de los apartamentos.* En el título de la Propiedad horizontal del edificio del que forma parte aquél figura como destino el de vivienda, y por constituirse la multipropiedad, entiende el Registrador (quizás interpretación basada en la doctrina del Anteproyecto de la Ley de Conjuntos Inmobiliarios) que es distinto el destino vacacional y el residencial.

El día en que dicho Anteproyecto llegue a ser ley no dudaremos que pueda oponerse este defecto, pero hoy no, porque los destinos no son distintos y no alteran el título constitutivo. Lo único que contempla como variante es los de vivienda y local, por dentro de aquél su uso puede realizarse de manera estable, o por multipropiedad con distintas cuotas, ya que no modifica en absoluto el disfrute. Resalta, acertadamente a nuestro juicio, la Dirección General el principio de libre disposición y goce de la propiedad, basado en el art. 348 del Código Civil, donde las únicas limitaciones son las expresas, y con interpretación estricta.

D) En definitiva, resolución interesante que da carta de naturaleza formal a la multipropiedad en nuestro derecho, y que resalta como imprescindible base, hasta tanto se promulgue la Ley de Conjuntos Inmobiliarios.

■

Auto del TSJ de Cataluña de 1 de septiembre de 1993.

Inversiones extranjeras:

Para inscribir la adquisición por persona física o jurídica no residente del dominio o algún derecho real sobre bienes inmuebles en España, debe acreditarse su declaración al Registro de inversiones del Ministerio de Economía, aunque no la condición de no residente en los términos de la D.G.T.E. 26/10/1992.

(Del BOLETIN del CEH de Cataluña, pág. 97 del núm. 49, de septiembre de 1993)

AUTO

En Barcelona a uno de Septiembre de mil novecientos noventa y tres.

VISTOS por mí, José Antonio Somalo Giménez, el expediente de recurso gubernativo nº 17 de 1993, interpuesto por el notario de Torroella de Montgrí, D. Leopoldo de Urquía y Gómez, contra la nota del Sr. Registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà, en el cual se acreditan los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- D. Leopoldo de Urquía y Gómez, notario de Torroella de Montgrí, por medio de escrito de fecha 15 de Junio de 1993 y al amparo de lo dispuesto en el artículo 112.3 del Reglamento Hipotecario, interpuso recurso contra la nota del Sr. Registrador de la Proiedad de la Bisbal d'Empordà, de fecha 26 de Mayo de 1993, puesta en escritura autorizada por el Sr. Notario recurrente, con el número de su protocolo 548.

SEGUNDO.- Admitido a trámite dicho recurso, le correspondió el número 17 de 1993, de este Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, poniéndose seguidamente su interposición en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà, interesando del mismo emitiese el informe previsto en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario, trámite este que fue evacuado en su día; extendiéndose la nota marginal a que se refiere el artículo 114 del Reglamento a los efectos del artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Por el notario de Torroella de Montgrí, D. Leopoldo de Urquía y Gómez se formula el presente recurso contra la nota de calificación puesta por el Registrador en la escritura de compraventa autorizada por aquél de 20 de Abril de 1993 (nº 548 de su protocolo). La nota de calificación suspende la inscripción solicitada por los siguientes defectos subsanables: 1º, porque tratándose de inversión extranjera, no se acredita su declaración al Registro de Inversiones del Ministerio de Economía y Hacienda, según los artículos 16 y 17 del Real Decreto de 2 de Julio de 1992; y 2º, por no acreditar la condición de no residente del adquirente según exige el artículo 17 del mencionado Decreto.

SEGUNDO.- El notario recurrente, en su escrito de recurso, alega: que el Registrador califica de inversión extranjera a efectos sustantivos lo que únicamente tiene trascendencia desde el punto de vista económico para posible repatriación del importe de la inversión; además la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores, de 26 de Octubre de 1992, modifica la normativa anterior y no exige la certificación negativa de residencia.

Por su parte el Registrador de la Propiedad, en defensa de su calificación, manifiesta: que en cuanto al primer defecto, quien califica de inversión extranjera la contenida en el documento no es el Registrador, sino el artículo 12.1 del Real Decreto de 2 de Julio de 1992 que dice que "*constituye inversión extranjera en inmuebles la adquisición por personas físicas y jurídicas no residentes, de la propiedad y demás derechos reales sobre*

bienes inmuebles situados en España"; y que en cuanto al segundo defecto la Resolución citada por el recurrente de 26 de Octubre de 1992 no impide que los Registradores exijan para inscribir el requisito de la certificación negativa de no residencia.

TERCERO.- Con relación al primero de los defectos señalados en ambas notas de calificación, no hay duda de que estamos ante una inversión extranjera sobre bienes inmuebles pues el artículo 12 del Real Decreto de 2 de Julio de 1992 establece que lo son las adquisiciones hechas por personas físicas o jurídicas, no residentes, de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles situados en España. Y por su parte el artículo 16.1 y 17.1 del Real Decreto citado establecen que las inversiones extranjeras en España y su liquidación serán declaradas al Registro de Inversiones del Ministerio de Economía y Hacienda, formalizándose en documento público autorizado por fedatario español, el cual, lo mismo que el Registrador de la Propiedad y Mercantil, deberá exigir a los particulares la presentación de los documentos que acrediten haber cumplido los requisitos en las normas sobre inversiones extranjeras en España, incluida la justificación de la condición de no residente. Asimismo la instrucción 8ª de la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 6 de Julio de 1992 en desarrollo de lo anterior señala el procedimiento de declaración en el Registro de Inversiones.

En cuanto al segundo de los defectos apuntados, todo adquirente de activos españoles es un inversor extranjero en la medida en que sea un no residente, con independencia de su condición nacional, esto es, haciendo abstracción de que sea español o no lo sea; todo ello de acuerdo con lo previsto en los artículo 2, 12, 17.2, 25 y disposición adicional 3ª del Real Decreto de 2 de Julio de 1992.

Al intervenir un adquirente en méritos a su condición de inversor extranjero es imprescindible que pruebe su condición de no residente de conformidad con lo previsto en el artículo 2.4 del Real Decreto de 20 de diciembre de 1991 sobre Transacciones Económicas con el Exterior, precepto al que reenvía el artículo 2.3 del Real Decreto de 2 de Julio de 1992, así como la instrucción 7ª apartado 3 de la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 6 de julio de 1992. No obstante, este rigor documental de la instrucción citada ha sido mitigado por la Resolución de 26 de Octubre de 1992 que modifica dicha instrucción 7ª en el sentido de posibilitar el otorgamiento notarial que procede por razones de urgencia siempre que se trate, como ocurre en el presente caso, de personas físicas extranjeras no residentes, mitigación que conlleva la necesidad de que se haga constar tal hecho en la declaración de liquidación que se efectúe y de que se obtenga ulteriormente la certificación negativa inicialmente omitida.

Por todo lo cual procede desestimar el recurso en cuanto al primero de los extremos señalados en la nota de calificación y estimarlo en cuanto al segundo, con los condicionantes que se indican en la parte dispositiva de la presente resolución.

VISTOS los artículos citados y demás disposiciones aplicables.

El Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, ante mí, el Secretario de Gobierno, dijo: No ha lugar al recurso formulado por el notario de Torroella de Montgrí D. Leopoldo de Urquía y Gómez contra la nota de calificación puesta por el Registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà en la escritura de compraventa autorizada por aquél de 20 de Abril de 1993 (nº 548 de Protocolo) en cuanto al primero de los defectos señalados en la nota impugnada y se estima el recurso, revocando la nota mencionada, en cuanto al segundo de los defectos señalados, en el sentido de aceptar el otorgamiento notarial referido aún cuando no se disponga en el momento de la formalización de la certificación negativa de residencia siempre que se haga constar este hecho en la declaración de liquidación que se efectúe y siempre que se obtenga ulteriormente la certificación inicialmente omitida, sin hacer pronunciamiento sobre imposición de costas.

Notifíquese este auto a la parte recurrente y al Sr. Registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà, previniéndoles que pueden interponer recurso de apelación para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de quince días siguientes a la notificación de este Auto, por medio de escrito cursado directamente a esta Presidencia.

Así lo acuerda y firma el Excmo. Sr. Presidente de este Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de lo que yo, el Secretario de Gobierno certifico.

■

Auto del TSJ de Cataluña de 8 de abril de 1993

Necesidad de expresar el título de adquisición en los negocios jurídicos y de que las atribuciones efectuadas sean coherentes con la causa expresada.

(Del BOLETIN del CEH e Cataluña, núm. 48, julio- agosto de 1993)

AUTO

En Barcelona a ocho de Abril de mil novecientos noventa y tres.

VISTO por mí, José Antonio Somalo Giménez, el expediente de recurso gubernativo nº 3 de 1993, interpuesto por D. Leopoldo Martínez de Salinas Alonso, Notario de Sabadell, contra la nota del Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Sabadell, en el cual se acreditan los siguientes.

HECHOS

PRIMERO.- D. Leopoldo Martínez de Salinas Alonso, notario, por medio de escrito y al amparo de lo dispuesto en el art. 112.3 del Reglamento Hipoteca-

rio, interpuso recurso contra la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Sabadell, de fecha de 16 de octubre de 1992, hecha en escritura de herencia, declaración de obra nueva y donación autorizada por el notario recurrente en fecha 6 de Febrero de 1992, con número de su protocolo 42.

SEGUNDO.- Admitido a trámite dicho recurso, le correspondió el número 3 de 1993, de este Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, poniéndose seguidamente su interposición en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Sabadell, interesando del mismo emitiese el informe previsto en el art. 115 del Reglamento Hipotecario, trámite este que fue evacuado en su día.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El presente recurso se formula por el notario de Sabadell D. Leopoldo Martínez de Salinas Alonso contra la nota de calificación puesta por el Registrador de la Propiedad nº 2 de Sabadell en la escritura de herencia, declaración de obra nueva y donación de 6 de Febrero de 1992 autorizada por aquél. La citada nota admite la inscripción de la herencia de la finca de planta baja en la proporción de 3/4 partes a favor de la viuda del causante y 1/4 a favor del hijo de ambos. Y deniega el resto de lo pactado por ser contradictoria la adjudicación final de la totalidad del edificio (la viuda recibe una cuarta parte y el hijo tres cuartas partes), con lo otorgado previamente (accesión por obra nueva y donación del derecho de vuelo). También se deniega la inscripción de la donación de 3/4 partes del derecho de vuelo porque esa transmisión de cuotas sólo es posible cuando el derecho de vuelo resulta constituido con anterioridad, y además porque carece de las previsiones del art. 16.2 del Reglamento Hipotecario.

SEGUNDO.- La parte recurrente manifiesta: que nos encontramos ante un supuesto de accesión que no es de los contemplados directamente por el Código Civil, pero que se ha solucionado aplicando los principios en que se inspira la regulación positiva; que se trata de un supuesto de edificación sobre edificación en parte ajena; que ambas partes, de buena fe, proceden a resolver el caso haciendo uso de los criterios que propone el Código Civil, esto es, el dueño del soporte físico de la nueva obra transmite a su ejecutor, lo ocupado por él, a saber, el vuelo de la edificación preexistente en la parte que no le pertenecía; que la situación de comunidad producida debe admitirse según se desprende de los arts. 381 del Código Civil y 45.3 del Reglamento Hipotecario; que ampliando el objeto de la comunidad, se hace necesario determinar las cuotas que corresponden a cada comunero, atribución que se hace aquí, no de forma caprichosa sino como resulta de una operación matemática; y que no está en el supuesto del art. 16 del Reglamento Hipotecario sino que se trataba de dar solución a un proceso de construcción ya verificado sobre un soporte con relación al cual el constructor carece de derecho suficiente y en el que los interesados no desean organizar la comunidad como propiedad horizontal.

TERCERO.- Por su parte, el Registrador en su informe preceptivo manifiesta: que D. Francisco Alonso Fernández fallece el 7 de Abril de 1970 dejando instituida heredera a su esposa María Sánchez López, sin perjuicio de la legítima que corresponde a su hijo José Alonso, y deja como único bien relicto una casa en Sabadell (solar de 108.5 n2. de los que 58.50 m2, están constituidos en una planta); que en 1983 el legitimario construye dos plantas sobre la planta baja existente; que en 1992 la heredera y el legitimario aceptan la herencia quedándose el legitimario con la cuarta parte indivisa de la herencia relicta, en su descripción originaria, y la heredera única de tres cuartas partes de la misma; que en la misma fecha, 6 de octubre de 1992, declara la obra nueva de las dos plantas construidas en 1983 y la madre le dona tres cuartas partes del derecho de vuelo para la construcción de las citadas plantas; que "*como consecuencia de lo anterior*", se dice en la escritura, la madre queda dueña de una cuarta parte de la totalidad del edificio y el hijo de tres cuartas partes del mismo; que lo pactado por ambas partes no conduce a esa atribución final del dominio; que según la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 25 de Septiembre de 1990, 21 de Enero de 1991 y 2 de noviembre de 1992) nuestro sistema registral corresponde a su vez a nuestro sistema civil causalista y los negocios atributivos deben obedecer a una causa que los justifique; que conforme al art. 51.10 del Reglamento Hipotecario debe figurar en la inscripción el título genérico de adquisición y el derecho que se inscribe y en el presente caso no aparece el título de la atribución final de dominio; que todos estos pactos incoherentes que refleja la escritura tienen como denominador común el eludir la aplicación de leyes fiscales; que en lo pactado no existe la comunidad indivisa del inmueble que refleja la escritura en donde lo pactado previamente está en contradicción con lo adjudicado finalmente; que desde 1970 a 1992 no había comunidad o copropiedad alguna sobre la finca objeto de la herencia, no había más propietario que la heredera única y el legitimario no tenía más que el derecho a una cuarta parte de un valor patrimo-nial a determinar; que no existiendo sobre la finca primitiva copropiedad más que a partir de 1992, no puede decirse que la edificación en 1983 fue sobre finca en parte ajena, sino sobre una parte de la finca que era totalmente ajena; que por aplicación del principio de especialidad, no cabe construir ni transmitir un derecho real sobre un trozo o porción determinada de una finca registral sin previamente o a la vez se forme un nuevo inmueble separado de la matriz y se inscriba como independiente; y que el derecho del vuelo no puede admitirse fuera de lo previsto en el art. 16.2 del Reglamento Hipotecario.

CUARTO.- De las respectivas posturas defendidas por los interesados en el recurso se desprende que la escritura calificada contiene una descripción suficiente de los derechos sucesorios acreditados por la viuda del causante y por el hijo legitimario; e igualmente se explican las transformaciones físicas ocurridas en la finca objeto de la herencia desde que ésta se defiere en 1970 hasta que es aceptada a través de la escritura citada de 6 de febrero de 1992.

No obstante la adjudicación final de bienes que consta en la escritura no se deduce, como contrariamente se manifiesta, de lo pactado en la escritura; como indica el Registrador de la Propiedad los desplazamientos causados deben aparecer causalizados. Y el art. 51.10 del Reglamento Hipotecario exige que en el acta de inscripción figure la persona a cuyo

favor se practica, el título genérico de su adquisición y el derecho que se inscribe. Por otro lado nada se dice en la escritura si las cuotas son o no indivisas y el art. 54 del Reglamento Hipotecario exige que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos, que permitan conocerla individualmente.

Si a ello se añade que no se cumple con lo exigido en el art. 16.2 del Reglamento Hipotecario sobre requisitos de inscripción del derecho de vuelo, se llega a la conclusión de desestimar el recurso confirmándose la calificación impugnada.

VISTOS las disposiciones citadas y las demás aplicables.
El Excmo. Sr Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, ante mí el Secretario de Gobierno, dijo: No ha lugar al recurso formulado por el Notario D. Leopoldo Martínez de Salinas Alonso contra la nota de calificación puesta en la escritura de herencia de 1992 autorizada por aquél; y estese al contenido de la nota impugnada sin hacer pronunciamiento sobre imposición de costas.

Notifíquese este auto a la parte recurrente y al Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Sabadell, previniéndoles que pueden interponer recurso de apelación para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de quince días siguientes a la notificación de este auto, por medio de escrito cursado directamente a esta Presidencia.

ASÍ lo acuerda y firma el Excmo. Sr. Presidente de este Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de lo que yo, el Secretario de Gobierno, certifico.

■

Auto del TSJ de Cataluña de 14 de septiembre de 1993

Es necesario acreditar la condición de separación judicial, sin que baste la mera manifestación del interesado.

(Se reitera la misma doctrina que en los Autos de 25 de noviembre de 1992 y 17 de abril de 1993).

(Del BOLETIN del CEH de Cataluña, pág. 100 del núm. 49, septiembre 1993)

AUTO

En Barcelona a catorce de Septiembre de mil novecientos noventa y tres.

VISTOS por mí, José Antonio Somalo Giménez, el expediente de recurso gubernativo nº 26 de 1993, interpuesto por el notario de Barcelona D. Tomás Giménez Duart, contra las notas del Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Sabadell, en el cual se acreditan los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- D. Tomás Giménez Duart, notario de Barcelona, por medio de escrito de fecha 20 de Julio de 1993 y al amparo de lo dispuesto en el artículo 112.3 del Reglamento Hipotecario, interpuso recurso contra las notas del Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Sabadell, de fechas 5 de Abril de 1993, hechas en escrituras de compraventa e hipoteca, autorizada por el Sr. notario recurrente, con el número de su protocolo 126 y 127 respectivamente.

SEGUNDO.- Admitido a trámite dicho recurso, le correspondió el número 26 de 1993, de este Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, poniéndose seguidamente su interposición en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Sabadell, interesando del mismo emitiese el informe previsto en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario, trámite este que fue evacuado en su día.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Por el notario de Barcelona D. Tomás Giménez Duart se interpone el presente recurso, a efectos doctrinales, contra las notas de calificación puestas por el Registrador de la Propiedad de Sabadell nº 2 en las escrituras de compraventa e hipoteca autorizadas por aquel el 20 de Enero de 1993 bajo los números 126 y 127 de su protocolo. Las notas impugnadas deniegan la inscripción solicitada por lo que respecta a la compradora hipotecante, por "no haber acreditado la separación judicial por cualquiera de los medios conforme al artículo 266-6 del Reglamento de la Ley del Registro Civil, a pesar de lo fácilmente subsanable de este defecto".
SEGUNDO.- En el escrito de recurso se alega: que no se entiende por qué ha de acreditarse la condición de separado legalmente y no sea necesario acreditar la condición de viudo o de casado; el artículo 51, regla 9ª del Reglamento Hipotecario coloca desde la perspectiva registral al pie de absoluta igualdad a las cinco situaciones del sujeto en cuanto a su estado civil, esto es, soltero, casado, viudo, separado o divorciado; y que el defecto alegado por el Registrador no es fácilmente subsanable una vez se ha redactado una escritura con todos los requisitos necesarios y no con los superfluos.

Por su parte el Registrador de la Propiedad alega: que la lectura meditada de los artículos 266.6, 363 y 364 del Reglamento de la Ley del Registro Civil demuestra que basta para acreditar la condición de soltero, viudo o divorciado la declaración del interesado pero no se incluye la de separado; que el artículo 51 regla 9ª del Reglamento Hipotecario exige que se exprese en la inscripción el modo de aseverar tal circunstancia ante el Notario; y que en cuanto a la condición de separado, nada dice el Reglamento Notarial ni Hipotecario, de los medios que se servirá el Notario para confirmarla, y tiene que acudir -como hecho modificativo del régimen económico matrimonial-, al Reglamento del Registro Civil, artículo 266.6 que preceptúa que se acreditará esta circunstan-

cia por certificado de dicho registro o por el libro de familia.

TERCERO.- La discusión que se plantea en el presente recurso, referente a si debe acreditarse la condición separada de una de las partes intervinientes en la escritura cuya inscripción registral se solicita, o basta que se alegue por el interesado como normalmente se hace al expresar su condición de soltero, casado, viudo o divorciado, ha sido ya objeto de los recursos gubernativos nº 29/92 y 5/93 que dieron lugar a los Autos de 25 de Noviembre de 1992 y de 17 de Abril de 1993 dictados por esta Presidencia.

... La combinación de los artículos 266 párrafo 6º del Reglamento del Registro Civil que exige la acreditación mencionada y del artículo 363 del citado Reglamento que no incluye la mención de separado para justificar esta condición por simple declaración del interesado, a diferencia de los solteros, viudos o divorciados, obligan a mantener también ahora la misma postura coincidente con la sustentada por el Registrador de la Propiedad.

(Siguen el VISTOS y el FALLO, del que resulta que el recurso se interpuso sólo a efectos doctrinales)

■

Resumen de la S.T.S. de 10 de febrero de 1993 y otras.

Improcedencia del retracto arrendaticio en las subastas judiciales.

(Del BOLETIN del CEH de Cataluña, núm. 48, julio- agosto de 1993, VI. Sección de resumen de jurisprudencia del TS)

1.-SENTENCIA DEL T.S. DE 10 DE FEBRERO DE 1993.

Improcedencia del retracto arendaticio en las subastas judiciales.

La S.T.S. de 10 DE FEBRERO DE 1993 expresamente niega el derecho de tanteo y retracto al inquilino en los casos de adjudicación de vivienda en subasta judicial (por supuesto lo niega también cuando de garajes se trata por estar excluidos de la L.A.U.), por entender que "*no existe un precepto paralelo al del artículo 33 de la L.A.U. (...) lo que obviamente refleja la intención del legislador de no ser utilizable en estos supuestos de subasta el derecho de retracto arrendaticio, de manera que por su condición de forzosa o involuntaria y por sus especiales características no puede ser aplicable a estos supuestos lo prevenido en los artículos 47 y 48 de la misma ley para las transmisiones voluntarias, cuya interpretación no puede hacerse extensiva a aquéllas*".

En definitiva, esta sentencia pone en tela en juicio que los registradores debamos exigir la manifestación del artículo 55-2 de la L.A.U. -expresamente habla de venta- para inscribir el testimonio del auto de adjudicación de una vivienda en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 L.H., porque jurisprudencialmente existe base suficiente para entender que el arrendatario carece de derechos de tanteo y retracto en las transmisiones forzosas.

En este sentido, la jurisprudencia del T.S. contradice la de la D.G.R.N. Así las **RR.D.G.R.N. DE 19 Y 20/11/1987** partieron de la base de la necesidad de dicha notificación -o manifestación de inexistencia de arrendatarios-, si bien admitiendo que pudiera hacer la manifestación el propio adquirente de la finca en el citado procedimiento judicial sumario.

Incluso aceptaban la propia manifestación hecha en la escritura de hipoteca sobre la inexistencia de arrendatarios. Dichas resoluciones se amparaban en una jurisprudencia hoy superada, que es la purga de los arrendamientos constituidos con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta. Ellas mismas lo afirmaban sin seguridad total, al decir que al menos tal purga debe proceder respecto de los arrendamientos no sujetos a prórroga forzosa concertados después del R.D. 30/4/1985.

Hoy en día estamos en condiciones de afirmar que la ejecución de la hipoteca no conlleva la purga de los arrendamientos posteriores a la inscripción de la misma cuando se han concertado de buena fe. Esta es la doctrina que se desprende de la **S.T.S. DE 23 DE FEBRERO DE 1991**, para la cual la hipoteca recae "*sobre el dominio, perfectamente compatible con el arrendamiento (...) que no habrá de extinguirse máxime teniendo en cuenta la inexistencia de fraude, dolo o confabulación entre arrendadora y arrendataria (...) de manera que la atribución dominical del inmueble hipotecado se hace al adjudicatario, la cual afecta a anotaciones e inscripciones posteriores a la hipoteca pero no a derechos personales que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad*".

Partimos por tanto de la base, de que pueden existir arrendatarios con intereses protegibles, tanto se hayan constituido con anterioridad a la hipoteca como con posterioridad. Pero, además de la subrogación del adquirente en las obligaciones del arrendador, y por tanto la subsistencia del arrendamiento, ¿la ejecución de la hipoteca atribuye al inquilino derecho de tanteo y retracto?

Respecto de la existencia o no de tanteo y retracto en las adjudicaciones derivadas de la ejecución de la hipoteca, las resoluciones de **19 y 20/11/1987** antes citadas, no sólo aceptan que la manifestación de inexistencia de arrendatarios la haga el propio adquirente "*que al tener la posesión de la finca está ya en condiciones de averiguar si el piso adquirido está o no ocupado por el arrendatario*", sino que admiten además que tal manifestación se haga en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o ante el Registrador. E incluso afirman que "*el Tribunal Supremo expresamente ha declarado, en relación con la adjudicación en que termina el procedimiento judicial sumario del artículo 131 L.H. que*

en tal supuesto procede el retracto arrendaticio porque no existe razón de orden legal como lógico para excluirlo y porque la inclusión es conforme con el sentido de la ley, de dar acceso al dominio al inquilino cuando haya cambio dominical por negocio jurídico mediante precio".

Cita a este respecto las **SS.T.S. DE 2/3/1959 Y 23 DE ENERO DE 1971** -esta última relativa a un supuesto de subasta judicial de un inmueble en que se reconoce el derecho de retracto al inquilino-.

Sin embargo, la jurisprudencia más reciente -como es la sentencia que comentamos- pone en tela de juicio este derecho del arrendatario, precisamente porque no se trata de un negocio jurídico propiamente sino de una ejecución forzosa, y porque no está expresamente regulado en la L.A.U., a diferencia del derecho de tanteo en favor del arrendador cuando se trata de traspaso de locales de negocio en que sí está expresamente regulado (artículo 33 L.A.U.).

2.- SENTENCIA DEL T.S. DE 11 DE FEBRERO DE 1993.

No está protegido por la fe pública registral quien adquiere de quien en el momento de la adquisición no era titular registral.

Si en el momento de otorgarse la venta, el vendedor no tiene inscrito su título en el Registro de la Propiedad, no puede el adquirente alegar la cualidad de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral, aunque luego se inmatricule la finca en virtud de dicho título al amparo del artículo 205 de la L.H.

Además, la buena fe del adquirente quedaba descartada -era hija de la vendedora- dado los términos del testamento del causante, de quien había adquirido la vendedora, que demostraba que la herencia estaba indivisa.

3.- SENTENCIA DEL T.S. DE 20 DE MAYO DE 1993.

La sentencia de separación que acuerda la disolución de la sociedad conyugal y atribuye la propiedad de la vivienda a un cónyuge -o por mitad- no impide atribuir el derecho de uso a otro.

Esta sentencia considera compatible que en la sentencia de separación se acuerde la atribución de la vivienda por mitades e iguales partes a los excónyuges -pudiendo cualquiera de los cónyuges solicitar la división mediante la venta en pública subasta de la misma-, con la atribución del derecho de uso sobre la misma a uno de ellos.

Y a este respecto señala que no se puede confundir un derecho de uso de habitación, que es un derecho real de disfrute limitado en cuanto a su contenido y duración, con el derecho real de pleno dominio sobre el mismo inmueble, que es de carácter perpetuo e ilimitado. Por eso, el derecho de uso puede coexistir con el de propiedad y pertenecer a distintas personas sobre la misma cosa.

Querido Enrique: Como estamos presenciando un torbellino de opiniones, mociones y elucubraciones sobre la forma de trasladar a los prestamos hipotecarios existentes las sucesivas disminuciones de los tipos de interès considero que puede tener interès la reproducciòn en nuestra Revista (si no lo impiden las reglas de propiedad intelectual) del artìculo publicado en LA VANGUARDIA por Fernando Mèndez y Alfonso Hernandez el 3 de Octubre que tomo del Boletìn del C.E.H. de Cataluña asì como lo que parece ser contestaciòn de Gregorio Mayayo en ABC del 1 de Noviembre. Tambien te acompaño estudio comparativo de costes atribuido al Banco de Santander por la revista DINERO del 20 de Septiembre y, por ùltimo, el comentario que yo mismo publiquè en LA VERDAD el dìa 6 de Julio.

Un fuerte abrazo

Fdo.: Alvaro-Josè Martìn Martìn

Vid. pág. 40 y sigs.

HUMOR

CORRAL

JM.CHIC

Hace poco leía en uno de los periódicos que compro que en la zona de Almería -esto es, mi zona- que un pantano estaba lleno y suponía una gran riqueza para la misma. En otro periódico también venía otra noticia referente al mismo pantano donde unas ovejas por beber aguas escapadas de la depuradora habían muerto. Relaciono estas noticias no para sacar de ellas una crítica a la falta de coordinación administrativa, sino para situar al lector en la zona. La oveja, en un descuido del pastor, bebe donde puede.

Todos los años, desde que se empezó a construir el muro de la presa subo a ver cómo va la cosa y, recuerdo perfectamente, cómo cuando ya iba mediado el muro alguien me preguntó —*¿Qué te parece*? Y yo dije lo mismo que "*El Gallo*" cuando los de Estella le enseñaron la plaza de toros antigua de piedra de silleria, enorme y disparatada (hoy convertida en solar de viviendas oficiales).—*¡Maestro! ¿Qué le parece la plaza*? Y el Maestro, quitándose el puro de la boca, dijo:—*¡Que no se llenará nunca*! Y lo que el Maestro acertó con la plaza fue equivocación mia con el pantano: las lluvias del año pasado lo han dejado repleto. Bueno, repleto, no, ya que el agua sólo llega hasta el borde inferior del aliviadero, lo cual supone muchísima agua.

Noté, en la visita de este año, tres curiosas cosas que me llamaron la atención. Una, que la torre de control que avanza sobre el agua la hubiesen pintado o decorado con una especie de gaviotas azules y cielos de diversos colores, que vista de lejos parece un paquete redondo de detergente para la lavadora. También me extrañó que las rampas del aliviadero estuvieran decoradas con el "*indalo*" (típico símbolo de la zona) y que los huecos de las compuertas estuvieran cegados. Ante estos hechos pensé que la "*conformidad*" andaluza reflejaba la anécdota del general Wellington, quien encargó a un zapatero de Andalucía que le hiciera unas botas altas iguales a las que llevaba:

- *Iguales, no, mejores* — le dijo el zapatero. Y cuando se las terminó, el general le pagó en monedas de oro y le encargó otros tres pares. Y el zapatero le dijo:

—*¡Mi general, no le hago a Ud. una bota más hasta que se me acabe el oro que me ha dado...*!

Bien, yo pensé que si esta gente tiene tanta agua habrá dicho ¿Para qué queremos más? Indagué, pregunté y por fin conseguí la respuesta a mi pregunta ¿Por qué no se llena el pantano? El agua del pantano "***no puede***" llegar nunca más arriba de donde empieza el borde del aliviadero, ni ascender por la torre de control -salvo un suceso catastrófico- ya que si tal sucediera y el pantano se llenase se inundaría la recientemente construida "***autovía***" a su paso por la recula del pantano, donde antes hubo un puente de hierro que se llevó una celebre riada o desbordamiento del río Almanzora.

Mal está que en ciudades de cierta importancia los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono, etc. no se pongan de acuerdo para perforar el pavimento y cada uno actúe por su cuenta, cuando el expediente administrativo de cada servicio esté aprobado con las molestias que ello ocasiona al ciudadano, pero me asombra esa falta de coordinación entre pantanos y carreteras -perteneciendo a un mismo Ministerio- sobre el cálculo de la cota que debe alcanzar el agua o la altura que debe llevar la autovía para no ser invadida. Y el problema de fondo sigue en pie: ¿Qué es más importante en Almería: el agua que llene el pantano o la autovía que permite el acceso a los visitantes? En el fondo se ha llegado a una solución ecléctica como la que supuso superar la política del "*gruñido y del zarpazo*" (frase de N. LAGOS) entre posesión y Registro o la que parece haberse intentado en la última Ley del Suelo.

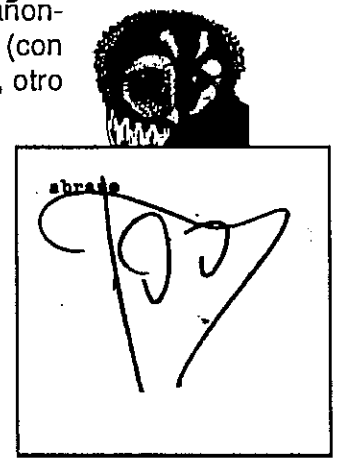
"LA COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA"

Este año se me ocurrió ir a las Alpujarras a probar el jamón de Trévelez. Ponerme de acuerdo con mi amigo fue fácil, pero llegar allí fue toda una odisea. Hubo alegrías y decepciones. Alegría fue que en el camino desde Orgiva a Bayecas hay un cauce de un río seco que se llama río CHICO, pero sobre todo saber que a ese río es al que FEDERICO GARCÍA LORCA se refiere en su poema de "*La casada infiel*". Se cuenta que el hijo de un cortijero, donde García Lorca y Manuel de Falla pasaron una noche, cogió una guitarra al anochecer y entonó una copla por soleares:

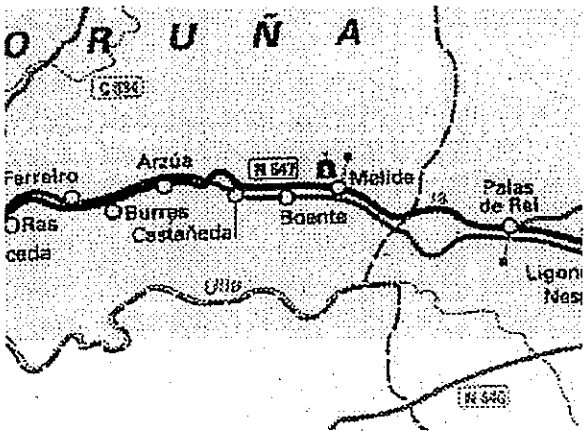
"*Que yo me la llevé al río*
creyendo que era mozuela
pero tenía mario..."

Copla que sirvió a García Lorca para construir el poema, según ciertas afirmaciones de gente cercana al poeta. Las decepciones fueron varias, pues al llegar a Trévelez se nos planteó la duda de dónde había que ponerle el acento al nombre: si en la primera o en la segunda e. Aun no siendo político yo siempre la hice esdrújula, pero eso no gusta a los naturales del pueblo y singularmente a la mesonera con la que tuvimos algunos diálogos. Al servirnos el jamón tan apetecido -y un motivo causal del viaje- la preguntamos si no tenía otro más "*curado*" y menos salado y ella respondió: —*Aquí todo el jamón que se "hace" es de Valencia.*

Nos llamó mucho la atención la construcción plana de los tejados, pues supusimos que estando cerca del monte más alto de España allí habría nieve y el tejado plano la almacena peligrosamente. Preguntamos a la mesonera por ello y ella -muy puesta- dijo que esto había sido heredado de los "*moros*" y que el viajero al visitar esta zona debía de documentarse algo más. Entonces fue cuando le pregunté con cierta intención si existía algún libro que hablase de Alpujarras -pensando en que me citaría el de Pedro Antonio de Alarcón en su viaje o las "*Señoritas de Trévelez*" -pero ella muy rápida, me dijo que el mejor de todos era el de G. MARAÑON. Sin embargo no se dió cuenta que por la pronunciación acelerada del título se llegaba a una equivocación, pues el libro -último por cierto de los que escribiera Marañon- se llama "*LOS TRES VELEZ*", es decir, la historia de los tres hermanos Velez (con capilla en la catedral de Murcia y castillo en Velez Blanco) uno diplomático, otro político y otro guerrero. Al recapacitar ahora en todo ello, veo que igual la mesonera en su confusión pensaba en que los "*tres*" Velez era el origen de los tres barrios que constituyen la ciudad que en tiempos de los árabes así se dividió y que de sus nombres privitivos han pasado a llamarse: Altero, Medio y Hondero. No sé en que barrio miden su altitud, pero es el pueblo más alto de España.



Pedro Antonio de Alarcón anduvo sesenta leguas a caballo, precedidas de seis en diligencia, todo en el año 1874. Yo, en un "*Mercedes*" (propiedad de mi amigo) que estuvo a punto de tropezar con el coche de "*línea*" y con el camión que reparte Butano en esa estrechez de carreteras, aguanté más de dos mil curvas en circunferencia casi cerrada. Y yo creo que en esto sí hay coordinación entre los pueblos de la comarca -menos Lanjarón- y la Administración: hay que ponerlo dificil para que llegue poca gente. La masa invade, ensucia y empuja. ■



Iré a Santiago

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

Por José BOLLAÍN GÓMEZ

Domingo 25 de julio, Día de Santiago
PALAS DEL REY-ARZUA. 28 KMS.
Intendente: Peregrino jefe

El camino discurre en este trayecto casi siempre a la izquierda de la carretera y atraviesa muchas y pequeñas aldeas, entre ellas San Julián del *Camino* (y van dieciocho). Por el "*Campo de romeros*" salen todos de Palas del Rey y carretera adelante marcha en el coche el intendente hacia el Porto de Bois, y Mellid, por zonas desoladas y solitarias. De vez en cuando algunas mujeres trabajan el campo, dirigen carretas de bueyes, o incluso conducen algún tractor. Diminutos huertos de berzas alrededor de casas solitarias amenizan a ratos el paisaje.

Al llegar a Mellid, el contraste es rotundo. El pueblo está en fiesta (la fiesta de Santiago) y una multitud de tenderetes variopintos, pegados unos a otros, se extienden por la calle principal. Baratijas, ropas variadas, calzado, cacharros de todo tipo, cuadritos, miniaturas para la casa, otras destinadas para adorno de chicas y mujeres, invaden aceras y calzadas. El intendente ya sabe que cuando aparezcan las peregrinas jóvenes, Blanca y Amparo, se van a quedar encantadas entre tanto cachivache. Se sienta un rato en una terraza observando el trasiego de los feriantes, y luego se vuelve a la entrada del pueblo y espera a los caminantes, cerca del crucero de la Iglesia de San Pedro. Ya todos en Mellid, mientras los mayores se sientan en la misma terraza de la cafetería a beberse tranquilamente unas cervezas, los jóvenes merodean entre los tenderetes.

Como para el almuerzo Mellid resulta demasiado cercano a Palas y lejos de Arzúa, el peregrino intendente sigue hacia adelante en busca de sitio adecuado. Con toda la comarca en fiestas no resulta fácil el objetivo. Al fin en Santiago de Boente, en un establecimiento dedicado a asador, que tiene una enorme parrilla, reserva mesa. La llegada de los peregrinos coincide con la procesión y hasta que no termina y se dispersa el gentío no pueden sentarse a reparar energías.

Hace calor y a los caminantes, más lentos que de costumbre, les ha costado llegar a Boente. Empiezan a comer tardísimo, porque además, la parrilla tiene abundante clientela y los comensales son más rápidos en devorar la carne que la parrilla en asarla.

Después de la comida salen, sin descanso, hacia Arzúa. El intendente, ya sin más dilaciones, después de unos kilómetros de carretera ondulada y amable llega al pueblo, donde ya tenía reservado un hospedaje digno, y se ducha tranquilamente. Apenas ha terminado recibe visita. Desde Nájera, el primer día de peregrinación, cuando los despidieron amigos de Logroño, no han tenido los peregrinos ocasión de saludar a nadie conocido. Pero ahora han legado a Arzúa desde Vigo, donde viven, un hermano de Pilar, Julio, y su mujer María Teresa, a contemplar sobre el terreno la peregrinación de su

hermana y familia. Después de los saludos de rigor salen a la calle. Arzúa tiene una plaza alegre abierta a la carretera y allí en unas mesas al aire libre, toman unos helados y charlan un rato. María Teresa poco aficionada al campo y menos a andar no comprende como puede resultar apetecible recorrerse media España de este a oeste, paso a paso. A Julio en cambio, le parece una aventura atrayente y hasta sensata.

Melilla

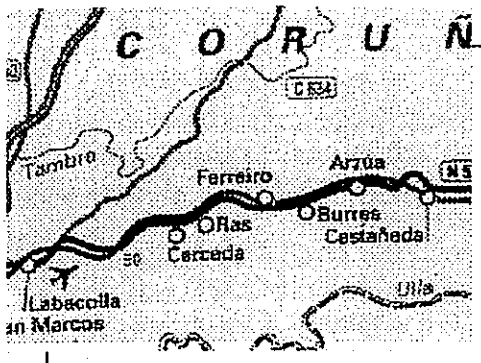
Cuando el peregrino calcula que los caminantes no pueden estar muy lejos de Arzúa, sale con Julio y María Teresa en el coche de éstos a encontrarse con ellos. Apenas han recorrido tres o cuatro kilómetros, aparece Santiago, que sube desde Ribadizo; en seguida Amparo; poco tiempo después, Julio; a los diez minutos, José, que hoy, cosa rara en él, no va a la cabeza del grupo, al olor del próximo hospedaje; y por fin, las mujeres, que llegan juntas.

El peregrino, según los ve acercarse, y ya tan próximos a Compostela, se siente orgulloso de todos. De Santiago, que ha aguantado sin rechistar las sucesivas intendencias o las etapas más cortas, cuando por su gusto hubiera hecho más kilómetros, y que cogía con naturalidad, como José, la mochila más pesada en la que siempre había cantimploras con agua renovada para todos. De Amparo, la peregrinita, que ha pasado muchos ratos de visible cansancio, procurando superarlos; que, en los de euforia, contagiaba su alegría a los demás, y que, con sencillez montó en el coche del intendente de turno cuando comprendía que podría ser un lastre para el quehacer común. De Julio, que sufrió más que nadie en la etapa del calor y los mosquitos de Belorado (¡ese espectáculo que ofrecía, totalmente dentro del saco de dormir a 42 grados de temperatura para huir de las picaduras!), y que no tuvo más fallo andariego que el de la etapa que terminó en Burgos. De José, que hizo la peregrinación entera a pie; que llevaba la dirección y responsabilidad de la marcha cuando el peregrino jefe era intendente, y que en todo caso ha colaborado eficazmente en la organización general. De Pilar, por su atención a todos los demás, curando ampollas, cortando uñas, lavando ropa, comprando sobre el terreno lo necesario, poniendo orden y autoridad en materia de aseo personal del grupo familiar, y sobre todo, por su espíritu de auténtica peregrina que irradió en seguida a su alrededor la seguridad del éxito final. De las nuevas y para siempre amigas, Sisina, cuya experiencia en caminatas fue utilísima para todos, y que no tuvo en toda la peregrinación un sólo momento de desánimo, ni siquiera el día de su herida en la rodilla; Blanca, con sus juveniles ocurrencias, que día a día fue superando con creces los pronósticos, al principio no muy favorables, sobre su capacidad de aguante.

Ya todos en Arzúa, se acomodan en la plaza y toman sucesivos refrescos. Entre las mesas pasa una y otra vez un joven con síntomas evidentes de no estar cuerdo, ante la indiferencia de sus paisanos que sin duda lo conocen sobradamente. Pero a él, le llama la atención el grupo peregrino, quizá por ser forastero, y merodea a su alrededor. Su actitud se vuelve por momentos más agresiva y termina por dar a Julio un buen pescozón. Los peregrinos capean con habilidad la situación, y el perturbado se aleja.

Peregrinos y parientes cenan en el hostal donde estos pernoctan y a los postres deciden que mañana llegarán a Lavacolla ya casi en Santiago.

En una mesa próxima, la pareja holandesa cena en silencio.



Lunes 26 de julio
ARZÚA-HOTEL SANTIAGO APOSTOL.
31 KMS.
Intendente: Pilar

Aunque los kilómetros son muchos, los peregrinos emprenden la marcha con ánimo y buen ritmo, en esta que es prácticamente la última etapa, pues sólo piensan dejar para mañana la entrada en Santiago desde sus arrabales. Unas veces por la carretera y otras por el Camino, que cruza aquélla en uno u otro sentido, avanzan decididos.

En un bar donde hacen el primer alto, tienen noticias directas de unos delincuentes belgas que cumplen sentencia condenatoria haciendo la ruta jacobea. El peregrino ya tenía conocimiento por los periódicos de este extraño caso judicial. Dos delincuentes comunes habían sido condenados por un Tribunal de Bélgica a penas de prisión, si bien, a elección de los reos, podrían evitar la cárcel, siempre que peregrinarán andando a Santiago de Compostela. Los condenados -dos muchachos muy jóvenes- eligieron la peregrinación y acompañados de un guardia vigilante y de un perro, pero sin esposar y con plena libertad de movimientos, caminaron efectivamente hasta Compostela. Dos o tres días antes -cuenta el tabernero- se habían detenido en el mismo bar y lo que más le había llamado la atención de los forzados peregrinos era, sin duda, su malhumor y la sensación que, al parecer, tenían, de estar cumpliendo una pena dura y sin sentido.

La verdad es que el peregrino tampoco entiende mucho el fundamento de la sentencia, pero en el fondo, le parece muy bien que tratándose de jóvenes les sea sustituida su estancia en la cárcel, siempre contaminante y peligrosa, por unas durísimas caminatas por media Europa. Y a la vez piensa que él y los suyos no se sienten condenados sino todo lo contrario, por hacer, en parte, el mismo itinerario que los penados.

En un tramo de carretera, se detiene junto a los peregrinos un coche que viene de frente. Sus ocupantes bajan, saludan y conversan un rato. Son peregrinos que vuelven de Santiago; concretamente aquellos que le dieron a Sisina la concha jacobea en Fonfría. Habían llegado a Compostela el día de su fiesta y marchan ya de regreso.

La comida, en un bar de carretera recientemente inaugurado y el tradicional descanso en una pradera cercana se realizan sin novedad.

Al reanudar la marcha, el trayecto es verdaderamente delicioso y muy variado. El Camino aparece señalizado, una veces con pintura amarilla y otras con simples palos que colocados varios en el suelo en forma de flecha, indican en las encrucijadas la dirección exacta.

Así atraviesan prados, montes de eucaliptos, de impresionantes ejemplares por su altura y rectitud, de troncos lisos y cilíndricos, a modo de altísimas columnas de absoluta perfección. Pasan también por aldeas atrayentes y evocadoras en su autenticidad, sin mezcla alguna, como San Verísimo de Ferreiros, Casal y Boavista; por iglesias antiguas, por cementerios sencillos y apacibles.

Ahora, el Camino los lleva por "*corredoiras*" tan sombrías, que sin exageración alguna, no se ve el cielo. Las ramas de los árboles, superpuesto el follaje en pisos interminables, apenas dejan pasar la luz; el musgo bajo los pies, tampoco deja ver las piedras del camino, que se adivinan cubiertas por la masa verde. Los peregrinos se sientan unos momentos bajo un gigantesco manzano, pero pronto han de abandonar el descanso por un doble motivo: por un lado, con intervalos no demasiado grandes, caen de las ramas unas

durísimas y verdes manzanas que, a falta de la llegada de los rayos solares, no han podido madurar y ahora la brisa arranca sin contemplaciones, con el evidente peligro para los peregrinos de recibir sus impactos; por otro, bajo las primeras ramas, diminutos mosquitos vuelan en masas compactas a la altura de las cabezas de los que descansan.

Prosiguen la marcha. De pronto, el Camino tropieza materialmente con la tapia de cerramiento de una finca, lo que obliga a los caminantes a rodearla pacientemente. La propiedad privada se ha impuesto -¿desde cuando?- a la ruta jacobea, que con dolor casi físico ha tenido que flexionar y torcer forzosamente su rumbo, como las aguas del arroyo que encuentran el obstáculo de azud que las desvía, buscan una salida lateral y no vuelven a su ser natural hasta que, pacientemente encuentran de nuevo más abajo, el cauce del que fueron violentamente extirpadas. Al tomar los peregrinos tras el rodeo contacto con el Camino, éste les parece más suyo, más íntimo, más querido.

Pasan por Santa Irene, Rúa, Burgo, San Antón... En algún momento, el camino secular aparece con el lecho de piedra profundamente desgastado por los carruajes que año tras año, más bien siglo tras siglo, los precedieron. Hacia Lavacolla, avanzan por una antigua carretera, ya en desuso, entre espesas arboledas. En un manantial, acaso el último del Camino, la concha, símbolo de las peregrinaciones, que Sisina lleva colgada del cuello, sirve de recipiente para recoger el agua, que los peregrinos una y otra vez, beben generosamente.

Al fin, llegan a las alambradas que cierran los terrenos del aeropuerto de Lavacolla y caminan un rato junto a ellas. Luego, cruzan la carretera moderna en el mismo momento de la llegada de un avión que pasa a poquísima altura por encima de sus cabezas con su buena carga de peregrinos aéreos.

Por última vez avanzan de nuevo por caminos y "*corredoiras*", bosques de eucaliptus, prados y arboledas y, tras cruzar la carretera de Órdenes descienden a Lavacolla, último pueblo de la ruta jacobea. Aquí, los peregrinos no siguen la tradición de sus antiguos predecesores y ni se lavan ni se cambian de ropa, a diferencia de la costumbre jacobea que casi imponía a los romeros que hicieran los lavatorios necesarios para entrar limpios en Compostela. Eso sí, emprenden con buen ánimo carretera arriba la subida por la falda del Monte del Gozo, que queda a su izquierda, hasta que al fin, dan vista a las torres y Caserío de Santiago del que apenas les separan seis kilómetros, que quedan para mañana. Ahora, dan término a la jornada en el Hotel Santiago Apóstol, donde cenan y pernoctan.

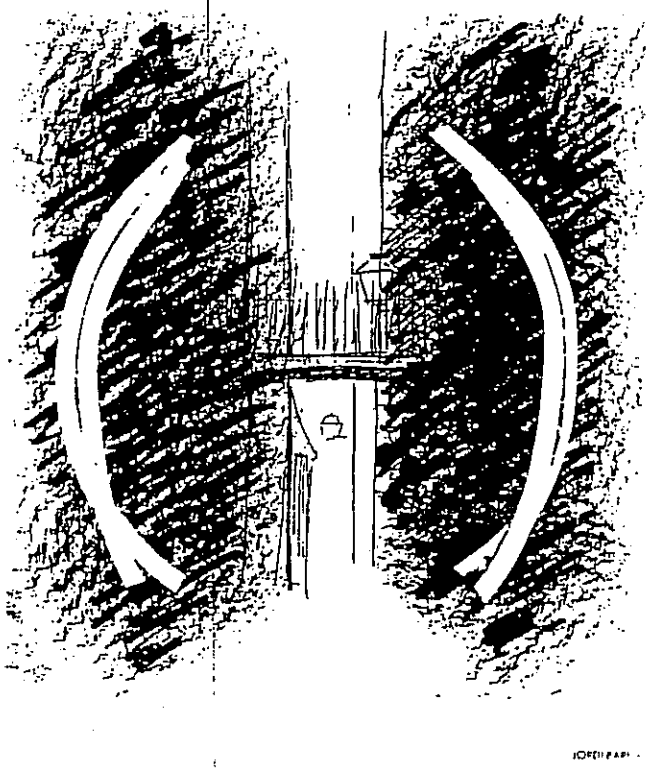
Ya en la cama, el peregrino jefe, que no tiene sueño, rememora y hace balance de las precedentes jornadas que son ya casi historia. Desde el día cuatro, han caminado muchas horas con buen espíritu y firmes piernas; otras muchas, aspeados, cansados, físicamente rotos; a trechos con agobiante calor, otros, los menos, con frío; siempre con una enorme apetencia por llegar a Santiago. Y, sin embargo, ahora que están a las puertas de la ciudad, ese deseo constante y casi obsesivo de pisar sus calles se mezcla con sensaciones que se asemejan a la nostalgia de lo ya consumado, de punto final de lo que ha sido durante tantos días tarea colectiva, común impulso, fe en el logro del ansiado objetivo y esperanza cada vez más acentuada de conseguirlo. Mañana, la peregrinación habrá terminado y el quehacer cotidiano, el de todas y cada una de las veinticuatro jornadas, cesará para ser sustituido por los recuerdos que el peregrino juzga imperecederos. ■

LA VANGUARDIA PUBLICÓ EL DOMINGO 3 DE OCT.DE 1993 EL SIGUIENTE ARTÍCULO QUE POR SU INTERÉS REPRODUCIMOS:

FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ Y ALFONSO HERNÁNDEZ MORENO

Coste del cambio de hipoteca

Como consecuencia de la tendencia descendente del precio del dinero, los deudores de créditos o préstamos hipotecarios concertados a tipos superiores a los actuales, vienen sintiendo el deseo de renegociar su crédito a los tipos vigentes por ser éstos, obviamente, inferiores. Por su parte, la banca pretende hacerse con este mercado potencial ofreciéndoles créditos en condiciones más favorables (algunas de las cuales no lo son tanto como parecen y otras podrían convertirse en una costosa trampa a medio plazo, salvo lo que más adelante diremos). Cuando el deudor, espoleado por una publicidad insistente, especialmente si lo es de un crédito garantizado con hipoteca, decide renegociar su situación hipotecaria, descubre que los costes de la operación, tal y como ha sido publicada por la banca, no le compensan. En efecto, le dicen que debe dar los siguientes pasos: 1.º – Cancelar el crédito hipotecario vigente, lo que implica: a) escritura de cancelación, con los correspondientes honorarios notariales y de gestión; b) tributación por la cancelación de la hipoteca al tipo del 0,5 % de la total responsabilidad hipotecaria asignada al inmueble en cuestión; c) inscripción en el Registro de la Propiedad con los correspondientes honorarios del registrador; d) la penalización, entre el 2 y el 4 %, que por "vencimiento anticipado" del crédito suelen incluir los contratos de crédito hipotecario. 2.º – Concertar el nuevo crédito hipotecario, lo que implica gastos idénticos a los anteriormente enumerados, salvo el d).



Pues bien, se propone aquí un diseño de la operación de cambio de la situación hipotecaria del deudor, en cuya virtud: a) los gastos enumerados se reducen, cuando menos, a la mitad, y b) la referida operación puede hacerse sin consentimiento del actual acreedor. Para ello, basta acudir al expediente previsto en el art. 1.211 del Código Civil de 1889, a cuyo sencillo tenor: "El deudor podrá hacer la subrogación sin consentimiento del acreedor cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero por escritura pública haciendo constar su propósito en ella y expresando en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada". Este precepto hunde sus raíces en el Derecho Histórico, uno de cuyos precedentes más señalados tuvo por protagonista la Francia del siglo XVII, justo a propósito de una firme baja de los tipos de interés. Entonces, las oscilaciones del precio del dinero provocaron múltiples disposiciones de ajuste: la más relevante consistió en permitir a los deudores "liberarse" de su antiguo acreedor, sin desligarse empero ni del crédito ni de la hipoteca que a él le vinculaban, y colocar en su lugar a otro nuevo acreedor que le ofrecía mejor interés: tal procedimiento dependía enteramente de la iniciativa del deudor y es exactamente el mismo que hoy se halla permitido por nuestro C.C., uno de cuyos precedentes es, ciertamente, el artículo 1.250 del viejo Code Napoléon.

AL DESCENDER el precio del dinero, los deudores hipotecarios desean renegociar su crédito al tipo vigente.

▼

Siguiendo, en suma, este procedimiento, no habría ni cancelación de la antigua hipoteca ni constitución de hipoteca nueva alguna, con lo que no habría, tampoco, obligación de tributar por estos conceptos. Es más, incluso podría sostenerse la no tributación por concepto alguno de la operación descrita, por cuanto no constituye, según creemos, una cesión de créditos, sino un privilegio, se entiende que irrenunciable, concedido por la ley a los deudores para aligerar su carga financiera en función de las oscilaciones del mercado, lo que permite que, sin perjuicio ni quebranto injustificado del antiguo acreedor y no evitable por el mismo, el nuevo, así como, en todo caso, el deudor, se beneficien de los ciclos favorables de las citadas variaciones económicas.

▼

Ello todavía nos lleva a plantear la cuestión de si el deudor que utilice el camino hasta aquí descrito estaría obligado a soportar una penalización, frente al banco, por la extinción de su relación contractual. Nos referimos, claro está, a la denominada penalización por "vencimiento anticipado", usualmente prevista en las escrituras de préstamo hipotecario. Desde un punto de vista técnico, habría que optar por la negativa, pues que las nociones de vencimiento anticipado (lo lo que es lo mismo, extinción anticipada por pago) y subrogación (es decir, permanencia del mismo crédito hipotecario) son totalmente contradictorias.

Pero, en segundo lugar, y desde un punto de vista económico, lo que pretende el citado precepto del Código Civil es forzar al acreedor a trasladar, en definitiva, al consumidor, los beneficios derivados de una disminución del precio del dinero, que deben favorecer al deudor sin disminuir el diferencial para el acreedor. Lo contrario supondría que solamente el sector financiero se beneficiaría de los ciclos a la baja del mercado crediticio.

"Last, but not least", interesa destacar cómo el Código Civil y la vieja Ley Hipotecaria nos muestran, una vez más, su permanente modernidad, en cuanto que encierran, señalada y técnicamente, los principios conformadores de la común sociedad civil.●

FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *Registrador de la Propiedad y Mercantil, presidente de la Asamblea de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña*
ALFONSO HERNÁNDEZ MORENO, *Catedrático de Derecho Civil de la Universitat de Barcelona, abogado*

Los tipos de interés de las hipoteca

Madrid. D. E.

Parece que todos los partidos políticos, los ciudadanos, los promotores y las entidades financieras son conscientes de que la financiación de la vivienda exige redefinir y estructurar definitivamente el mercado hipotecario. Para ello será necesario modernizar la ley Hipotecaria y el Reglamento del Registro de la Propiedad. Si no se aprovecha la oportunidad histórica para hacerlo traspasaremos la frontera del año 2000 con una enorme desventaja competitiva respecto al resto de los países comunitarios. Así opina en este informe para (ABC «Diario de Economía») el presidente de la Asociación Hipotecaria Española, Gregorio Mayayo Chueca, quien asegura que los tipos de interés hipotecarios han tocado fondo y han rebasado los niveles mínimos previsibles.

Desde mediados de los años ochenta la AHE venía recabando de la Administración solución a los defectos estructurales que afectan a nuestro mercado antes de la integración formal de los mercados en el ámbito de la CEE que debía producirse en enero de 1993. Lamentablemente la Administración ocupada en la solución de otros problemas más urgentes ha tenido que posponer la reforma definitiva para mejor momento. La crisis económica en que estamos inmersos ha hecho eclosionar las tensiones acumuladas durante años.

El debate nacional que hoy se está produciendo, cuando los tipos de interés en el mercado hipotecario se sitúan en la media de los países comunitarios, era impensable a mediados de los ochenta cuando nuestros tipos, que se movían entre el 15 y 18 por 100, estaban situados muy por encima de la mayoría de los mercados comunitarios.

Siendo múltiples las deficiencias que afectan al mercado hipotecario español la más grave sin duda es la falta de coherencia interna de su marco normativo. La Legislación del mercado hipotecario español posterior a la ley 2/81 y el real decreto 685/82 está hecha de retazos inconexos y en muchos casos contradictorios.

Por eso, siendo esperanzadora la viveza y amplitud del debate actual sería imperdonable que por precipitación, parcialidad u oportunismo se perdiese la riqueza conceptual de este momento histórico con un nuevo parche mediocre. Es precisamente en períodos de crisis económica profunda cuando suelen producirse las soluciones más creativas.

Solución pactada

La mayoría de las ideas que se están aportando al debate, consideradas de manera aislada, son sugestivas y en ocasiones brillantes pero, analizadas en el contexto de nuestra normativa actual y de la comunitaria, pueden resultar en ocasiones inaplicables o contraproducentes.

Por eso resultan especialmente gratificantes la invitación del señor Solbes al estudio del problema en profundidad y la del señor Homs al consenso de las fuerzas parlamentarias. Desde la AHE hemos repetido en múltiples ocasiones que la solución eficaz de los problemas del mercado hipotecario español requiere un pacto de Estado y una cierta renuncia a protagonismos partidistas.

Gregorio Mayayo: «Partidos políticos, ciudadanos, promotores y entidades financieras son conscientes de que la financiación de la vivienda exige redefinir el mercado hipotecario»

La propuesta del ministro Solbes, de buscar una solución para trasladar cuanto antes los efectos de la evolución de los mercados a las hipotecas, merece ser apoyada a fondo.

La AHE se ha pronunciado públicamente en repetidas ocasiones por aplicar la técnica anglosajona de variación de tipos de interés a nuestro mercado, porque es la única que garantiza la aplicación de la variación de tipos a las carteras hipotecarias.

Si las organizaciones de consumidores la aceptasen sin reservas, también sería bien acogida por las entidades una disposición que hiciese obligatoria la utilización del MIBOR como referencia.

En cualquier caso la medida preconizada por el ministro, que por nuestra parte apoyamos, debe garantizar técnicamente la absoluta neutralidad y simetría de las variaciones.

El propio Ministerio de Economía ha impulsado con gran interés y meritorio esfuerzo el desarrollo de la titulización como medio para abaratar la financiación de la vivienda y nos consta que está dispuesto a realizar esfuerzos adicionales para poder titulizar los préstamos V. P. O.

Así pues, a través de la titulización, tendremos en un extremo del mercado a unos ciudadanos que solicitan préstamos, en el otro a unos ahorradores —futuros pensionistas— que los compran y, en el centro, unas entidades financieras que cobran una comisión por hacer técnicamente posibles y seguros los flujos de dinero entre unos y otros, etcétera se ve obligado a pagar como si se tratase de una nueva hipoteca.

Reglas de juego

Si no se garantizan unas reglas de juego estrictamente iguales para todos no habrá inversionistas y en consecuencia no habrá crédito hipotecario.

Para las entidades el automatismo anglosajón o del MIBOR es la situación más deseable, aunque reconocen que en nuestra cultura pueden despertar cierto recelo entre los consumidores.

El actual sistema de indexación, impuesto por la Administración hace años, sociológica y económicamente, sólo juega en su contra, ya que el retraso técnico que impone les crea tensiones fuertes con sus clientes en los ciclos de descenso de intereses obligándoles habitualmente a renegociar los tipos y teniendo que soportar en silencio las improductividades en los ciclos de ascenso.

Es necesario modernizar algunas venerables, pero obsoletas arquitecturas jurídicas como la ley Hipotecaria y el Registro de la Propiedad.

Impuestos

Si definitivamente el Gobierno se decide a implantar tan importante cambio, sería muy deseable, que de manera complementaria, publique una norma de suficiente rango, que permita a las entidades que lo deseen adaptar a la nueva situación sus carteras históricas, cambiando sin coste adicional los actuales índices de referencia que las rigen por el procedimiento anglosajón de las Building Societies o por el MIBOR.

También resulta muy plausible desde el punto de vista del mercado la propuesta del señor Fernández Troconiz de reducir la excesiva presión de los impuestos que ahora gravan los créditos hipotecarios. Al ser éstos uno de los pocos impuestos cedidos a las Comunidades autónomas su supresión puede exigir un proceso de negociación y ajuste más o menos complicado entre las Administraciones autonómicas y la Central. El objetivo perseguido puede justificar suficientemente el esfuerzo fiscal necesario.

Código Civil

La propuesta referida a la aplicación de los artículos 1.211 y 1.212, 1.528 del Código Civil, aunque resulta un poco exótica en un diputado de IU es enormemente sugestiva por las posibilidades que apunta.

En esencia tal como el señor Espasa presenta la propuesta —quien ha podido ser sorprendido en su buena fe por el reciente artículo de un ilustre registrador—, cuando un cliente encuentra en el mercado una oferta más conveniente que la hipoteca que tiene suscrita con su Caja o Banco, la transfiere de una a otra entidad pagando sólo el 50 por 100 del coste que tendría al cancelarla y constituir una nueva.

No entro a discutir la eficacia legal de dicho procedimiento. No soy especialista en Derecho y frente a la opinión, sin duda docta, del articulista no tengo ar-

ıan agotado su caída y tocan fondo

Las ofertas entre el 8 y 9 por 100 se sitúan por debajo de los tipos de la práctica totalidad de los países comunitarios

gumentos oponibles, aunque me consta que otros colegas suyos la ponen en duda. Es más, algún ilustre especialista en Derecho Hipotecario de cuya amistad me honro estima que el sentido y significación de los artículos aludidos no son de aplicación al fin referido.

En 1889 el redactor del Código no podía ni siquiera imaginar el uso actual de la hipoteca en el mercado. A juicio de dicho especialista los artículos mencionados hacen referencia a la sustitución de un crédito vencido por uno nuevo y que la finalidad perseguida por el legislador era proteger de alguna manera al deudor que no pueda hacer frente a su deuda frente al usurero de época. Me limito a reflexionar sobre el sentido práctico del procedimiento.

Es evidente el interés que esta fórmula tiene para el registrador: en la situación actual por cada hipoteca a quince o veinte años (si vive lo suficiente) sólo cobra dos veces, una al constituirla y otra al cancelarla. Con la fórmula del señor Espasa además de esas dos veces podría cobrar una adicional todos los años o cada «x» meses, tantas veces como el ciudadano afectado quisiese cambiar de Banco estoy convencido que no era éste el objetivo perseguido con la propuesta, pero no están tan claras las ventajas para el consumidor.

Tampoco creo que el señor Espasa pretendiese con su propuesta que el cliente que cancela su hipoteca en un Banco o Caja después de haber pagado puntualmente sus cuotas durante diez o quince años tenga un trato en la cancelación menos favorable que quien cancela para trasladar su crédito de una a otra entidad. Una propuesta de ese tipo posiblemente sería, además de injusta y éticamente inaceptable, tal vez anticonstitucional.

Y si no es así, ¿pretende esta propuesta que en todos los casos la cancelación y modificación de la hipoteca sea gratuita?

Tampoco creo que pueda ser ésta la intención última del señor Espasa ni de sus inspiradores, ya que equivaldría a descargar sobre las espaldas y economía de los registradores y notarios el coste teórico de rebajar los tipos de interés en el mercado hipotecario, lo que además de injusto es absurdo.

Sin embargo una pequeña transformación de la propuesta del señor Espasa puede ser un auténtico hallazgo para los consumidores. Por ejemplo, si un cliente renegocia con su Caja o Banco las condiciones de la hipoteca que tiene suscrita, o la que en su día suscribió el promotor de su vivienda, para adecuarla en plazo, tipo de interés, modalidad, fórmula de amortización, importe adicional, etcétera.

Transfuguismo

Quizá la propuesta del señor Espasa podría consistir en que estas modificaciones sean absolutamente gratuitas, no al 50 por 100. Con ello el consumidor no se vería obligado a cambiar de Caja o Banco cada vez que cambie la coyuntura. A buen seguro, registradores, notarios y Fisco aceptarían de buen grado una reformulación de la propuesta en este sentido.

En cualquier caso, siempre es preferible buscar fórmulas para hacer posible la renegociación entre la entidad y sus clientes, a estimular el transfuguismo clandestino. El señor Espasa puede contar con nosotros para seguir profundizando en esa línea.

Una mayor radicalización (italianización del registro, britanización de la fe pública) de las posibilidades que sugiere la propuesta del señor Espasa, y en la que están pensando algunos sectores de la Administración, sería perniciosa para el mercado, y las entidades de crédito no podrían apoyarla.

En Europa va avanzando y cobrando cuerpo la necesidad de definir e impulsar la eurohipoteca como instrumento más adecuado para los mercados actuales de financiación de la vivienda que la mayoría de los esquemas tradicionales de hipoteca en cada país. Sería un gran acierto aprovechar la deficiente situación de partida para incorporar a nuestro mercado los conceptos que hoy se están acuñando en Europa y que muy probablemente marcarán la personalidad del futuro mercado unificado.

La AHE está dispuesta a colaborar en la reforma y modernización definitiva de nuestro mercado hipotecario con el esfuerzo de sus miembros.

Mercado

La crisis inmobiliaria parece haber tocado fondo y cuando llegue una nueva fase de expansión necesitará contar con un mercado hipotecario moderno y eficiente.

Los fondos de inversión inmobiliaria y los de titulización recién creados, en la actual situación de crisis, tendrán posiblemente una vida lánguida, pero van a exigir también un mercado hipotecario muy bien estructurado para poder crecer, consolidarse y competir en la próxima fase expansiva.

Tipos de interés

Los tipos de interés hipotecarios también han tocado fondo y posiblemente han rebasado los niveles mínimos previsibles.

Las ofertas punteras, entre el 8 y 9 por 100, se sitúan por debajo de los tipos de la práctica totalidad de los países comunitarios.

Los tipos medios todavía seguirán bajando los próximos meses, arrastrados por las ofertas más agresivas, pero el tramo de descenso que les queda por recorrer es ya mínimo.

Oportunidad

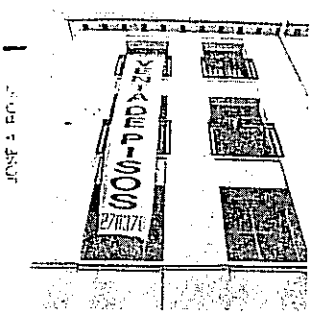
Una vez que se hayan estabilizado, y antes de que inicien el próximo ciclo alcista, se darán las condiciones sociológicamente adecuadas para que el diálogo sea lo más distendido posible.

Evolución mercado hipotecario. Resolución 4-2-91 (% TAE)

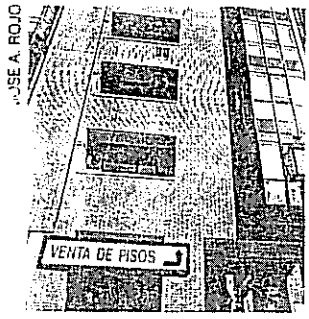
Periodo	E. ofic.	Bancos	Cajas	S. cto. hip.	Conj. E.	AHE
Año 90	16,53	16,84	16,28	17,30	16,66	15,00
Año 91	14,14	15,67	14,75	15,21	15,21	13,50
Año 92	14,75	15,72	14,98	15,59	15,41	13,00
Enero 92	14,14	15.58	14,91	15,06	15,21	
Febrero 92	13,96	15,58	14,93	14,98	15,12	
Marzo 92	14,15	15,17	14,85	14,86	15,00	12,75
Abril 92	14,30	15,00	14,66	14,65	14,82	
Mayo 92	14,24	15,18	14,62	15,01	14,93	
Junio 92	14,23	14,94	14,51	14,67	14,73	12,75
Julio 92	14,22	15,07	14,43	14,69	14,76	
Agosto 92	14,31	15,23	14,49	15,22	14,92	
Septiembre 92	14,28	15,34	14,53	15,09	14,96	13,00
Octubre 92	14,28	15,66	14,64	15,11	15,15	
Noviembre 92	14,33	15,60	14,83	15,29	15,24	
Diciembre 92	14,75	15,72	14,98	15,59	15,41	13,50
Enero 93	14,63	15,92	15,00	15,19	15,44	
Febrero 93	14,69	15,91	14,94	15,19	15,42	
Marzo 93	14,71	15,68	14,76	15,33	15,26	13,25
Abril 93	14,65	15,50	14,80	15,01	15,18	
Mayo 93	13,93	15,14	14,71	14,67	14,89	
Junio 93	12,60	14,48	14,15	14,05	14,28	11,25
Julio 93	12,36	14,18	13,67	13,38	13,86	
Agosto 93	12,45	14,06	13,56	13,65	13,78	
Septiembre 93	12,31	13,64	13,33	12,96	13,42	10,75

La Asociación Hipotecaria Española apoya la propuesta del ministro de Economía para trasladar cuanto antes la evolución del mercado a las hipotecas

Los tipos medios todavía seguirán bajando los próximos meses arrastrados por las ofertas más agresivas



EDUARDO M. CONDE



JOSE A. ROJO

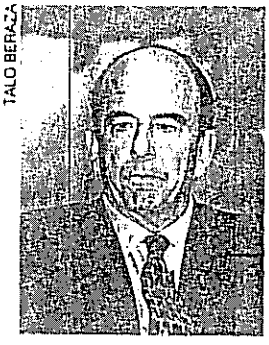
JOSE A. ROJO

LOS TRES MOSQUETEROS

Hasta ahora, sólo tres bancos han sido los que han rebajado el tope del 10 por ciento. Ofrecen un interés incluso por debajo del precio del dinero, que se encuentra en el 10 por ciento. Forma parte de su estrategia para captar clientes. Y lo cierto es que cada vez que anuncian un cambio, las oficinas se llenan de potenciales clientes que preguntan por las nuevas condiciones. Los tres han dicho que seguirán bajando si así lo pide el mercado.

JORDI PARRA

● José M. Amusátegui. El BCH ha fijado en el 9,90 por ciento el tipo fijo para los hipotecarios. El variable ha quedado en el 13 por ciento. Este banco ha sido el primero en esta nueva batalla del activo.



TALO BERAZA

● Emilio Botín. El Santander reaccionó rápidamente al desafío del BCH y rebajó su tipo hipotecario al 9,25 por ciento. Sin embargo, ha subido hasta 1,5 por ciento sus comisiones de apertura.

EDUARDO M. CONDE

● Emilio Ybarra. El crédito Uno Plus del BBV ha igualado el interés del BCH. Este banco no cobra gastos de formalización. También ha anunciado su intención de continuar con la rebaja.

Lo que cuesta cancelar una hipoteca

En el Banco Santander — Cifras en pesetas

Importe	Notaría	Registro	Impuestos	Gestión	Total
2.000.000	40.500	8.000	20.500	17.250	86.250
4.000.000	51.250	10.000	41.000	17.250	119.500
6.000.000	60.500	16.000	61,500	17.250	155.250
8.000.000	63.500	17.750	82.000	17.250	180.500
10.000.000	65.750	20.000	102.500	17.250	205.500
12.000.000	72.700	30.000	123.000	20.700	246.400

viendas por promoción y mes. En 1992, sólo dos. Este año, las ventas se han ralentizado aún más, con unas caídas en su ritmo que, en algunos casos, han llegado al 40 por ciento.

Pisos pequeños. Precisamente esta crisis es la que les ha obligado a moderar los precios de las viviendas. También es cierto que, muchas veces, la rebaja va acompañada de dos circunstancias: ahora se construye más en zonas periféricas, donde el suelo siempre es bastante más barato y, por otra parte, se ha reducido el tamaño medio de las viviendas y se han puesto a la venta muchos más apartamentos y estudios.

Así, aunque el precio por metro cuadrado haya continuado invariable, el coste final se ha visto reducido. Los constructores saben que el mercado de la vivienda de lujo está, en este momento, absolutamente estancado.

En opinión de **Carlos Smerdou**, de la consultora inmobiliaria TCI, en una ciudad como Madrid, el 55,4 por ciento de los pisos vendidos el año pasado oscilaba entre los diez y los 20 millones de pesetas.

Esta tendencia se repite en la mayor parte de las capitales españolas. "Las mayores ventas se están produciendo actualmente en las periferias y en las ciudades dormitorio, que es también donde los precios están bajando más", afirma **José de Pablo**, director general de Sociedad de Tasación.

Los promotores de estas viviendas tienen que competir con las que se incluyen dentro del Plan de Vivienda del MOPT, que contempla la ▌▌▌

Lo que se paga por pedir un crédito hipotecario

En el Banco Santander — Cifras en pesetas

Importe	Tasación	C. Form.	Notaría	Registro	Impuestos	Gestión	Total
5.000.000	17.250	95.000	104.500	12.000	51.500	17.250	297.500
8.000.000	17.250	100.000	118.500	17.750	82.000	17.250	352.750
11.000.000	25.875	130.000	127.300	29.000	112.500	20.700	445.375
14.000.000	25.875	160.000	129.500	31.300	143.000	20.700	510.375
16.000.000	25.875	180.000	131.000	32.300	153.500	20.700	553.375

La guerra hipotecaria

ALVARO-JOSÉ MARTÍN MARTÍN

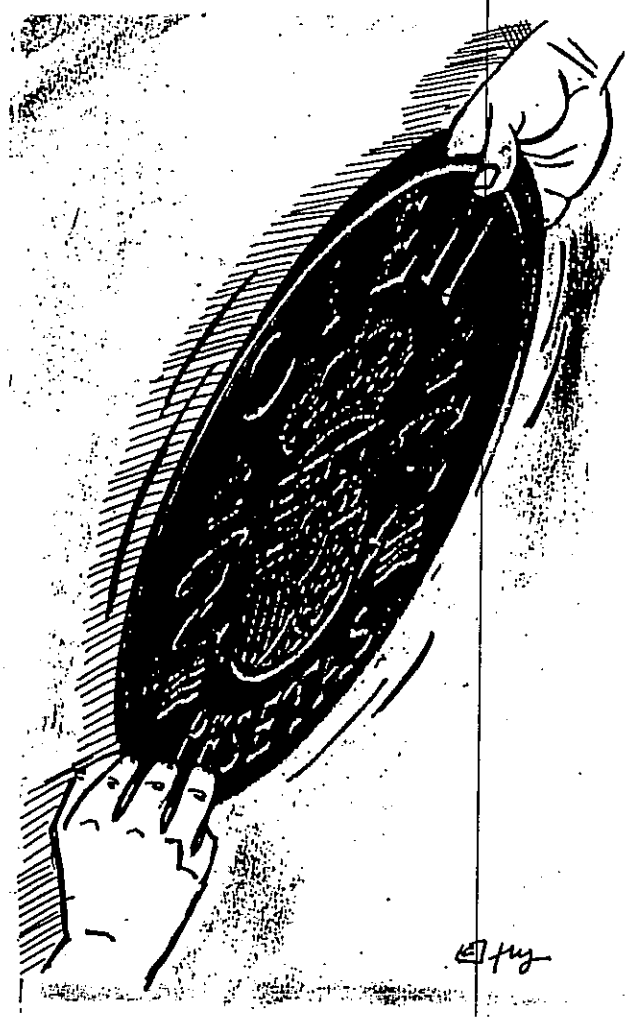
VIVIMOS unos momentos económicamente turbulentos que están afectando al comportamiento de todos los agentes económicos y cuya traducción en el llamado mercado hipotecario es la tremenda batalla publicitaria que se desarrolla últimamente ante los atónitos ojos de quienes estábamos acostumbrados a un *status quo* en el que Banco Hipotecario y Cajas de Ahorro eran principales y pacíficos protagonistas y en el que la banca privada está abriendo una importante brecha.

Mi primo Jorge lleva una temporada dándole vueltas a la idea de cambiar la hipoteca que existía sobre su casa cuando la compró por otra con mejores condiciones y, a medida que le van haciendo ofertas en las entidades financieras me consulta sobre las consecuencias, ventajas e inconvenientes de las distintas fórmulas, principalmente desde el punto de vista de los gastos accesorios, hasta llegar un momento en que me ha parecido reflexionar un poco sobre el fenómeno.

Lo primero que conviene tener en cuenta es que no existe ninguna fórmula magistral que sea buena para todo el mundo: es esencial que cada uno haga las cuentas de su hipoteca para saber si realmente le merece la pena sustituirla por otra, valorando todas las condiciones económicas y todas las contraprestaciones que se ganan o pierden.

Muchos comentaristas especializados en la materia nos insisten en que un factor importante es si el nuevo préstamo tendrá interés fijo o variable porque un tipo de interés fijo interesante hoy puede no serlo mañana y, como estamos hablando de operaciones a largo plazo, no conviene deslumbrarse con la primera cifra. Evidentemente tienen razón pero nos ayudan ciertamente poco (pasa como en los viejos manuales de táctica militar cuando decían que lo bueno de la oscuridad es que el enemigo no te ve y lo malo que tú no ves al enemigo).

Una vez que se llega al convencimiento de que merece la pena cambiar, lo que seguramente ofrecerá poca duda si el préstamo que tenemos concertado es a interés fijo muy alto y se han practicado pocas amortizaciones parciales, creo que lo mejor es hablar primero con la entidad que concedió el préstamo vigente, es decir, intentar una renegociación y ello porque, en mi opinión, una modificación de un aspecto concreto del préstamo hipotecario como es el tipo de interés, en la medida que no modifique la responsabilidad hipotecaria de la finca no produce ningún gasto fiscal, lo que es bueno para el cliente, ni altera el rango registral de la garantía y no podemos olvidar que en el mundo de los derechos reales en el que se desenvuelve la hipoteca estar delante o ser el primero importa mucho (seguramente todos recordamos alguna legendaria carrera cinematográfica en el *Far West* para llegar antes que nadie a la Oficina del Registro).



No existe ninguna fórmula magistral que sea buena para todo el mundo: es esencial que cada uno haga las cuentas de su hipoteca para saber si realmente le merece la pena sustituirla

Si la negociación da resultado sólo en parte porque lo que se nos ofrece es un nuevo préstamo dejando dormido el anterior en el Registro digamos que se trata de un mero aplazamiento de una parte de los gastos: El piso en vez de con una hipoteca estará gravado con dos (la vieja por la que no deberá hacerse ningún pago al haber sido internamente amortizado el préstamo que protegía y la nueva). Pero a todos los efectos públicos ambos gravámenes existen y el día en que se quiera o se deba dejar la finca libre de cargas deberemos pagar lo que ahora nos ahorramos.

Si fracasan rotundamente nuestros esfuerzos persuasivos y nos sentimos por ello liberados de toda lealtad a la institución con la que hemos estado operando se me ocurre que el cambio no tiene necesariamente que producirse de la manera lineal que los anuncios y ejemplos periodísticos suelen indicar; es decir, cancelar registralmente el viejo préstamo hipotecario e inscribir el nuevo. Esto será necesario en muchos casos pero no debe serlo en todos ellos.

Si las características del préstamo y las relaciones entre las entidades lo permiten bastaría con que la antigua vendiera el préstamo a la nueva por el precio de lo que resta por pagar con intervención simultánea o posterior del deudor a efectos de fijar el nuevo tipo de interés, pudiendo también pensarse en figuras más complicadas en las que en lugar de la cesión aislada de créditos hipotecarios se acudiera a su permuta, de forma que pudieran satisfacerse los intereses globales de todos los interesados.

En definitiva, y con esto termino, las posibilidades de actuación son muy variadas sin que necesariamente deba de acudirse a un método predeterminado:las asesorías jurídicas de las entidades financieras y las organizaciones de Consumidores tienen sin duda un interesante campo abierto.

Alvaro-José Martín Martín es Registrador de la Propiedad.

EL DELEGADO TERRITORIAL
DEL
ILUSTRE COLEGIO NACIONAL DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

Ilmo Sr.

En cumplimiento del acuerdo adoptado en la reunión celebrada a instancias de la Junta de Jueces de Instrucción del partido, el 25 de octubre último en la Sala de Juntas de ese Decanato, pláceme exponer sucintamente la información que los Registros de la Propiedad y Mercantiles de mi demarcación colegial están en disposición de suministrar a las autoridades judiciales penales, especialmente para hacer efectiva la eventual responsabilidad civil anudada a los delitos relacionados con el tráfico ilegal de estupefacientes, a la conducción ilegal sin contrato de seguro y a los demás que se estime conveniente:

1º Cada uno de los 92 (en breve 98) Registros de la Propiedad y/o Mercantil de la susodicha demarcación está en disposición de informar acerca de las titularidades reales que estuvieren inscritas en su respectiva circunscripción a favor de las personas físicas o jurídicas que se indiquen. También, y previa consulta al Registro informativo central del I. Colegio nacional de Registradores, cualquiera de ellos puede también suministrar noticia de en qué Registros del territorio nacional tienen inscritas titularidades reales, al menos desde 1984, las personas físicas o jurídicas cuya denominación y, a ser posible, documento de identidad se proporcione. Los Registros Mercantiles, de ámbito provincial, están en disposición de suministrar fundamentalmente noticia de las titularidades reales sobre buques, y sobre órganos -"lato sensu"- representativos, personas fundadoras y demás datos constitutivos de los Entes sujetos a inscripción en ellos, cuya exacta denominación se proporcione. La información contenida en los Registros de hipoteca mobiliaria y de ventas a plazos, llevado por los meritados Registros de la Propiedad y Mercantiles respectivamente, también se pone a disposición de las autoridades judiciales penales aunque por tratarse de registros fundamentalmente de gravámenes, se estima que encierran menor interés para las pesquisas de aquéllas.

2º La información ofrecida puede recabarse de cada uno de los mencionados Registros y bajo el control y decisión de su respectivo titular, por cualquiera de los medios previstos en los artículo 332 (exhibición, nota simple) y 335 (certificación) del Reglamento hipotecario. No obstante me permito subrayar la conveniencia en estos casos de indagación criminal, necesitada de sigilo, de designar por parte de cada Juzgado de Instrucción o de la agrupación de ellos que se considerase conveniente (p. ej. Junta de Jueces de tal o cual capital o ámbito), de uno o dos funcionarios especializados en la consulta de archivos registrales. Tales personas, debidamente acreditadas, podrían tener acceso personal -si el titular del Registro no encuentra objeciones- a los ficheros y bases informáticas de la Oficina a la que se desplazaran, ganándose así celeridad y secreto en las consultas, tras las que luego, si hubiera lugar a ello, se podrían decidir por las autoridades judiciales medidas de "bloqueo" de las titularidades descubiertas cual las previstas en el artículo 26 segunda de la Ley hipotecaria y en el 432,1º letra d) de su Reglamento.

Para facilitar el eventual desplazamiento de tales funcionarios especializados, la concertación de citas con el Registrador y, en general, la consulta ágil y en su caso telemática de cualquier dato preciso, me permito acompañar las direcciones, nombre del Registrador titular, y números de teléfono y fax de los actuales 92 Registros de la Propiedad de esta Comunidad Autónoma disponiendo esta Presidencia Territorial de los mismos datos del ámbito nacional si se consideraran necesarios o convenientes. También me permito acompañar un ejemplar del reciente callejero de la Ciudad de Valencia, con indicación del Registro al que corresponden las diferentes vías públicas de esta Capital.

3º El plazo para suministrar la información que exigiese su manipulación y confección por empleados de las diferentes oficinas, debería ser, como máximo, el previsto en el

articulo 236 de la Ley hipotecaria acaso a veces excesivo para abortar una insolvencia intencionada. Por eso se insiste en la conveniencia de que la información se obtenga directamente por los funcionarios acreditados y especializados a que antes he hecho referencia los cuales podrían disponer de información en el corto tiempo que invirtieran en el desplazamiento al Registro de su interés, previa cita o incluso sin ella. Todo sin merma de la decisión del titular de la Oficina a quien conforme al articulo 332,II del Reglamento hipotecario, compete decidir acerca del concreto modo de manifestación del contenido de los libros registrales.

Con lo anterior creo haberme ajustado al esquema -contenido, sujetos activo y pasivo, modo y plazo de la posible información a suministrar- que se convino en la repetida reunión del 25 de octubre último.

Confio en que la oferta de colaboración aquí formulada sea útil para una más eficaz Administración de Justicia.

Valencia a 4 de noviembre de 1993.
EL PRESIDENTE TERRITORIAL

Fdo: Juan Manuel Rey Portolés.

Ilmo Sr. Magistrado-Juez Decano de los de Primera Instancia e Instrucción de VALENCIA

MINISTERIO DE JUSTICIA

25715 *RESOLUCION de 14 de octubre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se anuncian Registros de la Propiedad y Mercantiles vacantes, existentes en toda España, para su provisión en concurso ordinario número 232.*

Vacantes los Registros de la Propiedad y Mercantiles siguientes se anuncian para su provisión por concurso entre Registradores, conforme a los artículos 284 de la Ley Hipotecaria y 496 y siguientes de su Reglamento:

Registros	Tribunales Superiores de Justicia
Palma de Mallorca número 6	Baleares.
La Coruña número 3	Galicia.
Madrid número 36	Madrid.
Estepona	Andalucía.
Murcia número 2	Murcia.
Berga	Cataluña.
Valencia de Don Juan	Castilla y León.
Lillo	Castilla-La Mancha.
Tordesillas	Castilla y León.
Barco de Valdeorras	Galicia.
Vitoria número 2	País Vasco.
Villadiego	Castilla y León.
San Baudilio de Llobregat	Cataluña.
La Bisbal	Cataluña.
Viella	Cataluña.
Hospitalet de Llobregat número 7	Cataluña.
Castrojeriz	Castilla y León.
Benabarre	Aragón.
Valladolid número 1	Castilla y León.
Sevilla número 9	Andalucía.
Zafra	Extremadura.
Mancha Real	Andalucía.
San Sebastián de la Gomera	Canarias.
Vigo número 5	Galicia.
Quiroga	Galicia.
Algeciras número 1	Andalucía.
Cartagena número 2	Murcia.
Callosa de Segura	Valencia.
Gandía número 2	Valencia.
Madrid número 3	Madrid.
Oviedo número 4	Asturias.
Gandesa	Cataluña.
Orihuela número 2	Valencia.
Parla número 1	Madrid.

Los Registradores presentarán sus instancias en el plazo de quince días naturales que señala el artículo 498 del Reglamento Hipotecario, en las que se habrá reseñado el número y la fecha del documento nacional de identidad.

Madrid, 14 de octubre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Ilma. Sra. Subdirectora general del Notariado y de los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

26429 *LEY 8/1993, de 30 de septiembre, de modificación de la compilación en materia de relaciones patrimoniales entre cónyuges.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 33.2 del Estatuto de autonomía, promulgo la siguiente

LEY 8/1993, DE 30 DE SEPTIEMBRE, DE MODIFICACION DE LA COMPILACION EN MATERIA DE RELACIONES PATRIMONIALES ENTRE CONYUGES

Exposición de motivos

I. La finalidad de la reforma: La regulación de las relaciones patrimoniales entre cónyuges en la actual compilación del derecho civil de Cataluña debía deducirse de varias normas dispersas por todo el texto legal.

Era conveniente, pues, sistematizar la regulación del régimen de separación de bienes, que se considera oportuno mantener como régimen legal, y los otros regímenes consuetudinarios, además de regular, por vez primera, un régimen de participación en las ganancias con carácter voluntario.

La presente Ley respeta los principios básicos del sistema hasta ahora vigente en materia de régimen económico conyugal, y mantiene la máxima libertad e independencia de los cónyuges. Pero no es insensible a la necesidad de introducir correctivos en el régimen legal, para evitar las posibles situaciones de desigualdad en el momento de la extinción.

Por otro lado, la presente reforma tiene también como finalidad la reestructuración sistemática de las demás materias reguladas en los capítulos I al IV (artículos 7 al 25) y en los capítulos X y XI (artículos 49 a 62) del título tercero del libro primero de la compilación, de cara a la confección del futuro código de familia en el derecho civil de Cataluña.

II. La estructura de la Ley: La presente Ley, pues, modifica el título tercero del libro primero de la compilación, bajo la rúbrica «De las relaciones patrimoniales entre cónyuges», y se estructura, para ello, de la siguiente forma.

El artículo 1 recoge la modificación de los capítulos I al IV de dicho título (artículos 7 a 25), con el contenido que se describe a continuación.

El capítulo I está dedicado a recoger las disposiciones generales sobre los efectos patrimoniales del matrimonio, con la particularidad de tratar por separado los efectos patrimoniales inter vivos y los efectos patrimoniales post mortem —no sucesorios— del matrimonio. De esta forma, en la sección primera se considera la determinación del régimen económico conyugal, los gastos familiares, la contribución a dichos gastos, la responsabilidad de los cónyuges por deudas familiares y una limitación de la facultad de disposición de la vivienda conyugal y de sus muebles de uso ordinario como medida de protección de la familia. La sección segunda de este capítulo, en cambio, se refiere a los derechos conyugales por mortem: La atribución al cónyuge sobreviviente del ajuar de la vivienda familiar y el año de luto.

El capítulo II está reservado para la regulación de las capitulaciones matrimoniales, en la consideración general de éstos como negocio, y para las donaciones por razón de matrimonio. En este sentido, en la sección primera, relativa a las capitulaciones matrimoniales, se prevé su otorgamiento, la capacidad de los otorgantes y la modificación y la ineficacia de los capítulos, y se añade una norma relativa a la publicidad registral. La sección segunda se refiere a las disposiciones por razón de matrimonio otorgadas en capitulaciones matrimoniales. La sección tercera está dedicada, en cambio, a regular las donaciones otorgadas fuera de los capítulos.

El capítulo III recoge los negocios jurídicos celebrados entre los cónyuges en base a la más completa libertad negocial, introducida ya por la Ley 13/1984, de 10 de marzo, de reforma de la compilación.

El capítulo IV regula el régimen económico matrimonial de separación de bienes, con la innovación que representa la posibilidad de que el cónyuge que se ha dedicado al hogar o ha trabajado desinteresadamente para el otro pueda obtener una compensación, en determinadas situaciones. En este mismo capítulo se incluye la regulación de las compras efectuadas por los cónyuges con pacto de supervivencia —hasta ahora reguladas en el capítulo XII, que queda suprimido— con la introducción de las necesarias modificaciones.

El artículo 2 de la Ley modifica los capítulos X y XI del título tercero del libro primero de la compilación (artículos 49 a 62), que se presentan ahora con el siguiente contenido.

El capítulo X, que incorpora la regulación del régimen económico de participación en las ganancias, se estructura en tres secciones: La primera contiene las disposiciones generales de este régimen; la segunda, las normas relativas a la liquidación del régimen, con la correspondiente determinación de las ganancias y del derecho de participación; finalmente, la tercera se refiere al pago del crédito de participación.

El capítulo XI, con la rúbrica «Los regímenes económicos en el derecho local», se divide en cuatro secciones, que regulan, respectivamente, la asociación a compras y mejoras, el agermanament o pacto de mitad por mitad, el pacto de convinença o mitja guadanyeria y el pacto de igualdad de bienes y ganancias, que hasta ahora la compilación regulaba bajo el enunciado «De los regímenes de Comunidad».

Artículo 1.º Se modifican el enunciado del título tercero del libro primero de la compilación del derecho civil de Cataluña y los capítulos I, II, III y IV, que quedan redactados de la siguiente forma:

TITULO III

De las relaciones patrimoniales entre cónyuges

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales sobre los efectos patrimoniales del matrimonio

SECCIÓN PRIMERA

Los efectos patrimoniales inter vivos del matrimonio

Art. 7.º El régimen económico de los cónyuges será el convenido en capitulaciones matrimoniales.

Si no existe pacto, o en caso de que las capitulaciones matrimoniales sean ineficaces, el régimen económico será el de separación de bienes.

Art. 8.º 1. Tendrán la consideración de gastos familiares los necesarios para el sostenimiento de la familia y, en particular, los originados en concepto de alimentos en su sentido más amplio, los de conservación o mejora de la vivienda conyugal o de su ajuar y los de atenciones de previsión, con adecuación, en cualquier caso, a los usos y el nivel de vida de la familia.

No tendrán la consideración de gastos familiares los derivados de la gestión y defensa de bienes privativos ni, en general, todos cuantos respondan al interés exclusivo de uno de los cónyuges.

2. A estos efectos, se entenderá que la familia está integrada por los cónyuges, los hijos comunes y los hijos de cualquiera de los cónyuges que convivan con ellos. En su caso, la unidad familiar podrá incluir también a otros parientes de los cónyuges, siempre que exista convivencia.

3. Los cónyuges están obligados a contribuir al sostenimiento de los gastos familiares.

Se considerará contribución a los gastos familiares el trabajo realizado por cualquiera de los cónyuges en interés de la familia para el hogar, o como colaboración personal o profesional no retribuida o con retribución insuficiente a la profesión o Empresa del otro cónyuge.

Si existe dote u otros bienes afectos al levantamiento de las cargas del matrimonio, sus frutos y sus rentas se aplicarán preferentemente al sostenimiento de los gastos familiares.

De lo contrario, en defecto de pacto, los cónyuges contribuirán al sostenimiento de los gastos familiares en proporción a sus ingresos y, si éstos no son suficientes, a sus patrimonios, también proporcionalmente a las respectivas cuantías.

4. De las deudas contraídas en atención al sostenimiento de los gastos familiares responde el cónyuge deudor, ante terceros, con todos sus bienes.

Art. 9.º Cualquiera que sea el régimen matrimonial aplicable, para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual necesaria para la vida familiar y de sus muebles de uso ordinario si pertenecen a un sólo cónyuge, éste deberá obtener el consentimiento del otro, o, en su defecto, la autorización judicial.

La falta de estos requisitos, si el cónyuge transmitente hubiera ocultado el destino familiar de los bienes indicados mediante una manifestación expresa y falsa, no afectará a la validez de la transmisión onerosa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que habrá incurrido este cónyuge, de acuerdo con la legislación aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA

Los efectos patrimoniales post mortem del matrimonio

Art. 10. Al cónyuge sobreviviente, no separado judicialmente o de hecho, le corresponderá siempre la propiedad de la ropa, del mobiliario y de los enseres que constituyen el ajuar de la vivienda conyugal, sin computarlos en su haber hereditario. No quedarán incluidas las joyas, los objetos artísticos o históricos ni otros de valor extraordinario propios del premuerto, ni, si éste dispusiera de ellos por actos de última voluntad a favor de otras personas, los muebles de procedencia familiar.

Art. 11. Durante el año siguiente al fallecimiento de uno de los cónyuges, llamado año de luto, el superviviente, si no es usufructuario universal de la herencia del premuerto, o si la viuda no goza del beneficio de tenuta, tendrá derecho a habitar toda la vivienda conyugal y a ser alimentado a cargo del patrimonio del premuerto en consonancia con el nivel de vida que habían mantenido los cónyuges y con la cuantía de dicho patrimonio. Este derecho es independiente de la existencia de dote, de aixovar, de escreix o esponsalicio y de soldada, y de su devolución. Los alimentos comprenderán todas las necesidades comunes a la vida, así en salud como en enfermedad.

El cónyuge superviviente separado judicialmente o de hecho no tendrá los citados derechos, y los perderá en otro caso, si durante el año de luto volviera a casarse o pasara a vivir maritalmente con otra persona, así como si abandonara o descuidara gravemente a los hijos menores. En ningún caso estará obligado a devolver el importe de los alimentos percibidos.

CAPITULO II

Las capitulaciones matrimoniales y las donaciones por razón de matrimonio

SECCIÓN PRIMERA

Las capitulaciones matrimoniales

Art. 12. 1. Los otorgantes podrán, en capitulaciones matrimoniales, determinar el régimen económico conyugal, convenir la institución contractual de heredero, establecer los pactos o las estipulaciones que estimen convenientes, salvo que sean contrarios a la Ley, y realizar cualquier disposición por razón de matrimonio.

Las capitulaciones matrimoniales, que deberán constar necesariamente en escritura pública, podrán ser otorgadas antes del matrimonio o durante el mismo. En el primer caso, producirán efectos desde que el matrimonio se celebre.

2. Podrán otorgar capitulaciones matrimoniales quienes puedan contraer válidamente matrimonio, pero necesitarán, en su caso, el concurso de las personas bajo cuya patria potestad, tutela o curatela se hallen.

No se precisará la intervención de defensor judicial, aunque exista oposición de intereses en las donaciones o en las dotes que los padres hagan a sus hijos con reserva de derechos.

3. Los pactos de las capitulaciones matrimoniales sólo podrán modificarse o dejarse sin efecto:

En los supuestos en que se haya previsto expresamente tal posibilidad o cuando se trate de estipulaciones revocables por su naturaleza.

Por el consentimiento, solemnizado en escritura pública, de todos los otorgantes o de sus herederos, siendo dicho consentimiento sustituido o complementado de acuerdo con la ley, si alguno de ellos es incapaz o se halla ausente y en paradero desconocido.

Los pactos sucesorios recíprocos entre cónyuges podrán ser modificados o dejados sin efecto por los mismos, así como los establecidos por ellos a favor de sus hijos, sin que sea preciso el acuerdo de las demás personas que hayan concurrido en los capítulos ni de los herederos. La modificación del régimen económico del matrimonio también podrá acordarse exclusivamente por los cónyuges.

Salvo en estos casos, cualquier acto o contrato dirigido a modificar o dejar sin efectos las capitulaciones matrimoniales será ineficaz.

4. Las capitulaciones matrimoniales, así como los pactos, las resoluciones judiciales y los demás hechos que modifiquen el régimen económico conyugal, no serán oponibles a tercero mientras no se hagan constar en las inscripciones de matrimonio en el Registro Civil.

En cuanto se refiere a bienes o derechos, podrán hacerse constar en los correspondientes registros públicos.

Art. 13. Las capitulaciones matrimoniales quedarán sin efecto:

1.° En caso de que el matrimonio se declare nulo.

2.° En caso de disolución del matrimonio por divorcio. No obstante, y además de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 35, conservarán su eficacia:

a) Los heredamientos y las donaciones a favor de uno de los contrayentes, si el favorecido sigue viviendo en el hogar y trabajando para el mismo y existe descendencia del matrimonio. Sin embargo, serán ineficaces el usufructo viudal y los derechos que, en su caso, se hubiesen pactado en forma accesoria a favor del cónyuge. Si no existe convivencia ni descendencia, así como si el favorecido contrae nuevo matrimonio, el heredamiento o la donación pasarán a ser revocables por la sola voluntad del heredante o donante.

b) Los heredamientos a favor de los descendientes del matrimonio en consideración a los cuales se habían otorgado los capítulos. No obstante, los heredamientos puros pasarán a ser revocables.

SECCIÓN SEGUNDA

Las disposiciones por razón de matrimonio otorgadas en capitulaciones matrimoniales

Art. 14. 1. Las donaciones hechas por el padre y la madre en capitulaciones matrimoniales a favor del hijo, sin designación de partes, se entenderá que han sido realizadas por mitad entre ambos.

Los bienes donados conjuntamente a los contrayentes pertenecerán a ambos en pro indiviso ordinario y por partes iguales, si el donante no había dispuesto lo contrario.

2. Las donaciones otorgadas en capitulaciones matrimoniales no son revocables:

a) Por ingratitud del donatario.

b) Por supervivencia o superveniencia de hijos, si bien podrán ser reducidas en cuanto resulten inoficiosas por razón de legítimas.

c) Por pobreza del donante, sin perjuicio de su derecho de alimentos.

Art. 15. Son nulas, aun realizándose en nombre de persona interpuesta:

1.° Las retrodonaciones hechas posteriormente por el heredero o donatario a favor del heredante o donante, o de sus herederos, de los bienes comprendidos en un heredamiento o en una donación otorgada en capitulaciones matrimoniales.

2.° Los actos posteriores del donante o del heredante en disminución, derogación o perjuicio de la donación o del heredamiento, así como los del heredero o donatario que los consienta. Será ineficaz cualquier acto o contrato dirigido a eludir estas prohibiciones. Se presumirán fraudulentos, en particular, la compra por el

padre o la madre al hijo de las cosas donadas si el pago del precio consta solamente por confesión del donatario, y el reconocimiento de deudas hecho por el hijo a favor del padre o de la madre, si no consta su realidad por otros medios de prueba.

Art. 16. El usufructuario universal designado en capitulaciones matrimoniales deberá tomar inventario y atender las cargas de los bienes con sus frutos; salvo pacto en contrario, no deberá prestar fianza.

El usufructo pactado por un cónyuge a favor del otro quedará sujeto al cumplimiento de las obligaciones que expresamente le hayan sido impuestas, y en especial la de levantar, hasta donde alcance el importe del producto de los bienes, las cargas que debería cumplir, si viviera, el cónyuge premuerto.

Será aplicable a dicho usufructo lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Sucesiones por causa de muerte en el derecho civil de Cataluña.

SECCIÓN TERCERA

Las donaciones por razón de matrimonio otorgadas fuera de capitulaciones matrimoniales

Art. 17. 1. No se precisará la aceptación para la irrevocabilidad de las donaciones que uno de los contrayentes hace al otro en contemplación del matrimonio ni de aquellas que por dicho motivo les otorguen otras personas.

Estas donaciones podrán sujetarse a condiciones y modos no prohibidos por la ley ni contrarios a los fines del matrimonio, y no obligan al donante a la liberación de los gravámenes de las cosas donadas.

2. Las donaciones a que se refiere el apartado 1 están supeditadas a que se llegue a celebrar el matrimonio. Si éste no tiene lugar, el donante podrá reclamar la restitución de lo que haya donado, sin otro deterioro que el causado por el uso.

3. La revocabilidad de estas condiciones se regirá por lo dispuesto en el artículo 14.2.

En todo cuanto no se regule en la presente sección tercera, se aplicarán las disposiciones generales en materia de donaciones.

CAPITULO III

Los negocios jurídicos entre cónyuges

Art. 18. 1. Los cónyuges podrán transmitir bienes y derechos por cualquier título y podrán celebrar entre ellos cualquier tipo de negocios jurídicos durante el matrimonio. En caso de impugnación judicial, la prueba del carácter oneroso de la transmisión corresponderá a los demandados.

2. En caso de quiebra o concurso de acreedores de uno de los cónyuges, si éstos no están separados judicialmente o de hecho, los bienes adquiridos por el otro a título oneroso durante el año anterior a la declaración o desde la fecha de la retroacción se presumirán donados por el primero.

Art. 19. 1. Las donaciones entre cónyuges hechas fuera de capítulos matrimoniales serán revocables:

1.º En los casos generales de revocación de donaciones, si bien en el caso de la supervivencia de hijos la revocación solamente podrá tener efecto si se trata de hijos comunes.

2.º En caso de nulidad del matrimonio, solamente cuando el cónyuge donatario haya sido declarado de mala fe.

3.º En caso de separación judicial o de divorcio, solamente cuando el donatario haya infringido de forma grave y reiterada los deberes conyugales o respecto a los hijos comunes, o haya sido condenado por haber atentado contra la vida del donante o de los descendientes o ascendentes del mismo.

2. En los casos de nulidad, separación o divorcio, la acción para revocar caducará al año de haber sido notificada la correspondiente sentencia.

CAPITULO IV

El régimen de separación de bienes

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Art. 20. El régimen económico de separación de bienes reconoce a cada cónyuge la propiedad, el disfrute, la administración y la disposición de los propios bienes.

Art. 21. En régimen de separación de bienes son privativos todos los bienes propios de cada uno de los cónyuges en el momento de celebrarse el matrimonio y los que por cualquier título adquieran una vez contraído, sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo V.

En las adquisiciones hechas a título oneroso por uno de los cónyuges durante el matrimonio, si consta la titularidad de los bienes, la contraprestación se entenderá pagada con dinero privativo del adquirente. En caso de que la contraprestación procediese del otro cónyuge, se presumirá su donación.

En caso de duda sobre la titularidad de los bienes adquiridos durante el matrimonio, se considerará que pertenecen a ambos cónyuges por mitad.

Art. 22. Sin contenido.

Art. 23. El cónyuge que, sin retribución o con una retribución insuficiente, se haya dedicado al hogar o haya trabajado para el otro cónyuge tendrá derecho a recibir del mismo, cuando se extinga el régimen por separación judicial, divorcio o nulidad del matrimonio, una compensación económica, si por razón de dicho defecto retributivo se ha generado una situación de desigualdad entre su patrimonio y el del otro cónyuge.

En defecto de acuerdo, esta compensación se fijará judicialmente atendiendo a la incidencia familiar de la actividad del cónyuge que la reclame, la cuantía de la desigualdad patrimonial producida y las demás circunstancias del caso.

La compensación podrá satisfacerse en dinero o en bienes del patrimonio del cónyuge que deba pagarla, según el mismo desee y en plazos que no excedan los tres años.

SECCIÓN SEGUNDA

Las compras con pacto de sobrevivencia

Art. 24. 1. Los cónyuges que en régimen económico de separación compren bienes conjuntamente y por cuotas iguales podrán pactar en el propio título de adquisición que, cuando se produzca el fallecimiento de cualquiera de ellos, el sobreviviente se haga suya la totalidad.

2. Mientras vivan ambos cónyuges, los bienes adquiridos con este pacto se regirán por las siguientes normas:

1.ª No podrán ser enajenados ni grabados si no es por acuerdo de ambos.

2.ª Ninguno de los cónyuges podrá transmitir a terceras personas su derecho sobre los bienes.

3.ª Deberá necesariamente mantenerse la indivisión de los bienes.

3. En los bienes comprados por ambos cónyuges con pacto de sobrevivencia, la adquisición de la participación de premuerto se computará en la herencia del mismo a efectos del cálculo de la legítima, y se imputará en pago a cuenta de la cuarta viudal.

Art. 25. 1. El pago de sobrevivencia resultará ineficaz:

1.º Cuando así lo acuerden ambos cónyuges durante el matrimonio, o por renuncia del cónyuge sobreviviente.

2.º Si alguno de los cónyuges adquirentes ha otorgado heredamiento a favor de terceros contrayentes o heredamiento puro a favor de sus hijos resultando el heredamiento eficaz al morir el otorgante.

3.º Cuando se declare la nulidad del matrimonio, la separación judicial o el divorcio.

4.º Por la adjudicación derivada del embargo hecho efectivo sobre el derecho de uno de los cónyuges, embargo que deberá ser oportunamente notificado al otro cónyuge.

2. En estos casos, y salvo que se estipule otra cosa, la ineficacia del pacto de sobrevivencia determinará la cotitularidad de los cónyuges, o bien del sobreviviente y de los herederos del premuerto, en pro indiviso ordinario.»

Art. 2.º Se modifican los capítulos X y XI del título tercero del libro primero de la compilación del derecho civil de Cataluña y se suprime el capítulo XII del mismo título. Los citados capítulos X y XI quedan redactados de la siguiente forma:

«CAPÍTULO X

El régimen de participación en las ganancias

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Art. 49. El régimen económico de participación en las ganancias, pactado en capitulaciones matrimoniales, atribuye a cualquiera de los cónyuges, en el momento de la extinción del régimen, el derecho a participar en las ganancias obtenidas por el otro durante el tiempo en que este régimen haya estado vigente.

Este régimen se regulará por las estipulaciones de los cónyuges en el momento de ser pactado, por las normas del presente capítulo y, en todo cuanto no esté previsto durante la vigencia de este régimen, por las normas del de separación de bienes, incluidas las relativas a las compras con pacto de sobrevivencia.

Art. 50. Cada cónyuge podrá disponer de sus bienes y administrarlos libremente. Sin embargo, cada uno de ellos tiene el deber de informar adecuadamente al otro de su gestión patrimonial.

Art. 51. El pacto que atribuya una participación distinta de la mitad de las ganancias solamente será válido si se establece con carácter recíproco e igual a favor de cualquiera de los cónyuges.

La invalidez del pacto determinará la participación en la mitad de las ganancias.

Art. 52. El régimen de participación en las ganancias se extinguirá:

1.º Cuando el matrimonio se disuelva o sea declarado nulo y cuando se declare judicialmente la separación de los cónyuges.

2.º Cuando los cónyuges pacten en capitulaciones matrimoniales un régimen económico conyugal distinto.

3.º Cuando uno de los cónyuges lo solicite porque la gestión patrimonial del otro comprometa gravemente sus intereses.

SECCIÓN SEGUNDA

La liquidación del régimen de participación: La determinación de las ganancias y del derecho de participación

Art. 53. Una vez extinguido el régimen de participación en las ganancias, se procederá a su liquidación a efectos de la determinación de las ganancias obtenidas por cada cónyuge durante su vigencia.

A partir del momento de la extinción del régimen, y hasta que se haya determinado el crédito de participación que resulte del mismo, ningún cónyuge podrá disponer de sus bienes sin el consentimiento del otro cónyuge o de sus herederos, o, si no existen, sin autorización judicial.

Art. 54. Para determinar las ganancias obtenidas por cada uno de los cónyuges, se contabilizarán, según su valor en el momento de la liquidación:

1.° Todos los bienes de ambos cónyuges que subsistan cuando se extinga el régimen, con deducción de las obligaciones y del valor de los gravámenes constituidos en garantía de las deudas particulares de cualquiera de los cónyuges.

2.° Los bienes enajenados a título gratuito durante la vigencia del régimen, según su estado material en el momento de la enajenación, salvo que el cónyuge no enajenante la hubiese consentido o renuncie expresamente a contabilizarlos. Se exceptúan en cualquier caso los bienes objeto de liberalidades hechas de conformidad con el uso de donaciones otorgadas a alguno de los hijos del donante por razón de matrimonio o para darle una carrera profesional, artística o de otra clase.

3.° Los bienes enajenados a título oneroso durante la vigencia del régimen para disminuir fraudulentamente las ganancias, según su estado en el momento de la enajenación e independientemente del precio que se haya hecho constar, así como el valor de las obligaciones o de los gravámenes constituidos también fraudulentamente.

Art. 55. Del total resultante según el artículo 54 se deducirán, si subsisten, y según su valor en el momento de la liquidación:

1.° Los bienes que integraban el patrimonio de cada cónyuge al empezar el régimen, los adquiridos durante su vigencia a título lucrativo y los subrogados de unos y otros, según su estado material en el momento del inicio del régimen o en el momento de su adquisición, con deducción de las cargas que los afectasen en aquel momento.

Los cónyuges podrán acreditar, por los medios legales de prueba, los bienes que integraban su patrimonio al empezar el régimen. El inventario practicado por ambos cónyuges, o unilateralmente por uno de ellos con la conformidad del otro, se presumirá exacto.

2.° Los intereses o las rentas provenientes de los bienes que integraban el patrimonio de cada cónyuge al empezar el régimen y los adquiridos con dichos ingresos.

3.° Las cantidades procedentes de indemnizaciones por daños corporales o morales de la persona o por pensiones alimenticias o de invalidez, u otras de carácter igualmente personalísimo.

4.° Las deudas contraídas durante la vigencia del régimen por cualquiera de ambos cónyuges en orden al sostenimiento de los gastos familiares, aunque no se hayan satisfecho. Esta deducción se hará de acuerdo con las normas de contribución a los gastos familiares.

Art. 56. En defecto de pacto válido que establezca una participación distinta, el derecho de participación se determinará en la siguiente forma:

1.° Si únicamente uno de los cónyuges ha obtenido ganancias, el otro tendrá derecho a la mitad del valor de estas ganancias.

2.° Si ambos cónyuges han obtenido ganancias, aquel que haya obtenido menos, o sus sucesores, tendrá derecho a la mitad de la diferencia entre el valor de sus propias ganancias y el de las ganancias del otro cónyuge.

SECCIÓN TERCERA

El pago del crédito de participación

Art. 57. 1. El crédito de participación deberá pagarse en dinero. Si el deudor así lo solicita, el Juez podrá conceder un aplazamiento para pagar el crédito de participación o la posibilidad de pagarlo a plazos, siempre que la petición se fundamente en un interés atendible y se garantice suficientemente la deuda.

2. Ni el aplazamiento del pago ni el pago a plazos podrán exceder los tres años. Una vez hayan sido concedidos, el crédito de participación devengará el interés legal.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, el crédito de participación podrá pagarse con la adjudicación de bienes concretos, por acuerdo de los interesados. En el caso de que la adjudicación de bienes en pago sea solicitada unilateralmente por el deudor o por el acreedor, el Juez podrá concederla si se trata de un interés que se considere atendible.

4. Cuando la extinción del régimen de participación en las ganancias se haya producido por el fallecimiento de uno de los cónyuges, el superviviente, si tiene derecho a participar en las ganancias, podrá solicitar que, en pago de su crédito de participación se le adjudique la vivienda conyugal. Si su valor fuese superior al del crédito de participación, el adjudicatario deberá pagar la diferencia en dinero.

Art. 58. 1. Si el deudor no tuviese bienes suficientes para satisfacer el crédito de participación, el acreedor podrá impugnar las enajenaciones hechas por aquél a título gratuito y sin su consentimiento durante la vigencia del régimen, así como las hechas a título oneroso en fraude de su derecho.

Estas acciones caducarán a los cuatro años de la extinción del régimen y no serán procedentes cuando los bienes se hallen legalmente en poder de terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe.

2. El acreedor o sus sucesores podrán exigir que la solicitud de reclamación del crédito de participación se anote en los correspondientes registros públicos.

CAPITULO XI

Los regímenes económicos en el derecho local

SECCIÓN PRIMERA

La asociación a compras y mejoras

Art. 59. 1. La asociación a compras y mejoras, propia del Camp de Tarragona y de otras comarcas, exige pacto expreso en capitulaciones matrimoniales.

En todo lo no previsto en los pactos de su constitución ni en el presente artículo, la asociación se regirá por la costumbre de la comarca y, en su defecto, por las disposiciones del régimen de participación en las ganancias, en cuanto lo permita su naturaleza específica.

2. Cada cónyuge podrá asociar al otro a las compras y mejoras que realice durante el matrimonio. Podrá establecerse asimismo la asociación con carácter recíproco o asociando a los cónyuges a sus ascendientes, les hayan hecho heredamiento o no.

Se entenderán compras los bienes que, constante la asociación, cualquiera de los asociados adquiera a título oneroso u obtenga por su profesión, industria o trabajo.

Se considerarán mejoras los aumentos de valor de los bienes de cualquier asociado debidos a impensas útiles, inversiones en pago de deudas, dotes o legítimas y redención de censos y censales.

3. La administración de la asociación a compras y mejoras corresponderá al asociado indicado en las capitulaciones. En defecto de designaciones, corresponderá a todos los asociados.

El administrador único de la asociación, en su caso, podrá, con su única intervención, disponer a título oneroso de los bienes que la constituyan, pero no afianzar en nombre de ella, de no ser en provecho de la familia.

Las deudas particulares de cada asociado gravarán exclusivamente su parte.

4. La liquidación de las ganancias de cada asociado se referirá al tiempo de su fallecimiento o de la extinción del régimen y podrá efectuarse en dinero o en otros bienes de la asociación.

SECCIÓN SEGUNDA

El agermanament o pacto de mitad por mitad

Art. 60. 1. El agermanament, o pacto de mitad por mitad, propio de la comarca de Tortosa, deberá convenirse en capitulaciones matrimoniales y será incompatible con el régimen dotal.

En lo no previsto en los pactos de su constitución ni en el presente artículo, se aplicará la costumbre de la comarca.

2. La comunidad comprenderá todos los bienes que tengan los cónyuges al casarse o en el momento de convenir el pacto de agermanament, los que adquieran por cualquier título mientras el matrimonio subsista y las ganancias o lucros de cualquier tipo que obtengan durante la unión.

Cualquiera de los cónyuges podrá exigir, siempre que en la inscripción de lo bienes o derechos adquiridos por el otro se haga constar, que pertenecen al agermanament.

La administración de la comunidad corresponderá a ambos cónyuges.

La liquidación del agermanament se hará adjudicando por mitad los bienes que comprenda entre los cónyuges o entre el cónyuge sobreviviente y los herederos del premuerto.

SECCIÓN TERCERA

El pacto de convinença o mitja guadanyeria

Art. 61. 1. La convinença, o mitja guadanyeria, asociación conocida en La Vall d'Aran, requerirá pacto expreso en capitulaciones matrimoniales.

En lo no previsto en los pactos de su constitución ni en el presente artículo, se aplicará la costumbre de La Vall d'Aran y el capítulo X del privilegio llamado de la Querimònia.

2. Podrá celebrarse asimismo este convenio con los padres del hijo o de la hija, y aún con extraños, pactando que los bienes ganados y lo que se ganen queden en comunidad mientras subsista la asociación.

Los cónyuges contribuirán por partes iguales al sostenimiento de los gastos derivados del régimen y gobierno de la casa, y dividirán, al fallecimiento de uno de ellos, si no hay hijos, las ganancias y los aumentos.

SECCIÓN CUARTA

El pacto de igualdad de bienes y ganancias

Art. 62. 1. En virtud del pacto, convenido en capitulaciones matrimoniales, de igualdad de bienes y ganancias, propio del territorio de la antigua diócesis de Girona, los cónyuges estipulan que los productos de la dote no consumidos y lo adquirido con ellos se divida por partes iguales entre ambos.

2. En lo no expresamente previsto, este pacto se regirá por la costumbre de la comarca y, en su defecto, por las disposiciones relativas a la asociación de compras y mejoras, en cuanto lo permita su naturaleza.»

Art. 3.º 1. Se modifica la disposición transitoria séptima de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, que se convierte en novena, con la siguiente redacción:

«Novena.—Las demás cuestiones de carácter intertemporal que surjan por razón de las variaciones que la entrada en vigor de la Ley estatal 40/1960, de 21 de julio, y la de la Ley catalana 13/1984, de 20 de marzo, puedan implicar para el régimen jurídico civil vigente en Cataluña se resolverán aplicando los principios que informan el ordenamiento jurídico de Cataluña, que igualmente regirán para las cuestiones que puedan surgir por razón de la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Compilación en materia de relaciones patrimoniales entre cónyuges.»

2. Se añade una disposición transitoria a la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, numerada séptima, con la siguiente redacción:

«Séptima.—Las asociaciones a compras y mejoras pactadas antes de la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Compilación en materia de relaciones patrimoniales entre cónyuges podrán acogerse, en lo no previsto en los pactos de su constitución, en la Ley o en la costumbre de la comarca, a lo dispuesto en el párrafo segundo del actual artículo 59.1.»

DISPOSICION FINAL

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», con la única excepción de la modificación del artículo 23 de la Compilación, que lo hará al día siguiente de la citada publicación y que sólo será aplicable a los casos de separación, divorcio y nulidad iniciados después de ese día.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los Tribunales y Autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 30 de septiembre de 1993.

ANTONI ISAC I AGUILAR, Consejero de Justicia

JORDI PUJOL, Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 1.807, de 11 de octubre de 1993)

Informativa
de derecho
privado y
registral
LUNES
4'30

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana