respecto el N.º 15, pág. 25 de LUNES 4'30 y en contrario el Boletín del Colegio Nº 246 del 88, (M-J.G.A.). (Lunes 4'30. Núm. 23. pág. 5)

275. RESERVA. PARTICIÓN DE LA HERENCIA DEL RESERVISTA.

Una persona casada fallece y en su testamento instituye heredero a su único hijo legando el tercio de libre disposición, en el que se incluye la legítima, al cónyuge supérstite. Después la viuda se vuelve a casar (reserva a la vista) y tras su fallecimiento el hijo del primer matrimonio otorga escritura de partición en la que manifiesta que la herencia de sus padres se compone de una sola finca privativa del padre y se la adjudica: en cuanto a dos tercios como heredero del padre y el tercio restante por aplicación del artículo 968 del Cc. ¿Es necesaria la presentación del segundo marido en esta escritura en cuanto a su posible derecho a la legítima sobre el tercio dicho? No lo es al parecer de la mayoría, considerándose que los bienes objeto de la reserva se sustraen de la herencia del reservista y tienen un destino predeterminado que es su adjudicación al reservatario, aunque no dudamos de la existencia de opiniones contrarias. (M-J.G.A.). (Lunes 4'30. Núm. 23. pág. 5)

276. USUFRUCTO GANANCIAL COMO ÚNICO BIEN INTEGRANTE DE UNA HERENCIA.

Un cónyuge adquiere un usufructo ganancial. Más tarde fallece, dejando hijos y siendo el usufructo el único bien integrante de la herencia. Planteado el deseo de hacer la partición, ¿cómo se ha de adjudicar el supérstite dicho usufructo? A la viuda le corresponde el usufructo de la mitad del bien como ganancial y por legítima el usufructo de un tercio del usufructo de la otra mitad. Pero, ¿es esto posible, el usufructo del usufructo? No lo parece, pues sería un derecho sobre otro derecho, más bien le corresponderá una porción del usufructo de la mitad, pero no un tercio de la mitad en usufructo, sino menos, precisamente porque el tercio de legítima no recae sobre el pleno dominio sino sobre el usufructo y no se traducirá en un sexto (de la totalidad) en usufructo. Ahora bien ¿qué porción le corresponderá a la viuda por legítima? Pues no lo sabemos, lo más fácil será que los herederos capitalicen la cuota de la viuda o que puestos de acuerdo se asignen lo que crean conveniente por sus títulos de herencia. (M-J.G.A.). (Lunes 4'30. Núm. 23. pág. 5)

277. HIPOTECA ORDINARIA. EJECUCIÓN. CERTIFICACIÓN BANCARIA ACREDITATIVA DEL SALDO.

Se pregunta si todo el mundo tiene claro la admisión, en un caso de hipoteca ordinaria, de la forma de acreditar el saldo por medio de certificación de la entidad acreedora, normalmente un Banco.

Respuesta: hay que tener en cuenta la reforma de la LEC, de 6 de agosto del 84, que modificó el art. 1435, el cual da entrada a esta certificación, de forma análoga a como el 153 de la LH la aceptaba para las hipotecas en garantía de cuentas corrientes. Quedó en el aire, no obstante, si para las hipotecas ordinarias la aceptación de esta certificación no implicaría aceptar también menos garantías para la parte deudora; en materia de cuentas corrientes el deudor puede alegar error o falsedad (vide 153-5 de LH)...

Nota del redactor: esta duda la aclara José Manuel García, en sus Comentarios a Legislación Hipotecaria; vide notas 91 y 93 al art. 153, y también las notas al 131 de la LH. En resumen: el deudor puede alegar error o falsedad (como en un caso de H. por cuentas corrientes) y se aplica, así, el 153 tratándose de un judicial sumario; si se va a un procedimiento de ejecución ordinario habrá que estar a las excepciones que prevé la LEC. (J.S.P.). (Lunes 4'30. Núm. 23. pág. 5)

278. MANDAMIENTO DE EMBARGO. CIRCUNSTANCIAS RELATIVAS AL SUJETO ACTIVO.

Se presenta mandamiento ordenando anotación de embargo por juicio seguido por D. ... Climent en nombre de ... y ... hijos del Sr. Climent. Retirado el mandamiento para que se explique la situación en torno a los sujetos actuantes, se devuelve con diligencia "*aclaratoria*" por la que se pide que se anote el embargo a favor del Sr. Climent (y no de los hijos). Todos quedamos con la duda (que el exponente no nos pudo resolver porque la verdad es que del mandamiento no se podía extraer nada en claro) de quién accionaba en ese procedimiento: ¿El representante de una comunidad sin personalidad? ¿un padre por sus hijos menores? y un cierto número de asistentes, sin demasiadas ganas, pensó que lo mejor era anotar como "*aclaraba*" la diligencia puesta al mandamiento.

Con todo, el supuesto planteado sirvió para discutir por enésima vez quién debe constar como titular en las anotaciones preventivas.

La regla general es ésta: normalmente habrá un titular, pero la necesidad de que exista un titular no tiene la misma fuerza que en los casos de inscripciones; y en casos de causa criminal es mejor anotar diciendo "*queda hecha la anotación en los términos indicados*". (De esto ya se dijo en números anteriores de Lunes 4'30). (J.S.P.). (Lunes 4'30. Núm. 23. pág. 6)

279. EXCESO DE CABIDA.

Se inmatriculó una finca (un solar) por medio de expediente de dominio. Y ahora se vende esa finca y en el título nuevo (la escritura de compraventa) se dice que la finca tiene más cabida (la nueva cabida no excede de la quinta parte). ¿Cabe darle más cabida a una finca que ha entrado en el Registro con una superficie declarada judicialmente? Aumentar la cabida ¿no sería en cierta manera una desvirtuación de la resolución judicial dictada en el expediente?

Una parte de los asistentes mostró efectivamente sus dudas a la admisión de ese exceso puesto que en el expediente hay que citar a los colindantes y ahora, a través de ese nuevo sistema que es la constatación de una quinta parte o menos, sin publicar Edictos, se les podría perjudicar.

Otros, por contra, entendieron que un sistema -el expediente- no impide ya para siempre acudir a este otro del título traslativo.

En todo caso, el supuesto planteado sirvió para que todos reconocieran la debilidad del famoso "*doscientos cinco*". (J.S.P.). (Lunes 4'30. Núm. 23. pág. 6)

280. LEGÍTIMA VENEZOLANA.

Pasa el turno a alguien que pregunta: ¿sabéis algo de las legítimas en Venezuela? Risas, hilaridad entre los asistentes; cierto rictus de desánimo en la preguntante que intuye que va a tener que investigar por libre.

(N. de la R. -Si algún lector sabe algo de eso, puede escribirnos a la dirección acostumbrada; la respuesta saldrá en cursiva y con recuadro). (Lunes 4'30. Núm. 23. pág. 6)

281. RATIFICACIÓN. FACULTADES CÓNSUL HONORARIO.

Doña Mónica K. y su esposo Don Anders K. de nacionalidad sueca, compran, el segundo representado verbalmente por la primera, una vivienda en España por mitades indivisas. La escritura de compra no fue inscrita. Tiempo después Don Anders K. divorciado, ratifica ante un Notario sueco la compra realizada en su nombre por su ex esposa. La firma de dicho funcionario aparece legalizada por el Cónsul Honorario de España en Gotemburgo. Se preguntan dos cosas: ¿Con qué carácter hay que practicar la inscripción a favor de don Anders K?, ¿con arreglo a su régimen económico matrimonial (estaba casado cuando se otorgó la escritura de compra), o carácter

privativo, (estaba divorciado cuando ratificó)? ¿Puede un Cónsul Honorario legalizar firmas?

En cuanto a la primera cuestión la opinión fue que la inscripción, en cuanto a la mitad indivisa de don Anders K, debía practicarse con arreglo a su régimen económico matrimonial, pues la ratificación produce "*inter partes*" efectos "*ex tunc*"; en relación a la segunda, los asistentes no supieron dar una respuesta rotunda remitiendo al preguntante al anexo correspondiente del Reglamento Notarial.

Nota del redactor: El artículo 4º, del anexo 3º, del Reglamento Notarial establece que "*Los Agentes Consulares Honorarios conservarán en todo caso y en todos los países la facultad de legalizar firmas...*". (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 11)

282. HIPOTECA. INSCRIPCIÓN PARCIAL. CONSENTIMIENTO DEL PRESENTANTE.

Se presenta en el Registro la escritura de hipoteca de una finca. Según su folio registral, de la misma aparece segregada una parcela de X metros cuadrados que fue vendida sin que tal segregación haya sido tenida en cuenta al constituir la hipoteca. Una de las cláusulas de ésta establece el vencimiento anticipado de la hipoteca si la finca disminuye de valor en un determinado porcentaje.

¿Puede el Registrador practicar la inscripción denegando en cuanto a la cabida segregada y vendida o se requiere el consentimiento del interesado o presentante?

La opinión de los reunidos fue que se requería el consentimiento del presentante o del interesado para inscribir parcialmente el documento, debiendo suspenderse la inscripción en caso contrario (ver artículos 429 y 434 del R.H.). (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 11)

283. VENTA CON SUBROGACIÓN DE HIPOTECA PRESENTADA POSTERIORMENTE.

En una compraventa de finca, que en el Registro aparece sin cargas, el comprador reconoce la existencia de una hipoteca en garantía de un préstamo en cuya responsabilidad se subroga. La escritura de préstamo hipotecario se identifica adecuadamente (Notario autorizante, fecha, responsabilidad, plazo, acreedor...). Inscrita la venta, con la subrogación expresada, se presenta la hipoteca, ¿es inscribible?

Se opinó que sí, pues el actual titular registral había reconocido su existencia en el momento de la compra y se había subrogado en el préstamo. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 11)

284. ANOTACIÓN DE QUERELLA. TRACTO SUCESIVO.

Interpuesta querella criminal, en la que se ejercita al mismo tiempo la acción civil solicitando la nulidad de determinadas inscripciones sobre la base de la de los títulos que las motivaron, se ordena su anotación preventiva. Los querellados son personas físicas y las fincas aparecen inscritas a nombre de ciertas sociedades mercantiles. Se pide la nulidad de una inscripción de hipoteca en garantía de obligaciones al portador inscrita a favor de los tenedores presentes o futuros de las mismas.

La opinión fue que no podía tomarse anotación preventiva de la querella por no dirigirse la misma contra los titulares registrales (del mandamiento no resultaba que los querellados lo fueran en calidad de representantes de las sociedades mercantiles). En cuanto a la inscripción de la hipoteca, tampoco es posible la anotación al no constar que se hubiera dirigido el procedimiento contra los titulares de las obligaciones, a quienes se notificaría por medio de edictos. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 12)

285. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES.

De una hipoteca se ha tomado anotación preventiva por defecto subsanable, consistente en la falta de previa inscripción a favor del hipotecante de la partición de herencia c la que se le adjudicó la finca objeto de l anotación se presenta mandamiento de an en procedimiento seguido contra los heredi del susodicho titular registral. ¿Es anotabl

La respuesta fue que sí. (Lunes 4'3(

286. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCU PRIVADO. INTERESES CONTRAPUEST

Una finca ganancial es objeto de venta en otorgado por la mujer que manifiesta contar c verbal de su esposo. Fallecido este último a público el documento privado comparec y como representante legal de sus hijos herederos del cónyuge premuerto.

Tal escritura se dijo, no es inscribibl intereses contrapuestos con sus hijos a designar un defensor judicial. (Lunes 4'3(

287. PRECIO APLAZADO Y LETRAS DI

En una compraventa se aplaza parte del pr con condición resolutoria. El precio aplaz mediante letras de cambio debidamente que, según afirma el Notario autorizante, r precisa la exhibición? ¿Qué pasa cuando l la cancelación, si existen errores en la rela partes han hecho al Notario?

La opinión de los contertulios fue qu necesaria. Los peligros e inconvenientes q derivarse para la cancelación de la cond aceptados por las partes interesadas. Es relación de letras hubo errores no proced la condición resolutoria por medio de acta acreditativa de estar en poder del comp debidamente inutilizadas, debiendo entor la misma, prestar su consentimiento el ve Núm. 24. pág. 13)

288. HIPOTECA.

Aparece inscrita una hipoteca a favor c iguales cuotas indivisas. El crédito se mediante diez letras de cambio debidam bien no se trata de una hipoteca camb acreedores ante el impago de sus débi ejecutiva. El testimonio del auto y mandamiento, que se presenta en el R cancelación de la totalidad de la hipoteca el titular de la restante décima parte del cre primitivo acreedor), compareció en el proc en la cancelación.

Se opinó que la hipoteca podía canc a nueve décimas partes indivisas pero no parte restante por falta de congruencia ent y el procedimiento y por que además la prestado el consentimiento para la cancela hipotecario (recuérdese que no se trata cambiaria). (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 1

289. HIPOTECA EN GARANTÍA DE UN CORRIENTE DE CRÉDITO.

En una escritura de hipoteca en garantía d de crédito, se pactan intereses del tipo trimestralmente incorporándose entonce cláusula de constitución de hipoteca se ga un año.

Existe contradicción, se dijo, no p intereses más que de tres meses, pues intereses resultantes de la correspond

incorporan a la cuenta cuyo saldo es el que garantiza la hipoteca. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 13)

290. PODER CONFORME ANTIGUO ARTÍCULO 1413.

En un poder conferido por la mujer al marido se contenía la sucinta expresión de que "*concedía poder para realizar actos de disposición sobre bienes inmuebles y establecimientos mercantiles*".

Ahora se pretende hacer valer el poder en una venta de participaciones sociales. ¿Puede forzarse la interpretación para entender estos bienes como parte del establecimiento mercantil y entenderlo subsumido dentro de la expresión general? Parece que es forzar la interpretación en cuanto a la consideración de lo vendido como parte integrante del concepto de establecimiento mercantil; y teniendo en cuenta la interpretación estricta que hay que dar al poder, a la mayoría le pareció necesario, o bien la ratificación por parte de la mujer o bien el otorgamiento de un nuevo poder.

Una postura muy minoritaria entendió, que el art. 1413 no pudo prever este supuesto como necesitado de poder, por que entonces no lo era y que por tanto debía entenderse que el poder concedido con arreglo al antiguo art. 1413 equivaldría ahora al poder concedido en amplios términos. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 14)

291. JUEGO.

La regulación aplicable al juego, constituida por el Reglamento del 79, ha sido modificada, por lo menos en la Comunidad Valenciana, por la correspondiente Ley del Juego para nuestra Comunidad.

En una escritura de constitución de sociedad cuyo objeto lo constituye la explotación de Salas de Bingo, su capital es inferior al mínimo reglamentario exigido. Este mínimo viene determinado en el Reglamento aludido, pero no así en la Ley Autonómica, que recoge sin embargo la previsión de que dicho capital se determinará reglamentariamente. Dicho Reglamento no ha sido aún objeto de publicación, por lo que debe entenderse que dicha determinación, entre tanto corresponde a la Legislación Estatal, y por tanto la Sociedad debe tener mientras se publique dicho Reglamento Autonómico el capital mínimo reglamentariamente exigido. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 14)

292. RESERVA DERECHOS COMPLEJO URBANÍSTICO.

En una escritura de Declaración de Obra Nueva y Constitución en Régimen de Propiedad Horizontal de un Complejo Urbanístico, el promotor se reservaba el derecho de terminar dicho complejo mediante la declaración de Obra Nueva de la restante fase que comprendía, sin necesidad de contar para ello con el consentimiento de los copropietarios de las fases hasta entonces terminadas.

Por posteriores circunstancias, la licencia para construir la fase pendiente es denegada por el Ayuntamiento respectivo y sustituida por licencia para construir exclusivamente parking de automóviles. Es de hacer notar que en la primitiva escritura de Declaración de Obra Nueva se hablaba exclusivamente de otra fase pendiente pero no del carácter que habrían de tener sus componentes, es decir, viviendas o garajes.

A la vista de lo expuesto, y constando en el Registro aquella reserva de derechos, unánimemente se opinó que no era necesario el consentimiento de los restantes comuneros. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 14)

293. CERTIFICACIÓN.

En un Registro con Oficina Liquidadora, y esto es importante para el caso, se solicita certificación de la presentación de un determinado título en el Libro Diario del Registro. El Registrador cree que no puede certificar con certeza sobre el hecho de que determinado señor haya presentado dicho título a determinada hora en el Registro de la Propiedad, porque cuando el documento llegó a la Oficina, y en este caso la palabra Oficina abarca tanto la Liquidadora como el Registro de la Propiedad, dicho documento causó asiento en el Libro de Entrada, y por aplicación de lo dispuesto en el art. 2 párrafo 3 del R.D. 1935/83 que regula el Libro de Entrada, causó asiento también en el Libro Diario de la Oficina Liquidadora. Al término del proceso de liquidación, dos días después, y por aplicación del párrafo 2 del mismo artículo, causó asiento en el Libro Diario del Registro.

Es por ésto, (el transcurso de los dos días), por lo que al Registrador se le plantean serias dudas sobre si está en situación de certificar que el mismo señor que presentó el documento en la Oficina dos días antes, puede resultar de la certificación que dos días después volvió a presentarlo en el Registro. ¿Y si en el ínterin falleció, se trasladó a otro lugar, etc., etc.,?

Los demás, aún reconociendo y comprendiendo las dudas pensábamos, que debe tenerse en cuenta al presentador efectivo del documento en la Oficina, y que por el propio mecanismo que regula el mencionado art. 2, no puede ser otra la solución que se dé al problema que ser dicho señor el que presenta el título en el Registro en el momento en que se termina el proceso de liquidación, sea cuando sea.

¿Qué os parece? (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 14)

294. EXTRANJEROS.

En una transmisión entre extranjeros, en cuyo supuesto normal sería necesario acreditar el importe de la inversión mediante certificación bancaria, se dice que la totalidad del precio es aplazado y no se garantiza con condición resolutoria.

Con ciertas reservas por parte del ponente y algún otro compañero, la mayoría opinamos que en este supuesto no es necesario nada, puesto que de hecho y en el momento del otorgamiento de la escritura no hay desembolso efectivo alguno, y por lo tanto inversión, sin perjuicio de que cuando se quiera hacer constar en el Registro el pago del precio que quedó aplazado, haya que exigir el cumplimiento de los requisitos entonces no requeridos. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 15)

295. CANCELACIÓN HIPOTECA ART. 178.5 RH.

Resulta suficiente, como dispone el artículo mencionado, el consentimiento del cónyuge, etc., etc., para la cancelación por pago de la hipoteca etc., etc.

El problema o la duda que se planteó es si ese artículo, que parece estar referido al supuesto normal de cumplimiento de las obligaciones dentro de su plazo, puede extenderse también al supuesto en que la cancelación de la hipoteca se realiza por pago anticipado del capital e intereses adecuados, sin necesidad de esperar a sus vencimientos normales y previamente pactados.

Creímos que sí, por cuanto el artículo se refiere expresamente al pago, y no distingue el momento en que este se hace. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 15)

296. CONSENTIMIENTO COMUNEROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

El propietario de una casa de planta baja y alta con un jardín a su espalda, constituida en Régimen de Propiedad Horizontal, como dueño y único propietario de todos sus componentes, segrega el jardín y lo vende, pero la escritura de segregación y venta no tiene acceso al Registro.

Con posterioridad vende uno de los dos pisos a un tercero, y una vez inscrita esta transmisión en el Registro llega la escritura de segregación y venta del jardín. Como en la escritura de venta del piso no se hizo ninguna referencia a que el jardín estaba segregado y vendido, es necesario el consentimiento del dueño del piso vendido para que pueda inscribirse la segregación y venta de lo que para él constituía elemento común del edificio. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 15)

297. PARTICIÓN Y PRETERICIÓN.

En la protocolización de un Cuaderno Particional otorgado al fallecimiento de dos cónyuges, comparecen la viuda del marido que posteriormente había contraído nuevas nupcias, los dos hijos del primer matrimonio y el que había tenido en su segundo.

De la causante, fallecida ab intestato, fueron declarados herederos mediante el oportuno Auto, sus dos hijos con la reserva legal al cónyuge. Éste falleció con posterioridad con testamento otorgado antes de contraer nuevas nupcias, en el que instituía herederos a los dos hijos habidos de su matrimonio.

Pues bien, los comparecientes, de motu propio, extienden la institución de herederos testamentaria al hijo habido del segundo matrimonio con reserva igualmente de los derechos que correspondan a la viuda del segundo enlace.

Pese a lo dispuesto en el art. 814 del CC, es perfectamente admisible e inscribible la aludida partición, pues la Dirección General parece entender que es válida la partición practicada, dada la concurrencia de todos los interesados y su carácter de herederos, acreditado el matrimonio celebrado en segundo lugar y el nacimiento de los hijos posteriores, si existe el consentimiento de los demás herederos instituidos, lo que parece claro dada su concurrencia al otorgamiento de la escritura. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 16)

298. LIQUIDACIÓN.

Un señor soltero compra una vivienda con precio aplazado garantizándolo con Condición Resolutoria. Con posterioridad, ámbos cónyuges manifiestan que el dinero con el que se satisfizo el precio aplazado era de carácter ganancial. La aplicación conjunta de los artículos 1354 y 1357. ¿Implica una transmisión susceptible de liquidación? A todos, excepción hecha del ponente, nos pareció que entenderlo así suponía un exceso de celo liquidado, y que de ninguna manera podía considerarse acto liquidable. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 16)

299. ARTÍCULO 1359 CC.

Sobre un solar de carácter privativo adquirido por herencia, unos cónyuges declaran sobre el mismo la Obra Nueva de una vivienda realizada con cargo a dinero ganancial, solicitando que se inscriba dicha Obra Nueva con carácter ganancial, pero exclusivamente la Obra Nueva, manteniendo el solar el carácter de privativo.

Entendimos que no es posible, pues si se trata de hacer uso del art. 1355, debe afectarla todo, tanto al solar como la Obra Nueva, y en caso contrario sería de aplicación lo dispuesto en el art. 1359. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 16)

300. ARRENDAMIENTO.

En la cláusula de cargas de una escritura de venta, se dice que la finca está "*libre de cargas y arrendamientos*", pero a continuación se hacen determinadas salvedades y observaciones: "*parece ser que hay unos señores que dicen ser los ocupantes, etc., etc.,*". Se opinó que esto último no desvirtúa el hecho de la manifestación de que el local transmitido está libre de arrendamientos, que es lo legalmente exigido. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 17)

301. GARAJE HIPOTECADO.

Respecto de un local garaje, todo él hipotecado, y que se pretende vender por participaciones que se concretarían en el uso exclusivo y privativo de una determinada plaza de garaje, uno de los adquirentes pretende comprar su participación libre de la hipoteca mencionada. A ello no se oponen ni el vendedor ni el acreedor hipotecario, pero ¿es necesario distribuir la hipoteca -para vende,r libre de la misma esa plaza-, entre todas las restantes? o mejor aún, ¿se puede distribuir la hipoteca para vender libre de la misma esa plaza, entre todas las restantes? o mejor aún, ¿se puede distribuir una garaje de esas características entre las c

Caso todos opinamos que sí, si necesario terminar cada una de las par las plazas de garaje en cuyo exclus concretarse. (Lunes 4'30. Núm. 24. pá

302. TRACTO COMPRIMIDÍSIMO.

Una Caja de Ahorros vendió una vivier en documento privado; posteriormente documento privado, habiendo satisfecl el pertinente impuesto. En la actualidad s la Caja para que otorgue escritura púb Caja transmita en tal documento a Y. manifestar en la escritura pública que a X, X vendió a Y y que ahora la Caja Y. Obviamente, dadas las pretensione cabe otorgar escritura de elevación a privado y, tampoco escritura de com aunque esto último sería una venta d nula, pero tampoco es eso lo que embargo, lo que quieren las partes es pa y, si bien es verdad que en el ámbito ju ha empleado la expresión otorgar esc de documentación de un iter traslativo se otorgue por el primer transmitente a fa saltando los pasos intermedios, no procedente. No se nos puede decir en u que habiéndose realizado dos tran contratos de compraventa, el titular r (¿por qué título? ¿cuál es la causa?) parece que sea esa la manera de forma conforme al artº 1279 del Cc. No par puedan abreviar el tracto en la elevación privado de esta forma; otra cosa es que a la venta de cosa ajena. No parece reanudación del tracto por esta vía legislación y sin las garantías que la mis (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 18)

303. INSTITUCIÓN A FAVOR DE NC DE LOS BIENES.

El causante de una sucesión instit herederos universales:

1) En usufructo vitalicio a su he

2) También en usufructo vitalic primera usufructuaria al marido de és

3) En pleno dominio, que adqu ambos usufructuarios, a su sobrina usufructuaria A, y a los demás hijos qu dejar a su fallecimiento o a sus desce representación a partes iguales.

4) Si al extinguirse el usufructo herederos designados en el apartad bienes los adquirirá el hermano de descendientes legítimos por derecho

Causada la herencia se encuen favor de la primera usufructuaria A qu más de 70 años y el segundo usufru tiene sólo una hija J, que a su vez tier

¿Puede A y J vender libre una componen en la herencia?

Esto no es posible puesto que ha usufructuaria no se puede determin bienes en pleno dominio. No es sólo u su edad puede o no tener más hijo sabemos si los que ahora tiene determinante de que los bienes pase cuarto lugar.

eca sobre un local
as participaciones?
sería previamente
ciones respecto de
privativo vayan a
)

e su propiedad a X
idió a Y también en
bas transmisiones
uiere notarialmente
se pretende que la
cir, algo así como
día la Caja vendió
nite o lo que sea a
os interesados, no
ico de documento
nta a favor de Y,
a ajena, que no es
n las partes. Sin
nayoría inadmisible
(en sentencias) se
como una especie
le, ordenando que
l último adquirente,
nos que ello sea
umento inscribible
ones por sendos
al actual transmite
no adquirente. No
un contrato privado
ue los particulares
lico del documento
edan directamente
último admisible la
cogida en nuestra
tablece. (MJ.G.A.).

IDOS: VENTA

en su testamento

A,
fallecimiento de la

al fallecimiento de
ija de la primera
hermana A pudiera
tes por derecho de

ste ninguno de los
a totalidad de los
estadora V o sus
presentación.
usufructo inscrito a
e en la actualidad
R ha fallecido. A
hijo menor.
de las varias que

l fallecimiento de la
quién pasarán los
blema de si A dada
o que además no
brevivirán, hecho
a los llamados en

Si no existiera dicho cuarto llamamiento, deberíamos plantearnos si la intención del testador es, como ocurre en la práctica, inmovilizar los bienes hasta el fallecimiento del usufructuario o del fiduciario o, si cabría encontrar otra solución sin merma de los derechos de los fideicomisarios, entrando en el campo de la sustitución fideicomisaria. En este sentido es de destacar la regulación de la Compilación catalana que permite la enajenación como libres de los bienes, concurriendo el consentimiento de futuro, de presente o de pretérito de todos los fideicomisarios, en su artº 196 y el artº 189 que permite enajenar al fiduciario bienes "*para reemplazarlos por otros, a fin de obtener mayor rentabilidad o utilidad*" mediante autorización judicial.

La regulación de la Compilación en este punto permite decir a Puig Brutau y Puig Ferriol que el orden sucesivo, característica fundamental de la sustitución, puede coexistir con la facultad de disponer, siempre que se garantice suficientemente el derecho de los fideicomisarios, ya que no es necesario que éstos reciban exactamente los mismos bienes que el fiduciario recibió del causante. Pero esto va más allá de la cuestión planteada.

En cuanto a la postura de la DGRN es oscilante, admitiendo en unos casos y negando en otros la posibilidad de enajenar en las condiciones dichas, lo que nos da más libertad a la hora de calificar. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 18)

304. HIPOTECA: INTERESES GARANTIZADOS.

En una hipoteca con interés variable se fija un tipo inicial X, un tipo máximo Z y un interés moratorio Y ¿cuál se debe tener en cuenta para calcular el máximo de cinco anualidades que se puede asegurar? (lo que incluye intereses remuneratorios y moratorios según la DGRN), ¿el tipo inicial o el máximo?

Al parecer de la mayoría será el máximo, que es el tipo que como tope se garantiza frente a terceros. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 19)

305. PH: USO EXCLUSIVO DE ELEMENTOS COMUNES.

En una propiedad horizontal ya inscrita existen unos anejos que se dedican a aparcamiento y trasteros y se encuentran en la planta baja. Como anejos son, pues, elemento inseparable de la correspondiente vivienda y de carácter privativo. Para acceder a los trasteros es preciso, sin embargo, pasar a través de las zonas de aparcamiento que no necesariamente pertenecen al dueño del trastero correspondiente. Es decir que se accede a un elemento privativo a través de otro privativo sin haber establecido la correspondiente servidumbre. Dado que los interesados no desean constituir tal servidumbre, que conllevaría una descripción minuciosa del paso con su extensión, etc. y representaría una carga sobre la vivienda, se propone modificar el carácter de los anejos convirtiéndolos en elemento común cuyo uso exclusivo, el de cada garaje o trastero, se adjudicaría al propietario de cada piso, sin perjuicio del derecho de paso que correspondería a los otros propietarios.

No cabe duda de que la solución no deja de ser conflictiva, sobre todo en la práctica, ya que ese derecho de paso resulta un tanto indefinido y ambos, uso y paso, pueden colisionar. La sentencia de 2 de mayo de 1964 permite atribuir el uso exclusivo de un elemento común, el patio, a un solo propietario, pero sin impedir que cumpla su destino natural ni impedir el acceso al mismo para la necesaria conservación, reparación o entretenimiento de otros elementos del inmueble. Es éste un supuesto en el que los límites del uso quedan bien delimitados en principio. En el caso que nos ocupa el uso es contínuo y el paso será bastante frecuente y, como ya se ha dicho, puede ser una fuente de conflictos, sin que estén claros los límites de uno y otro; sin embargo, la solución no pareció jurídicamente imposible sino al contrario, al margen de las críticas que esta situación merezca. (Lunes 4'30. Núm. 24. pág. 19)

306. VENTA POR EL TITULAR INSCRITO SIN SER DUEÑO.

La Caja de Ahorros vende en documento privado una vivienda a una determinada persona quien a su vez la vende a otra ambos documentos han pagado sus respectivos impuestos. Se trata de escriturar públicamente la venta de la Caja de Ahorros al último comprador.

La opinión mayoritaria es negativa en base a que aún siendo titulares registrales, el que dispone manifiesta que ha transmitido el dominio en documento privado a persona distinta la cual, a su vez, sin comparecer y según manifestaciones lo ha transmitido a l que ahora se presenta como comprador; es decir el titular registral manifiesta que no es dueño y aunque está legitimado formalmente para realizar tal acto por su propia declaración, carece de capacidad dispositiva. Por otro lado aceptar lo contrario sería la forma más sencilla de alterar el principio de tracto sucesivo así como el de eludir pagos como por ejemplo el de plus valía. (C.O.M.). (Lunes 4'30. Núm. 25 pág. 5)

307. HIPOTECA EN GARANTÍA DE DOS PRÉSTAMOS.

Se trata de una hipoteca a favor de dos entidades bancarias siendo la misma de idéntico plazo e interés; ambas pactan junto con el deudor que en garantía de la suma de los dos préstamos constituyen una única hipoteca en régimen de cotitularidad atribuyendo a cada una de las referidas entidades una cuota sobre dicha Hipoteca.

Se entabla un animado debate acerca de la admisibilidad de esta clase de garantía. Para un sector, toda hipoteca supone una sola obligación, la única excepción que admite la Ley es la de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o a portador; cuando se quiera garantizar con un hipoteca varios créditos hay que novar todos ellos en uno solo. La opinión contraria sostuvo que, en el caso planteado, las partes pactan una cotitularidad por cuotas sobre el derecho real de hipoteca y ello es perfectamente admisible cuando, como en el caso contemplado, los préstamos tenían el mismo plazo de duración e idéntico interés y todo ello, porque no altera el principio de especialidad y en base al principio de autonomía de la voluntad. (C.O.M.). (Lunes 4'30. Núm. 25. pág. 5)

308. DURACIÓN DE HIPOTECA.

Se trata de una hipoteca ordinaria en la cual se incluye el siguiente pacto: "*esta hipoteca tendrá una duración de un año superior al vencimiento del crédito, pudiendo cancelarse transcurrido dicho plazo mediante acta notarial en la que se solicite*".

La opinión mayoritaria fue favorable al referido pacto por entenderse que la hipoteca puede sujetarse a término y una vez transcurrido éste, operarse su cancelación por caducidad. (C.O.M.). (Lunes 4'30. Núm. 25. pág. 5)

309. HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES AL PORTADOR.

Se trata de un hipoteca en garantía de obligaciones al portador que no devengan interés.

La opinión mayoritaria es que la obligación aunque no devengue interés, no queda desvirtuada y es perfectamente válida. Como se trata, en este caso, de obligaciones emitidas por un particular lo que sí se planteó y se dejó para un estudio más completo de la cuestión, es la posibilidad de tales hipotecas, una vez entrada en vigor la Ley de Mercado de Valores que fue el 28 de enero actual; puesto que si en la referida Ley se exigen unos requisitos determinados para la emisión de obligaciones por parte de las personas jurídicas, se entiende cuando menos que las personas físicas deben asímismo cumplirlas. (C.O.M.). (Lunes 4'30. Núm. 25. pág. 6)

310. HIPOTECA. 131 LH. CANCELACIÓN.

En procedimiento del art. 131 de la LH se dictó auto por el que se adjudicaba la finca hipotecada a X; dicho auto se presentó y se inscribió hace algún tiempo. No se acompañaba mandamiento ordenando la cancelación de cargas, por lo cual nada se hizo respecto de ellas. Las cargas eran dos: la hipoteca que había motivado el procedimiento y otra segunda hipoteca.

Llega ahora al Registro el mandamiento cancelatorio, pero -¡oh sorpresa!- la resolución judicial en base a la cual se ordena las cancelaciones de las hipotecas no es el auto (el mismo que en su día motivó la inscripción a favor de X) sino una providencia; dicha providencia, eso sí, hace referencia al procedimiento del 131, contiene cita de las hipotecas y declara que no hubo sobrante.

Ante esta situación se pregunta: ¿Puede el Registrador exigir que se acompañe el auto, que se inserte literalmente (como se puede desprender del artículo 165 del RH)?

(El que motivó la inscripción a favor de X no está en el Registro).

División de opiniones: parte de los asistentes entienden que no se puede pedir nada; que del 131-17 se infiere que basta el mandamiento conteniendo las circunstancias que allí se dicen (y que en nuestro caso también constan) y que la inserción literal de las resoluciones judiciales está pensada para las providencias en los mandamientos de embargos, y no es éste el caso. Y si el juez ha dictado la providencia en la que vienen expresados los requisitos esenciales para cancelar, eso ya basta y sobra. Pero otra parte de la concurrencia estimó que habría que acompañar el auto, pues parece inferirse la necesidad de ello del citado 131 LH, etc, (esto es: los mismos argumentos de los oponentes a contrario sensu). (J.S.P.). (Lunes 4'30. Núm. 25. pág. 6)

311. CONVENIO DE ACREEDORES. ANOTACIÓN Y SU CANCELACIÓN.

Celebrado convenio entre el suspenso y sus acreedores, llegó al Registro el correspondiente documento que lo reflejaba y, en lugar de practicarse una inscripción de ese convenio, se hizo anotación preventiva del mismo. Han transcurrido los cuatro años previstos para las anotaciones por el artículo 86 LH, como máximo plazo, y el Registrador ahora titular se plantea el problema: ¿Se cancela esta anotación que debió ser inscripción? (Hay asientos posteriores a esa anotación; y, por otro lado, de la lectura del convenio se infiere que al deudor se le dió un plazo superior a los cuatro años para cumplir sus compromisos con los acreedores).

La respuesta es afirmativa: se cancela; aquí no cabe hacer otra cosa. (J.S.P.). (Lunes 4'30. Núm. 25. pág. 6)

312. INVERSIONES EXTRANJERAS. EXTRANJERO AHORA ESPAÑOL.

Por el año 1974 un inglés y una española -matrimonio- compraron una finca por mitades indivisas (dado su régimen matrimonial inglés que, en el fondo, equivale a ausencia de régimen). El marido (inglés, como se ha dicho) ni siquiera era residente. En su día se rechazó la inscripción de la escritura porque no se aportaba por el marido comprador la correspondiente certificación bancaria.

Se presenta ahora de nuevo aquella escritura de compra y el marido adquirente ahora ya no es inglés: alega y demuestra con su DNI que es español. ¿Quid?

Dado lo caótico, y en ocasiones absurdo, de la regulación de las inversiones extranjeras, que obliga a estudiar caso por caso, sin que se puedan inferir claramente principios generales, los concurrentes no pudimos dar una solución satisfactoria, de buenas a primeras. Por un lado parece que la legislación de inversiones extranjeras está pensando (esto es una presunción iuris tantum) en la teoría de los patrimonios; y de ser así aquí habría que llegar a la conclusión de que sigue faltando la certificación bancaria (porque se com
Por otro lado, parece un absurdo exigir
ya es español y al que nada se e
comprado la finca en este momento..

Los que estén en posesión de
sobre inversiones extranjeras puede
lecturas de este libro cuando trata c
extranjero no residente que luego g
(Lunes 4'30. Núm. 25. pág. 7)

313. ¿EXCESO DE CABIDA?

Una finca consta inscrita en el Registr
Has. Llega al Registro escritura de p
cabida y se dice de aquella finca que n
"*sólo*" 300 Has., esto es: se le rebaja s
Con posterioridad, los mismos inte
otorgan otra escritura en la que expre
y que la finca tiene en realidad una c
se decía inicialmente en el Registro. ¿
escritura última? ¿Cabe una escritura p
de cabida? De alguna manera, tratár
escritura de rectificación (en más) ¿n
excesos de cabida y debe regirse por l
de este problema?

El caso planteado dió pie a una s
referían al tema, en general, de las
concreto, en segundo lugar.

1. Respecto de las cabidas,
interesante discusión sobre el modo c
la rectificación en más o en menos de
lo que se refiere a la rectificación en
habría que separar, a su vez, los exce
parte y los iguales o menores a la quint
de más de una quinta parte (los verda
para muchos) todos tienen claro qu
reflejarse en el acta. ("*En su virtud ins*
poco más o menos). Para los menore
iguales a un quinto) ya hubo opinio
entiende que también aquí ha de e
inscripción esa modificación de cabi
que no, que basta reflejarla en la desc
se hace con cualquier rectificación de
su virtud inscribo el dominio de esta fi
del lindero").

¿Quid con los "*defectos*" de cab
unanimidad pues hay quien no los ha
inscripción y hay quien sí (es el misn
excesos de la quinta parte o menos).

Otro problema a tratar es el de l
de fincas que tenían señalada en el R
las que luego se les señala superficie
volverse a dar una cabida que coinci
asignada (En el caso tratado) ¿Es est
cabida? Como casi siempre, hubo c
Pero en ROCA, al tratar de la finca, se re
ya antiguas, sobre el caso y que viene
un supuesto de exceso de cabida.

2. Para el caso que nos ocupa, y
de la superficie con que se juega, pa
que exige título traslativo o, aunque fu
Y así, en ese caso, no aceptar la pret
cabida. (J.S.P.). (Lunes 4'30. Núm. 2

314. MANDAMIENTO.

Se recibe el siguiente ¿mandamiento?
se sigue sumario número XX contra d
delito de apropiación indebida, en cuya
civil se ha dictado la siguiente provid
diligencias interesadas, dirigiéndose
que retenga y ponga a disposición de e

que en virtud de préstamos hipotecarios tuviera pendientes de entregar al procesado, personalmente y en su calidad de legal representante de determinada sociedad. Se decreta asimismo el embargo de las fincas siguientes inscritas a nombre de la citada mercantil, librándose a tal efecto mandamiento al señor Registrador para la correspondiente anotación".

Como cuestión previa, no parece estar muy claro que lo que se presenta sea un verdadero mandamiento, sino que parece como si se hubiera aprovechado el oficio que se dirige al Banco en el que se recoge la providencia que comprende también la previsión de dirigir mandamiento para practicar anotación preventiva. De cualquier forma, no parece que sea éste un obstáculo demasiado a tener en cuenta, pues parece cuestión de mera interpretación y redacción.

Como segunda cuestión que se plantea está el hecho de que se omite cual es la cantidad que se pretende garantizar. Frente a la postura mayoritaria que creía que era absolutamente necesaria su consignación, aunque fuera fijando una cantidad máxima, pues su determinación previa no era factible, la postura minoritaria, apoyándose precisamente en este hecho, creía que bastaba con que se garantizase las resultas de la pieza de responsabilidad civil sin determinar cuantía, por no ser ésta susceptible de determinación precisamente hasta la finalización de dicha pieza.

Como tercera cuestión y dado que unas cuantas fincas estaban a nombre del procesado y su esposa y las restantes a nombre de la sociedad, se creyó por todos que era necesaria la notificación a la esposa, y la aclaración de que el procesado había sido demandado en su doble calidad de persona física y como órgano representativo de la sociedad, contra la cual también debiera haberse dirigido el procedimiento, pues del escrito, su calidad de legal representante sólo resulta para que el Banco no le entregue cantidad alguna, lo cual no es suficiente para que puedan embargarse fincas inscritas a nombre de la sociedad. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 5)

315. MÁS MANDAMIENTOS.

Se recibe el siguiente mandamiento, más o menos del siguiente tenor literal: "*En este Juzgado se tramitan diligencias previas por un delito de estafa y otros, en el cual he acordado dirigir a V.I. el presente a fin de que con relación a la finca registral tal, cuyo titular es determinada sociedad limitada, se abstenga de practicar anotación alguna de dominio o cargas hasta tanto se resuelva el procedimiento seguido en este Juzgado e igualmente con respecto a las fincas números tal y tal, haciéndose saber que las fincas a que se refiere la presente prohibición se encuentran inscritas a favor de un titular determinado (la misma sociedad limitada) que no es ninguno de los querellados en el procedimiento de referencia, pero al tratarse de una sociedad no es perseguible criminalmente, aunque sí sus socios , los cuales sí se encuentran incluidos en la querella*".

Dejando aparte defectos de redacción, parece claro que lo que se pretende es que se tome anotación preventiva de prohibición repecto de la cual todos nos mostramos partidarios, teniendo en cuenta que como dice el mandamiento los querellados son todos los socios de la sociedad titular. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 5)

316. LEASING.

Los arrendadores pretenden dar por resuelto el leasing basándose en una sentencia firme en la cual se declara resuelto el contrato, y si bien dicha sentencia no se refiere a la finca en cuestión por ningún lado, sí hace referencia precisa a la escritura en la que se constituyó el contrato y que tenía por objeto la finca en cuestión, siendo por tanto la identificación, si bien a través de medios indirectos, clara y precisa.

De todas formas se opinó que en cualquier caso lo inscribible sería precisamente aquella escritura, con la base fundamental de la sentencia reconociendo la resolución del contrato por las causas allí estipuladas. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 6)

317. DEMANDA.

En un procedimiento de una sociedad contra otra se solicita, habiéndose tomado anotación preventiva de la demanda, que se declare la validez de determinados contratos privados celebrados entre ellas por los cuales se vendían determinados apartamentos, y subsidiariamente y para el caso de que dichos apartamentos o alguno de ellos estuvieran ya vendidos que se les entregara por la demandada el precio de la venta.

Con posterioridad a la anotación se inscribe una venta de uno de los apartamentos, siendo sin embargo la fecha de la escritura anterior a la anotación de la demanda.

Luego llega una venta judicial de varios apartamentos, entre ellos el vendido. En dicha venta comparece el Juez en rebeldía de los demandados, y diciendo ejecutar sentencia firme recaída en dicho procedimiento, con los pronunciamientos de la demanda, vende los apartamentos.

Varias cuestiones se le plantean al ponente:

1) ¿Debe pedir la sentencia o debe conformarse con lo expuesto en la escritura, teniendo en cuenta que al notario se la ha debido exhibir el expediente completo, y si consigna que hay sentencia firme es porque debe haberla? Hubo división de opiniones, basándose unos en que debe apreciarse la congruencia de lo fallado (si se ajusta a lo demandado) con lo ejecutado por el Juez (la venta de los apartamentos); por otra parte se oponía precisamente el hecho de que el Juez obra en cumplimiento de una sentencia firme y que el notario al dar y expresar juicio de capacidad, si lo da, es porque aprecia esa congruencia; si no, no debería otorgar la escritura de venta.

2) ¿Procede la inscripción de la escritura de venta judicial? La cuestión se plantea por lo dispuesto en el artículo 787 L.E.C., ya que al tratarse de la ejecución de una sentencia dictada en rebeldía del demandado, procede apreciar el cumplimiento de determinados plazos, que serán distintos según las notificaciones se hayan hecho personalmente, en cuyo caso no habría problema o bien se hayan hecho mediante edictos en cuyo caso habría que observar los plazos para la interposición de recurso por parte del declarado en rebeldía, sin perjuicio de que el comprador pudiera solicitar anotación preventiva,

y 3) ¿Que ocurre respecto del apartamento vendido? Evidentemente, y por unanimidad la solución era denegar la inscripción respecto del mismo, pero la cuestión se planteaba a nivel teórico sobre qué hubiera ocurrido si en vez de ser la venta anterior hubiera sido posterior a la anotación de demanda, ¿habría sido necesario mandamiento cancelatorio de la inscripción practicada para poder luego inscribir la venta judicial, o teniendo conocimiento el adquirente de la anotación, hubiera bastado simplemente con la propia escritura para practicar dicha cancelación e inscribir la venta judicial? Las opiniones al respecto estuvieron divididas. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 6)

318. CONSIGNACIÓN.

Respecto a una compraventa con precio aplazado que se garantizaba con condición resolutoria, se presenta sentencia declarando haber lugar a dicha resolución.

¿Debe exigirse la consignación de lo pagado y puesta a disposición del demandado, teniendo en cuenta que en este caso particular no había acreedores posteriores? Así como en el supuesto de que los hubiera habido, una aplicación analógica del artículo 175-6 R.H., sustentada además por la Dirección General, permitiría extender a este supuesto lo dispuesto en el artículo mencionado, dicha solución no parece tan clara respecto del caso en cuestión, si bien el ponente iba a solicitar dicha consignación y a suspender la inscripción por el motivo alegado. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 7)

319. PODER.

Para realizar una venta se utiliza un poder del que resulta que el apoderado habría de realizar la venta de la finca por precio de D.M. 40.000 (marcos, alemanes), cantidad que sería ingresada en determinada cuenta. La venta, sin embargo, se realiza por más dinero y el precio es simplemente confesado recibido. La postura minoritaria entendió que no había congruencia entre el poder y su utilización, no tanto por la cuantía, sino por el hecho de que no se acreditaba el ingreso en la cuenta, requisito éste que habría de acreditarse al Registrador, es decir, que debiera ser a posteriori o simultáneo a la venta, pero no anterior, como es el caso presente, en el que se confiesa recibido. La opinión mayoritaria entendió que ello constituía un requisito accesorio y exclusivamente a tener en cuenta en la relación entre el apoderado y poderdante, pero no respecto de la venta, que para esta postura, sería perfectamente inscribible. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 8)

320. OBRA NUEVA.

Se declara la obra nueva de una vivienda conjuntamente por el usufructuario y el nudo propietario del solar, a sus respectivas expensas y en proporción a sus derechos. ¿Es inscribible el documento de esta forma, pudiéndose inscribir a favor del usufructuario el usufructo de la obra nueva? Todos creímos que no hay ningún problema, pues no otra hubiera sido la solución si lo hubiera declarado solo el nudo propietario, caso en el que el usufructuario hubiera disfrutado también la obra nueva, y lo único que se pretende de esta manera es un reconocimiento de la inversión y la posibilidad de resarcimiento en el momento de la extinción. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 8)

321. TRACTO.

Un mandamiento ordena la anotación de una querella contra determinado señor, si bien la finca está inscrita a nombre de una sociedad. No obstante, del testimonio de la resolución judicial se deduce que la querella contra el procesado lo fue por falsedad en documento público cometida por el demandado, falsedad a través de la cual dicho demandado llegó a ser administrador de la sociedad titular de la finca.

¿Es anotable dicho mandamiento?, ¿hay tracto? Las dos cuestiones plantearon grandes dudas, pero teniendo en cuenta las facultades de disposición del Administrador y el hecho de que anotando se destruiría el desconocimiento de los hechos y la buena fe en la adquisición por parte de los adquirentes, llegamos a la conclusión de que si se anotaba dicho mandamiento no ocurriría nada perjudicial para nadie, antes bien, sería beneficioso para la sociedad. Como veis, hicimos abstracción de las cuestiones doctrinales y teóricas, para lograr un fin práctico. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 8)

322. CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

A través de un mandamiento dimanante de un ejecutivo se solicita certificación de cargas de una determinada finca. Resulta que la anotación ya está caducada, y precisamente por aplicación del artículo 353 R.H., se cancela dicha anotación al expedir la certificación.

¿Se extiende nota de expedición? No, entre otras cosas porque no hay donde extenderla, ya que la anotación está caducada y cancelada. Por ello debe expresarse este hecho en la certificación, bien como parte de la misma, especificando que no se ha extendido la nota preceptiva, bien aparte de ella como nota posterior y advertencia. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 8)

323. ARRENDAMIENTO URBANO Y TRANSMISIÓN DEL USUFRUCTO.

Los titulares del usufructo sobre una finca le venden al nudo propietario ese usufructo. El nudo propietario había comprado la nuda propiedad siendo soltero y ahora es casado; por tanto, no se consolida propiedad.

Así las cosas, se plantea el proble el usufructo, hay que decir respecto de l si está o no arrendada; la escritura de toda expresión de arrendamiento. El f ¿Tendría el posible inquilino derecho d el piso?

No lo parece, y así se decidió p parece, porque de haberlo el inquilino cual no cabe) o adquiriría el usufructo ningún derecho especial le añadiría en al desaparecer el usufructo por mue usufructuarios ¿en qué situación quec retracto arrendaticio en casos de transm no toca este caso. (J.S.P.). (Lunes 4'3

324. MÁS SOBRE ARRENDAMIENT VENTA DE EDIFICIO COMPLETO.

Se compró un solar por terceras parte esas cuotas indivisas pasó a otras manc El caso es que, apareciendo ahora comuneros, éstos cuatro formulan dec Con posterioridad (ignora el cronista, er estas líneas, cómo se sabe eso de " posterioridad, digo, se arriendan los pis Se disuelve la comunidad existente concretos a cada comunero. ¿Hay tant

Por el exponente, y algún otro, s de la DG. de abril del 86 y de febrero cual- "*se salen por la tangente*". Aunq 3 y lo excepcional de su aplicación, las argumentadas en base a ese artículo.

La mayoría opinó que, si lo posteriores a la constitución de la com tanteo/retracto arrendaticio, pues el su la LAU, cuando habla de disolución de dicho por cierto en el art. 47) es éste: p de adquisición preferente se compran, edificio (arrendado ya por pisos) y as pisos concretos, sino edificios enterc comunidad y ya está: cada cual cor defraudado. Y para evitar eso se inver 47 LAU, sólo que a veces el legislador n En todo caso, como se dijo más arriba, son posteriores a la constitución de (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 9)

325. "CESIÓN DEL DERECHO DE E

Así se titulan numerosas escrituras, responder a negocios jurídicos de dist

A) Derecho de superficie: Sól cesión del derecho de edificar se ref derecho de superficie, establecido cor del Suelo y R.H.

B) Derecho de vuelo o sobreele que no es necesaria la preexistencia d poder constituir este derecho, siempr suspensivamente condicionada a que un plazo determinado (tesis de la R. 5

Discutidas diversas fórmulas p de la cesión de solar a cambio de pis puso de manifiesto la dificultad de prot intereses en juego. Cualquier solución del acceso al crédito por parte del tradicional de permuta por cosa futura, de edificar con condición resolutoria, de orden fiscal (IVA-primera transmisi (dudoso valor de la condición resoluto

mprar el usufructo,
fructo con la nuda

e si, al transmitirse
a vendida (un piso)
a nada dice, omite
de la cuestión es:
eo o retracto sobre

si unanimidad. No
iría todo el piso (lo
ue parece ilógico;
o" del piso; además
el usufructuario o
). El TS acepta el
de nuda propiedad;
m. 26. pág. 9)

RBANOS.

ivisas y alguna de
herencia (pienso).
ularidad de cuatro
ón de obra nueva.
omento de redactar
osterioridad"), con
edificio construido.
e adjudican pisos
racto arrendaticio?
dos Resoluciones
, pero que -cito tal
den al artículo 47-
oluciones no están
é hacer?
endamientos son
d entonces no hay
o contemplado por
unidad (y muy mal
itar tales derechos
arios, cuotas de un
e está comprando
ego se disuelve la
piso, y el inquilino
párrafo tercero del
cisa lo que debiera.
os arrendamientos
munidad. (J.S.P.).

:AR".

contenido puede
naturaleza:
cepcionalmente la
n la práctica a un
equisitos de la Ley

n: Se conviene en
construcción para
su eficacia quede
ente se edifique en
)
solver el supuesto
locales futuros, se
equitativamente los
rtalezca la posición
irente. La fórmula
tizada la obligación
e dificultades tanto
omo civil y registral

C) Complejos residenciales y Urbanizaciones Privadas: Es frecuente que, sobre una parcela indivisible, puedan construirse varios edificios y que el dueño del solar edifique uno o varios, reservándose la facultad de ceder a terceros el derecho de edificar sobre el resto del solar. Convinimos en las ventajas prácticas de la fórmula mantenida por la Res. 2.4.80, pudiendo tener acceso al Registro estas operaciones sin necesidad de segregación, siempre que se constituya una prop. htal tumbada -o más horizontal, si cabe- sobre todo el solar. En los Estatutos de esta primera propiedad horizontal se establecerán las previsiones sobre los elementos comunes de todo el Complejo, así como la reserva de facultades por el promotor para edificar sobre el resto del solar, o ceder este derecho.

Así, el titular cederá cuotas indivisas del Solar, sobre las que se irán asentando las nuevas construcciones, pudiendo indicarse en el título la ubicación física de dicha cuota. Cada edificio podrá tener sus normas comunitarias, relativas a sus aspectos propio, siempre que no contradigan el régimen general. De esta forma, el folio registral que luego se abra a cada piso o local estará en conexión directa con su edificio, y mediata con todo el Complejo.

Se puso de relieve el inconveniente de que, si el solar llegara a ser divisible, la segregación requeriría el consentimiento unánime de los propietarios.

Por último, se resaltó el interés que presenta constituir las Urbanizaciones Privadas bajo la fórmula de propiedad horizontal tumbada; Constancia de los Estatutos en la finca matriz, determinación de las cuotas que corresponden a cada parcela en los elementos comunes, etc. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 20)

326. CANCELACIÓN DE HIPOTECAS DEL BANCO DE BILBAO Y BANCO DE VIZCAYA.

Se recomienda una fórmula que permita la constancia registral del tracto, como la siguiente: COMPARECEN:

1.- D..., como apoderado, en nombre y representación de la entidad BANCO BILBAO VIZCAYA, S.A., domiciliada en ... constituida en escritura autorizada el ... por D. ..., inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al ... Hace uso el poder...

Exhibe copia autorizada (o testimonio) de la citada escritura constitutiva, de la que resulta que la entidad representada procede de la fusión del "*Banco de Bilbao, S.A.*" y del "*Banco de Vizcaya, S.A.*", sucediendo a estas entidades en todos sus derechos y obligaciones.

EXPONEN:

1.- Que el Banco Bilbao Vizcaya es titular, en virtud de la sucesión universal referida, de la hipoteca constituida a favor del BANCO DE BILBAO (o BANCO DE VIZCAYA), en escritura..., en garantía de... (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 21)

327. RESERVA DEL USUFRUCTO CONJUNTO ENTRE CÓNYUGES.

Para poder dar satisfacción a los legítimos intereses de las partes se considera admisible que el cónyuge donante de la nuda propiedad se reserve para sí y su consorte el usufructo conjunto del bien donado -tradición jurídica balear, donación universal, donación "*mortis causa*", proyectada reforma en este sentido de la Compilación...-

Se propone como fórmula más idónea y que permita el juego del artº. 521 C.c., la de: "*D... dona a D..., D... y D..., la nuda propiedad de ..., reservándose el usufructo conjuntamente con su esposa Dª... hasta el fallecimiento del último de ellos*".

Parece necesaria la comparecencia del donante y su consorte, y una aceptación general del contenido de la escritura. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 22)

328. EXPEDICIÓN DE COPIAS DE MATRICES CON DOCUMENTOS PROTOCOLADOS.

Dejando de lado, pues está claramente previsto en el R.N., el supuesto de planos y similares (donde bastará indicar que hay un plano o fotografía unido, y, si el interesado lo solicita acompañarlo por fotocopia legitimada), tratándose de certificaciones u otros documentos grafiados se estima que un exacto cumplimiento del R.N. exige que la nota de "*Es copia...*" se extienda tras la reproducción del documento unido y que en ella se exprese la clase, serie y número de papel timbrado (folio o pliego) donde el mismo esté fotocopiado o transcrito. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 22)

329. PIE DE COPIA.

Se considera reglamentariamente imprescindible con respecto a la indicación de la clase, serie y número de los folios o pliegos de papel timbrado utilizados, caso de ser más de uno, que cuando menos el penúltimo número figure en el folio o pliego donde acaba la nota y signe, firme y rubrique el Notario.

Ejemplo: En una escritura de cuatro pliegos será reglamentario y evitará la sustitución de los pliegos anteriores la nota extendida en la última cara del tercer pliego que diga "*Es primera copia de la matriz numero... de mi protocolo corriente de instrumentos públicos y que expido para... en cuatro pliegos de la clase 7ª, serie A, números 0000000 y", y el resto de la nota se ponga en la primera cara del cuarto pliego ("los tres correlativos siguientes, en... a... Doy fe*").

Si la nota se extendiera poniendo todos los números en la última cara del tercer pliego y en el cuarto sólo figurara desde "*en... a... Doy fe*", se facilitaría la suplantación de los pliegos anteriores y un poder se podría convertir en una constitución de S.A. o a la inversa. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 22)

330. INSCRIPCIÓN INDEPENDIENTE DE LAS AGUAS.

Constando el derecho a utilizar el agua de la fuente de ... durante X horan semanales inscrito como cualidad de una finca, tras la reciente Ley de Aguas no parece pueda ser inscrito este derecho con independencia.

Si cabrá, por el contrario, segregar áreas o metros cuadrados sin derecho a agua, reservando el uso de ésta para el remanente. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 22)

331. COMPARECENCIA DE LOS JUDICIALMENTE SEPARADOS EN VIRTUD DE SENTENCIA FIRME.

Siguiendo el criterio sustentado por la Dirección General en su Resolución de 20 de Febrero de 1985 en materia de divorcio, se ha entendido que esta circunstancia no es necesario probarla y que es suficiente la simple manifestación del interesado.

También se puso de relieve, de acuerdo con las precisiones de la propia Dirección en la citada Resolución, que, en aquellos casos en que pudiera resultar afectada una titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, si será necesario probar la separación con la presentación de la certificación del Registro Civil o por otro medio de prueba siempre que, previa o simultáneamente, se haya instado la inscripción omitida (artº. 2º L.R.C.). (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 23)

332. CONTRATOS CONCLUIDOS EN NOMBRE DE UNA S.A. ANTES DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.

Nadie pone en duda la necesidad del cumplimiento del artº. 7º de la L.S.A. (subordinación al requisito de la inscripción y a la aceptación por la sociedad dentro del plazo de tres meses), aunque al redactante le apasione la tesis de CAMARA de diferenciar entre actos formalizados antes o después de la escritura (vide artº. 28 L.S.A. y Res. 16 de Junio de 1973).

El coloquio recayó sobre quién debía comparecer en nombre de la sociedad y en qué concepto, si como Administrador, Consejero-Delegado o bien -como parece resultar de la literalidad del artº 7º citado- como simple "*gestor*".

No pareció que debía darse excesiva importancia, salvo para un compañero, al calificativo del compareciente, inclinándose la mayoría por la tesis de que deberían comparecer los Administradores ya elegidos como tales, aun a pesar de que el artº 6º exija la inscripción en el Registro mercantil para que la Sociedad tenga personalidad jurídica. a la Dirección General no parece repugnarle esta solución. En la Res. de 16 de Julio de 1973 se considera que el artº 7º no debe ser extendido a supuestos no comprendidos dentro de la prevención legal (se trataba de la inscripción o no de una escritura de delegación de facultades del Consejo otorgada con posterioridad a la de constitución social y cuando todavía esta última no se había inscrito), "*máxime si se tiene en cuenta que se trata de un acto de regulación del régimen interno de la Sociedad, con señalamiento de las facultades que han de corresponder a uno de los Administradores, y en el que el lugar adecuado puede ser la propia escritura de fundación simultánea de la Sociedad, en la que los socios fundadores constituidos en Junta Universal acuerdan ya los nombramientos y funciones que han de corresponder a los futuros Administradores, así como las restantes normas por las que la Sociedad puede gobernarse, y que forzosamente han de autorizarse antes de la inscripción, ya que ésta es -y no podía ser de otra manera- la pauta seguida en el mismo artº. 6 de la Ley, **al señalar como primer escalón la escritura pública** en la que se indique el régimen de la Sociedad **y después la inscripción en el Registro Mercantil**".

Más liberal es aún la Res. de 8 de Febrero de 1979 que dió el "placet" a que la Junta General pueda designar directamente al Consejero-Delegado sin estar constituído el Consejo de Administración por falta de la aceptación de dos de sus miembros, al amparo del nº.5 del artº. 11 y el artº. 15, ambos de la L.S.A., afirmando "*si bien es cierto que no deja de resultar un tanto anómalo la existencia de un Consejero-Delegado sin estar constituido el Consejo de Administración, en realidad lo que sucede es que, **con independencia de la denominación del cargo a que dicha persona se le asigne**, las facultades que se le han atribuido le pueden ser conferidas por los fundadores, máxime cuanto lo son sin perjuicio ni limitación de las facultades del Consejo, una vez constituido, que incluso puede revocar el nombramiento*".

Cuando el que intervenga sea un Consejero-Delegado se trajo a colación el pár. 2º del artº. 78 L.S.A. que taxativamente señala que "la delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración... en el Consejero Delegado y la designación de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos... no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil". Al ampara de la rigurosa interpretación que se ha hecho de esta norma (vide S. de 18-dic-1978) quizás quepa aconsejar la no intervención de los Consejeros-Delegados antes de la inscripción de su nombramiento en el Registro y, no hace falta decirlo, antes de la inscripción de la Sociedad. No obstante, no parece deba olvidarse lo que escribieron GARRIGUES-URIA "*La inscripción en el R.M. se exige para que todo tercero pueda saber quién es la persona que legítimamente ostenta el cargo de consejero-delegado o de miembro de la Comisión ejecutiva. La publicidad material se refiere, por tanto, sólo al hecho del nombramiento y no al ámbito de los poderes, los cuales tienen en todo caso carácter ilimitado*".

Concluyendo: se les llame Gestores, Administradores, Consejeros-Delegados o como se quiera, en realidad el artº. 7º L.S.A. recuerda el mecanismo propio de la "negotiorum gestio", de forma que el "*dominus*" (la sociedad inscrita) deberá aceptar el contrato y hasta ese momento su validez queda en suspenso.

La aceptación por la sociedad ya inscrita todo lo cura, es mejor incluso que el bálsamo e Fierabrás. (Lunes 4'30. Núm. 26. pág. 23)

333. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CANCELACIÓN.

En la escritura de venta de una finca con precio aplazado se estableció condición resolutoria en garantía del mismo, causando la escritura la correspondiente inscri
después, se presentó en el Registro a
vendedor requería al comprador para c
días satisfaciera la cantidad aplazac
contrario, resuelta la compraventa. P
practicó la cancelación de la inscripció
y consiguiente reinscripción a favor del v
se presentó un mandamiento judicial ex
seguido contra el vendedor orden
preventiva de embargo sobre la finca,
el derecho expectante del vendedor. Y
"*comedia de enredo*", llega al Registro
pago del precio aplazado otorgada por
del comprador, titular registral, para que
preventiva dicha.

¿Qué se requiere para dicha ca

Es necesario, se dijo, just
establecimiento bancario o Caja Oficia
por el vendedor sobre la que recae, por
del acreedor anotante. (Ver art. 175-6ª
27. pág. 3)

334. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE
DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

En una compraventa el vendedor se re
y habitación con carácter vitalicio o h
tuviera necesidad de la finca. Pre
ordenando tomar anotación preventiv
finca en procedimiento seguido contra
la misma en cuanto al derecho de uso y h
en cuanto al resto. Ahora tiene ent
escritura de entrega por el vendedor
habitación al comprador, que aduce ten
conforme a lo pactado y éste solicit
anotación preventiva de embargo.

El supuesto planteado suscitó
Para algunos, no debía haberse inscri
habitación referido, que dejaba el cum
arbitrio de uno de los contratantes (se
anotación preventiva de embargo sc
carácter de derecho personalísimo e in
CC). Sin embargo se dijo que había que
del Registro los cuales están bajo
Tribunales.

Otro opinó que existiendo terc
comprador para recuperar el derecho d
acreditarse, aunque no fue éste el par

Entre tanta discusión no se dió
problema. Con sentido práctico, alguie
la adjudicación del derecho de uso
inscribible, no planteaba mayores pr
solicitada. (Lunes 4'30. Núm. 27. pág.

335. PROPIEDAD HORIZONTAL Y P
DISPONER.

En la donación de un edificio se estab
ciertas prohibiciones de disponer a los
en no poder vender sino después de tr
sólo a favor de determinadas perso
vínculos de parentesco. Dichas prol
razón, no fueron inscritas. Los donatari
en régimen de propiedad horizontal y
de los estatutos las prohibiciones mer

¿Pueden tener acceso al Regis

Se estimó que no, por constituir m
propio de los estatutos, según el art. 5
dispuesto en el art. 27 de la LH. Por alg
argulló que la DGRN había recon
establecer prohibiciones de enajenar e
horizontal; pero tal admisión -se le

registral. Tiempo
ıtarial por la que el
el plazo de quince
ınsiderando, caso
stir defectos no se
vor del comprador
dor. A continuación,
o en procedimiento
tomar anotación
l se practicó sobre
o acto final en esta
critura de carta de
ıdedor y la solicitud
ıncele la anotación

ción?
el depósito en
ı cantidad cobrada
ıgación, el derecho
(Lunes 4'30. Núm.

ARGO SOBRE
CELACIÓN.

el derecho de uso
que el comprador
do mandamiento
embargo sobre la
ıdedor, se practicó
ción, denegándose
en el Registro la
derecho de uso y
cesidad de la finca,
cancelación de la

nimada discusión.
l derecho de uso y
ınto del contrato al
5 de precario), ni la
l mismo dado su
nisible (art. 525 del
erse a los asientos
lvaguardia de los

la necesidad del
y habitación debía
de la mayoría.
olución concreta al
ntó que puesto que
ıbitación no sería
as la cancelación

IBICIONES DE

ron por el donante
tarios consistentes
rrido cierto plazo y
ınidas a ellos por
ınes, se ignora la
nstituyen el edificio
en en una cláusula
ıdas.

ı ajena al contenido
ı LPH e ir contra lo
le los asistentes se
la posibilidad de
tutos de propiedad
ıtó- no había sido

absoluta sino matizada como en el caso planteado en la Resolución de 20 de diciembre de 1973, en la que se trataba de una cláusula estatutaria que prohibía la enajenación separada del piso y la plaza de garaje ubicada en el sótano, finca independiente destinada a aparcamiento de automóviles, cuyo uso y aprovechamiento correspondía, exclusivamente, a los titulares de las viviendas, argumentándose por la DG que este caso de prohibición aparecía como cláusula estatutaria atribuyendo al garaje el carácter de elemento procomunal resultando entonces más bien una limitación institucional del régimen de propiedad horizontal perfectamente inscribible".

(Nota del redactor.- *Prueba de ello es que la Resolución de 19 de diciembre de 1974 rechazó la inscripción del pacto contenido en la escritura de adjudicación* de un piso a un cooperativista por virtud del cual se prohibía realizar acto de disposición separada sobre el piso y la participación de garaje transmitidos conjuntamente).

Lo que sí cabía, también, se dijo, era presentar de nuevo la escritura de donación para, previamente, en su caso, inscribir las prohibiciones en ella establecidas. (Lunes 4'30. Núm. 27. pág. 4)

336. HIPOTECA DE MÁXIMO.

En una hipoteca de máximo se establece el siguiente pacto: "*para garantizar las obligaciones contraidas y cualquier otra que se contraiga en el futuro por el compareciente y sus representados como pueden ser todas las operaciones de crédito, préstamos, líneas de descuentos de efectos comerciales, financieros, avales y saldos deudores o de cualquier otra clase y en general cualquier obligación con la Caja... y hasta la cantidad máxima de ...*"

Los contertulios se dividieron. Unos, basándose en la Resolución de 21 de diciembre de 1987, no admitieron su inscripción, estimando que debía constituirse una hipoteca para cada una de las obligaciones garantizadas. Para otros, tales hipotecas, según la Resolución de 4 de julio de 1974, son inscribibles siempre que, de acuerdo con el principio de especialidad, las obligaciones presentes al tiempo de su constitución se describan en todos sus elementos y, respecto de las futuras, se den las líneas fundamentales que las identifiquen.

Para unos y otros lo que en ningún caso se consideró admisible era la coletilla de "*... y en general cualquier obligación*". (Lunes 4'30. Núm. 27. pág. 4)

337. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

En un acta de pago y ocupación levantada en expediente de expropiación forzosa comparecen como expropiados determinados señores de quienes se dice que son causahabientes del titular registral. ¿Es necesario acreditar tal condición al Registrador?

Sí, pues si bien podría sostenerse que tal justificación se había hecho en el expediente, no siendo necesario repetirla ante el Registrador, se recordó la jurisprudencia de la Dirección General (Resolución de 29 de noviembre de 1978) que, en un supuesto de reversión de finca en favor de los causahabientes del titular registral expropiado, la exigió. (Lunes 4'30. Núm. 27. pág. 5)

338. RANGO HIPOTECARIO. PERMUTA DE RANGO.

Existen inscritos en el RP, una hipoteca (1), un embargo (2) y otra hipoteca (3).

Hay acuerdo entre los respectivos beneficiarios de esas hipotecas y embargo en alterar su orden registral, de modo que la segunda de las hipotecas pasase por delante de la primera y del embargo anotado (esto es: 3-1-2). ¿Cómo hacerlo?

Se planteó una primera duda: ¿Cabe hacer entrar u embargo y su anotación (que no son derechos reales, y así viene a recordar reciente dotrina de la DGRN) junto co hipotecas? La mayoría entendió que sí que cabe, que no e obstáculo insuperable. No obstante, la pregunta implicaba ur segunda.

Segundo problema o pregunta: ¿Puede el "*titular*" d embargo anotado intervenir por sí sólo, sin más? Se entendi que no, que dada la manera de producirse una anotación d embargo, por vía judicial, habría que acudir al juez para qu dictara resolución aceptando el cambio de puesto. (Argumento 206-12 RH, 433 RH...).

Otorgada la correspondiente escritura de permuta d rango (con "*aprobación*" judicial por lo que toca a la anotación ¿qué asiento practicar? El art. 241 del RH, que trata de hipotec presente e hipoteca futura (al parecer) habla de dos asientos inscripción (para cuando se inscriba lo que no está inscrito) nota (al margen de lo ya inscrito); y nos puede ayudar aquí: un nota al margen de los tres asientos podía reflejar la alteración producida.

¿Y qué asiento practicar si llega la escritura de alteración de rango sin que medie todavía resolución judicial para con l anotación? Habría que suspender pero ¿por medio de qu asiento? Parece que debería acudirse a una nota marginal d suspensión de nota marginal -con la duración propia de una anotación de suspensión por defecto subsanable-. (J.S.P.) (Lunes 4'30. Núm. 27. pág. 5)

339. CANCELACIÓN PARCIAL ORDENADA JUDICIALMENTE. SEGREGACIÓN.

En juicio declarativo de mayor cuantía los titulares registrales de una finca (por donación) son vencidos por el ocupante de parte de la misma contra el cual habían litigado pero que se revuelve exitosamente por vía de reconvención. Y el fallo de la Sentencia dice: "*Que se cancele la inscripción... (la de donación) en la porción de finca ocupada por don... (el demandado que contraatacó) y que tiene una superficie de...*".

Se pide, pues, la cancelación parcial de una inscripción Pero ¿no habría que describir la nueva finca formada y la antigua como quede, esto es; ambas con sus linderos? Parece que lo que ordena la Sentencia (se leyó el fallo muy por encima y no se leyó el petitum, por ver si aclaraba algo ese fallo) parece, digo, que ordena cancelar (y no inscribir, por división o segregación, la finca que se reconoce al demandado que reconviene). Luego sólo hay que cancelar, parcialmente. Pero aún así habría que completar los datos: decirse cuáles serán los linderos con los que quedará la finca cuya cancelación parcial se ordena. (J.S.P.). (Lunes 4'30. Núm. 27. pág. 6)

340. ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN POR DEFECTO SUBSANABLE. PRÓRROGA.

El último día de vigencia de la anotación de suspensión por defecto subsanable, llega al Registro el mandamiento que en su día dió origen a aquel asiento acompañado (grapado) de testimonio de providencia que pide la prórroga de ese asiento.

Lo que se plantea es saber si basta esa nueva providencia. Esto es: si falta un nuevo mandamiento ordenando la prórroga (el cual mandamiento recogería la nueva providencia ya citada que pedía la prórroga).

División de opiniones: falta, efectivamente, el mandamiento; no "*sirve*" el primitivo mandamiento. Pero si no se arregla el problema en el mismo día (el último) "*se lía el asunto*". Por eso parece que hay que adoptar una postura benigna. (J.S.P.). (Lunes 4'30. Núm. 27. pág. 6)

341. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO.

Marido y mujer compraron una finca por mitades indivisas en documento privado. El documento es elevado a público mediante escritura en que comparecen el vendedor y el marido, quien manifiesta que compra para su sociedad conyugal. ¿Debe de comparecer también la mujer?

Respuesta unánime: sí. La elevación de documentos privados a públicos ha de ser hecha por todas las personas que los suscribieron. Aunque no hubiesen comprado por mitades indivisas, sería así. Habiendo comprado por mitades indivisas, con más razón aún. Aunque la finca sea ganancial compre quien compre, la circunstancia de ser titular registral tiene consecuencias de orden civil e hipotecario de las que no cabe prescindir. (Lunes 4'30 Núm. 28. pág. 3)

342. ALIRÓN, ALIRÓN.

La Peña Madridista de X., entidad legalmente constituida conforme a la legislación de asociaciones, es propietaria de un local y/o tiene debidamente inscrito. Ahora se trata de su venta. Comparece su Presidente y presenta, para acreditar sus facultades, una certificación del acuerdo adoptado por la Junta General de la Peña. Según la misma, fue convocada la Asamblea con el siguiente Orden del día: 1º) Lectura del acta anterior; 2º) Informe del Sr. Presidente sobre asuntos de primordial interés; 3º) Ruegos y preguntas. Se celebra la Asamblea, se aprueba el acta anterior, el señor Presidente informa sobre las vicisitudes del bingo que se pretendía instalar en el local propio de la Peña, y después de un cambio de impresiones se autoriza al presidente para que proceda a la venta de dicho local. Se da, además, la circunstancia de que el local es su sede social.

Pregunta, con independencia de que se acredite el cargo del Presidente y las posibles facultades estatutarias que pueda tener, ¿una Junta con ese Orden del día, puede autorizar la venta de un inmueble? ¿Basta con que diga que se van a tratar asuntos de primordial interés? ¿No tendría que decir que se va a tratar de la venta de ese local?

Todos de acuerdo en que, a menos que sea Junta universal y estén todos de acuerdo en la venta, el Orden del día ha de ser más explícito. Hay que decir expresamente que se trata de la venta del local. La Jurisprudencia es, en este punto, muy rigurosa. Lo que no está claramente en el Orden del día no se puede acordar. Esto ocurre cuanto se trata de modificar estatutos de las sociedades; no basta con decir que se va a tratar de la modificación de estatutos; hay que señalar qué artículos estatutarios van a ser modificados. Lo mismo cuando se trata de otro tipo de entidades.

Se discute también si el Registrador puede controlar el que la convocatoria se haya hecho de acuerdo con las disposiciones estatutarias, o debe dar por bueno el que le diga el Secretario que "*la convocatoria se ha hecho en la forma que marcan los estatutos*". Parece triunfar la tesis de que el Registrador puede y debe examinar los requisitos de la convocatoria, por lo menos cuando se trate de requisitos de comprobación posible, p. ej. publicación en un periódico; tendrá que conformarse con la certificación del Secretario cuando se trate de convocatorias privadas, p. ej. por medio de cartas o avisos personales. (Lunes 4'30 Núm. 28. pág. 3)

343. EMBARGO DE FINCAS AGRUPADAS.

Se presenta mandamiento ordenando la anotación de embargo sobre siete fincas, las cuales se han agrupado entre sí, ellas sólas, y han formado un finca nueva. La pregunta es ¿suspensión o denegación?

Todos contestan que suspensión por ser defecto subsanable, de tipo formal, ya que en definitiva lo que físicamente ha sido objeto del embargo no ha cambiado. Lo que cambia es la descripción registral de ese terreno, que antes estaba inscrito en siete folios y ahora lo está en uno sólo. El consultante no queda muy conforme y vuelve a preg anotación de suspensión, en donde unanimidad a la tertulia:

- En el folio de la finca formada pc que tienes vigente.

- ¿Pero y si esas siete fincas se hı otras tres no embargadas? Ahí no puede lo que físicamente fue objeto de embarg

- Claro, pero es otro caso distinto q separado.

Discutido el nuevo caso, algu suspender también, por si el embargo parte de la formada por agrupación, se co la cuota indivisa equivalente al valor de solución es discutida y rechazada por arti evita el cambio físico en el objeto del emb convencidos de que en este supuesto p (Lunes 4'30 Núm. 28. pág. 4)

344. ADMINISTRADOR DE UNA SOCI PARA HIPOTECAR.

La sociedad anónima X tiene como objet y explotación de un camping. Su Adr facultado para regir y gobernar la soci clase de actos de administración que tie de su objeto social, con la única excepci Ley o por los Estatutos sociales, los ten General. En consecuencia, dicen sus Est préstamos. Y en lo omitido, añade el No contradiga lo inserto.

El Administrador recibe un prés sociedad, sin decir que la cantidad prest a la construcción o explotación del camp hipoteca sobre una finca de la citada merc

No hay acuerdo entre los contertu en que nada se ha dicho de que ese dir al cumplimiento del objeto social, no ha Por consiguiente, hay que estar a las fac los estatutos le concedan, y como "*ir alterius*", si los Estatutos le dan facultad p y no dicen nada de constituir hipote conceden esta facultad. Esta es una de

Por el contrario, otros opinan qu se le puede exigir que, cada vez que cele que manifestar que lo hace para c especialmente cuando se trata de ac pueden servir a ese fin; que la doctrina c ampliar las facultades de los adminis especial en relación con los llamados ac actividad mercantil de las sociedades es ir de préstamos de cuantía si no se garanti así como los poderes han de interpreta no ocurre lo mismo con las facultades c y que la frase estatutaria "*actos de adm* se refiera a actos de administración en

Nadie convenció a nadie y la pa (Lunes 4'30 Núm. 28. pág. 4)

345. RECTIFICACIÓN DE UNA REPA

Dos terrenos situados en la misma part encuentran inscritos a favor de las m madre y sus dos hijos, por el mismo titu misma proporción indivisa, y hasta e Registro, en folios también próximos. T de que se hablará.

Hace pocos años se inscribió un Unidad de Actuación en esa zona. For terreno de unos 1500 m2, que se segreg fincas a las que antes nos referimos, a la A. No hubo problemas: se inscribió la

incluyó la finca segregada en la unidad de Actuación, se cerró su folio, y se inscribió la finca que se adjudicaba en pago de los derechos correspondientes a la finca aportada. Posteriormente, la madre y sus dos hijos vendieron sus derechos en la finca de reemplazo a una empresa constructora que es la actual titular.

Ahora se presenta una nueva reparcelación, y se incluye entre las fincas que forman parte de la misma a la misma finca A, indicando que, aunque en el Registro figura con una superficie de 6500 m2, en realidad su superficie es de 8000 metros cuadrados, porque la segregación de 1500 m2 que se hizo para la reparcelación anterior estaba mal hecha, ya que debió de hacerse no de la finca A, sino de la finca B, el otro terreno próximo y de los mismos titulares de que hablamos al principio. La pregunta que se hace es la siguiente: ¿es adecuado el título de la segunda reparcelación para hacer esa rectificación en la segregación que se hizo para la primera?

Con una rapidez que hizo palidecer al consultante, le contestaron: "*Ni hablar; tienen que dar su conformidad todos los interesados en la primera reparcelación*". "*¿Todos?*", balbuceó el infeliz que veía como su reparcelación no se iba a inscribir en la vida. "*Todos, y además el Ayuntamiento*", le insistieron. "*Todos y además el Ayuntamiento, y además la sociedad compradora del terreno que sustituyó a la finca segregada*", remachó, inmisericorde, alguien a quien le daba igual que la reparcelación se inscribiera o dejara de inscribirse.

Cuando se repuso un poco, el Registrador que planteó el problema, a quien se le traslucía cierto interés en que aquéllo saliera adelante, volvió a la carga. "*Pero vamos a ver, ¿para qué queréis que vuelva a intervenir el Ayuntamiento, si es él quien realiza la segunda reparcelación?*". Condescendieron: "*De acuerdo, la conformidad del Ayuntamiento ya consta, pero la de los demás interesados no*". Él insistió, inasequible al desaliento: "*¿Qué falta hace la conformidad de unos señores que ya tienen su finca, a la que no se va a tocar para nada? Si me apurais, ni siquiera hace falta la de los actuales titulares de la finca adjudicada a cambio de la segregada, ya que el terreno aportado en la primera segregación no cambia físicamente, y menos todavía el terreno que se adjudicó a cambio del mismo*". Un buen compañero le echó un capote: "*Realmente, es una rectificación puramente formal. Las fincas no cambian. Lo único que se rectifica es la afirmación, hecha por los titulares de las primitivas fincas A y B, de que el terreno de 1500 m2, por ellos aportado a la reparcelación primera, no procedía de la finca A, sino de la finca B. Parece que puede bastar con que conste de manera fehaciente la conformidad de esos titulares, que son los únicos posibles perjudicados*".

Se discutió la cuestión y, algo a regañadientes, se quedó en que bastaba esa conformidad.

Moraleja: cuando estés seguro de que algo se puede inscribir, no consultes y no te llevarás sobresaltos. (Lunes 4'30 Núm. 28. pág. 5)

346. ¿ANULACIÓN DE FINCA?

Una madre vende a su hijo un serie de fincas que la primera había inscrito a su nombre, por donación, hacía algún tiempo, al amparo del artículo 205 de la Ley. Se inscribe la venta, y ahora la madre-vendedora y el hijo-comprador otorgan escritura en la que dicen: "*que los comparecientes otorgaron escritura de compraventa en tal fecha y ante tal notario; que en dicha escritura, y por error, se incluyó la siguiente finca (y la describen); que los comparecientes, de mutuo acuerdo, deciden anular la finca descrita, solicitando del señor Registrador haga constar la anulación de la finca en los libros de su digno cargo, ya que manifiestan que no la conocen, ni saben en donde está ubicada, ni tienen la posesión de la misma*". Parece ser - "*off the record*"- que la finca fue mal inmatriculada en su día, porque pertenecía a otras personas, que nunca se ha poseído, que no tienen ganas de discutir con sus poseedores y que tienen menos ganas de pagar impuestos por ella, ni de que figure a su nombre. La solución de que se anule la compraventa en cuanto a esas fincas, que por alguno se considera más correcta, no sirve a los interesados porque entonces la finca quedaría inscrita a nombre de su anterior titular, la madre, lo que tampoco les conviene.

El consultante está convencido de que él no puede anular fincas, que es algo que queda fuera de la voluntad de los titulares registrales. Algún otro contertulio abunda en su opinión de que los asientos del Registro no son renunciables. En cambio, otros, más audaces, estiman que la causa de la renuncia es lícita; que responde a un interés evidente como es el de evitar litigios; que las inscripciones pueden cancelarse por escritura en que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho ésta (82 LH); y que, en el presente caso, prestan su consentimiento el hijo, titular de la inscripción 2ª, la vigente, y la madre, titular de la inscripción 1ª, la anterior, por lo que habría que cancelar ambas inscripciones, y la finca quedará fuera del Registro. Alguno, ecléctico, opina que podría inscribirse si resultase claro que la causa de la petición era la doble inmatriculación o la inexistencia física del inmueble. Otro, maquiavélico, aconseja que manifiesten que la finca se la ha llevado el río (ya que sabe la fuerza de las riadas alicantinas...). Otros hablan de la renuncia del dominio y se comienza a discutir si es admisible por sí o hace falta aceptación del Estado, como beneficiario por ley en estos casos. Al final no se llega a ningún acuerdo, pero parece que los partidarios de admitir la cancelación son más o, por lo menos, se les oye más. (Lunes 4'30 Núm. 28. pág. 6)

347. DOBLE REPRESENTACIÓN. ¿AUTORIZADA?

Mr A vende a Mr B un apartamento. Vendedor y comprador están representados por la misma persona, Don C, en virtud de sendos poderes en los que no se autoriza la autocontratación ni la doble representación.

Planteado así el problema, todos estamos de acuerdo en que la doble representación necesita de autorización expresa por parte de los poderdantes, dada la colisión de intereses que supone, aunque no sea tan grave como la contratación a favor del mismo apoderado.

No obstante, ahondando en el caso concreto, se observan circunstancias que permiten una calificación más benévola: la fecha y lugar de otorgamiento de los poderes, y la redacción de los mismos.

En efecto, ambos poderes -el del vendedor y el del comprador- están otorgados el mismo día, ante el mismo Cónsul, y con números correlativos de protocolo. Su redacción es, además, muy parecida. El del vendedor dice que, con relación al apartamento X (y lo identifica perfectamente), se confiere poder a Don C para que lo venda a la persona que tenga por conveniente, en el precio y condiciones que considere oportunas "*o para que formalice la venta realizada por el poderdante*". Y el poder del comprador expresa una cosa similar, pues concede poder, con relación al apartamento X (e igualmente se identifica el mismo), para que lo compre en el precio y condiciones que considere oportunos "*o para que formalice la compra realizada por el poderdante*".

En definitiva, entendemos que, en el presente caso, el apoderado está únicamente documentando una compraventa ya convenida por los propios interesados, y tácitamente está autorizado para asumir la representación de ambos.

Pregunta alguien si esto supone entender que para la autocontratación o doble representación no hace falta autorización expresa, que basta la autorización tácita. La contestación unánime es que la regla general es la necesidad de autorización expresa, pero hay supuestos muy concretos en que se ve con claridad que, en la mente del poderdante, está prevista la autocontratación. Se pone como ejemplo un caso que se da con frecuencia en la práctica: "*un heredero concede poder a su hermano para intervenir en herencias, especialmente en la de su padre*". Es claro que, en este caso, el poderdante sabe que el apoderado está también interesado en la herencia de su padre, y parece que no hay que exigir que se autorice expresamente la autocontratación. (Lunes 4'30 Número 28. pág. 7).

348. TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA EN ANÓNIMA.

Hay ocasiones en que los notarios son más duros que los registradores al calificar. Una sociedad de responsabilidad limitada se transforma en anónima, cambiando el órgano de administración. Antes de inscribirse la transformación, el nuevo Administrador, que tiene facultades estatutarias, compra un inmueble y el notario advierte que es necesario que la compra sea aprobada por la Junta General.

El presentante del caso entiende que no es necesaria tal cosa. El artículo 7 de la Ley de Sociedades Anónimas no es aplicable, puesto que la personalidad de la sociedad preexistente no se extinguió al transformarse en anónima. Hay que exigir que se inscriba la transformación y el nombramiento del nuevo Administrador y, una vez practicada tal inscripción en el Registro Mercantil, puede inscribirse la compra en el de la Propiedad.

¿Pero y qué pasa con el artículo 32? Al fin y al cabo se trata de una adquisición onerosa hecha en el primer año de vida de la sociedad anónima. Alguno añade: aunque seguramente no era esa la finalidad del artículo, es lo cierto que el caso entra dentro de su dicción literal y habría que dar la razón al Notario, exigiendo la aprobación de la Junta o la justificación de que el precio no llega al diez por ciento del capital. Hay que tener en cuenta que esa norma no existe en la Ley de Limitadas, luego como no se pudo cumplir al fundarla, habrá que cumplirla ahora. Alguien dice que tenemos que ser juristas y no leguleyos y que, si la finalidad de la norma es evitar aportaciones no dinerarias encubiertas dentro del primer año de vida de la sociedad, lo que hay que hacer es ver si ha transcurrido el año desde que se creó la sociedad, desde que tiene personalidad jurídica, y no desde que se ha transformado en anónima.

Ante el temor de que les vuelvan a llamar leguleyos, los discrepantes se aquietan y terminan por dar la razón a los que entendían que no hacía falta aprobación de la Junta General, ya que, en el momento de la transformación, la sociedad limitada ya tenía más de un año de vida. (Lunes 4'30 Núm. 28. pág. 7)

349. PARTICIPACIONES INDIVISAS CON DERECHO AL USO.

Una finca, sobre la que se encuentra declarada la obra de unos cuantos bungalows, está inscrita a favor de una empresa constructora. Desde hace algún tiempo, la constructora vende partes indivisas de tal finca "*con derecho al uso exclusivo del bungalow número tal del complejo*". La inscripción de esas compras se ha realizado sin obstáculo registral alguno, abriendo folio a las partes indivisas y haciendo constar esa vinculación de uso a cada parte indivisa de un bungalow concreto y determinado. El Registrador actual, al que le llega una nueva escritura en las mismas condiciones, pregunta ¿qué hago?, ¿no tengo otra solución que hacer lo mismo?

La respuesta es unánime. En el presente caso no hay más remedio que seguir despachando en la misma forma que se hizo anteriormente; pero, si se presentara otro supuesto análogo, habría que rechazar esa vinculación de cosas concretas a partes indivisas. El artículo 68 del Reglamento, que lo permite para plazas de garaje, contiene una norma singular que debe interpretarse de forma restrictiva dado su carácter excepcional. No cabe aplicarlo a otros supuestos que los expresamente admitidos en la norma. (A pesar de la unanimidad inicial, alguno dice "*sotto voce*": "*sí, sí, esa es la interpretación correcta, pero como yo tenga una finca dividida en treinta, cuarenta o más porciones indivisas, ya veremos si abro o no abro folio independiente a cada cuota; menudo lío cuando cada una se haya transmitido dos o tres veces y haya embargos u otras cargas*"). (Lunes 4'30 Núm. 28. pág. 8)

350. EMBARGO CON PREFERENCIA.

Se presenta en el Registro mandamiento para que se tome anotación preventiva del embargo trabado sobre determinada finca del deudor, que ya tiene nu
preventivas de embargo, para garantiz
por principal y otra cantidad, también c
"*haciéndose constar la preferencia del*
cuanto a la cantidad de... que recoge e
de los Trabajadores, en su condic
privilegiados".

Todos están de acuerdo en que e
para que la anotación de un crédito es
alcance prioridad registral frente a otra
no hay acuerdo es en la forma co
Registrador frente a este mandamient

Hay partidarios de copiar liter
como antecedente de la anotación q
pero en el acta de anotación decir que
del embargo para garantizar tales canti
la preferencia. El que el crédito tenga
el Magistrado que conoce de su reclam
anotación, no quiere decir que ésta teng
a otras. Se arguye en contra que, al hace
en el cuerpo de la anotación, parece
también la prioridad registral. También
a creerse que ya consta en el Registr
del crédito con todas sus consecuenc

Hay quien habla de practicar la a
y llanamente sin decir nada de ese car
privilegiado" que la providencia atribuy
pie del mandamiento lo único que se
anotación. Tampoco contenta esto a
porque no resuelve todas las peticione
como en la solución anterior, va a
recoge el carácter privilegiado del cré
Los partidarios de esta solución ce
entiende que: 1) no debe expresar
privilegio que la providencia predica d
por qué expresarlo (en ningún artículo
providencias en los asientos registral
surtir efectos registrales para qué
confundir?); 2) debe ponerse en la no
que la preferencia del crédito no ha
anotación: "*Practicada la anotación sin*
privilegiado de dicho crédito en el Tor

Por último, hay quien opina que
literal de la providencia en el cuerpo de
buscar una fórmula en el acta para qu
hasta que se ejercite la preferenci
adecuado, la anotación no tiene otra pr
le dé su sitio dentro del folio registr
constar en la nota al pie del mandami
anotación no prejuzga las preferencias l
se toma sin perjuicio de las preferenc
que todo eso sobra, porque las anota
las preferencias legales.

Como suele ocurrir, cada uno
nuevos argumentos, o con los mismo
palabras, y el consultante se va con las
al principio. (Lunes 4'30 Núm. 28. pág

351. TÍTULO CONSTITUTIVO PH.

En la descripción de un local comercial,
de una finca constituida en régimen de
recoge literalmente la siguiente expre
de ser dividido en otros...". Consult
aparecen inscritos estatutos de la
pues, exclusivamente por la LPH. La p
necesario el consentimiento de la Junt
poder dividir el local en cuestión?

Quien hacía la pregunta-consul
necesario, pues la frase relacionada
local, mientras que en otros locales
hacía referencia alguna a dicha susc

ısas anotaciones
erminada cantidad
ıinada, por costas,
o de los actores en
ulo 32 del Estatuto
de especialmente

es el procedimiento
mente privilegiado
taciones. En lo que
a de proceder el

ıte la providencia,
está practicando,
ı tomada anotación
s y no decir nada de
vilegio legal según
ı, y expresarlo en la
ɔridad formal frente
ɜtar esa preferencia
ɜ está prejuzgando
ıjeta que el Juez va
ırácter privilegiado

ón de embargo lisa
de "*especialmente*
rédito. En la nota al
; que se practicó la
s los concurrentes
uez, y porque éste,
ıe que el Registro
. todos los efectos.
ın tanto y alguno
la anotación ese
dito, ya que no hay
e que se copien las
además, ¿si no va
a poner?, ¿para
pie del documento
ıdo recogida en la
r constar el carácter

recogerse el tenor
otación, pero luego
de constancia que,
el procedimiento
d formal que la que
sto mismo hacerlo
Por ejemplo: "*Esta*
s", o "*esta anotación*
gales". Otros creen
s nunca prejuzgan

de su postura con
ıresados con otras
as dudas que tenía

ento independiente
edad horizontal, se
"*Local, susceptible*
a finca matriz, no
ınidad, rigiéndose,
ıta es: ¿es requisito
Copropietarios para

ıtimaba que no era
aparecía en dicho
ismo edificio no se
lidad de división, y

cuando alguno de ellos se dividió, fue necesario el consentimiento de la Junta, luego no tendría sentido diferenciar uno de los otros de la forma expresada, si se les iba a aplicar el mismo régimen; por otro lado, quizá podría considerarse que la frase en cuestión constituía título constitutivo.

Por el contrario, la mayoría se opuso considerando la frase exclusivamente como descriptiva de una característica física sin constituir propiamente título constitutivo de la propiedad horizontal, siendo por tanto necesario el consentimiento de la Junta para la división, sin que la necesidad del consentimiento para la división de los otros locales eximiese de dicho requisito a éste, puesto que el consentimiento sería necesario en todo caso al no estar previstas dichas facultades de los propietarios de los locales en las normas o estatutos, por otra parte, inexistentes. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 3)

352. RETRACTO ARRENDATICIO Y CARÁCTER FINCA.

El propietario de una finca procede a su venta y la inquilina de la misma ejercita su derecho de retracto. En el trámite de conciliación la inquilina se queda con el piso. Posteriormente dicha señora fallece dejando una única heredera, su hija.

El propietario y la hija otorgan escritura de compraventa en la que se reflejan los antecedentes anteriores, y con comparecencia del marido de la compradora que manifestaba ser propio de su mujer el dinero de la adquisición, se inscribió en su día la finca a nombre de la hija, por confesión del marido.

Ahora se quiere hacer constar que el carácter de la adquisición y por tanto el de la finca es lisa y llanamente el de privativo, y que no conste que lo es por confesión del otro cónyuge.

Se dieron dos soluciones: la primera, una adición de la herencia de los derechos de la madre sobre el piso, basada en el resultado del trámite de conciliación y la segunda, constando ya esta circunstancia en la escritura de herencia relacionándose todos los antecedentes como de hecho se hacía en la escritura de compraventa, proceder a una nueva presentación, y por aplicación de los artículos 217 y 219 de la LH, practicar la inscripción a nombre de la hija con el carácter deseado. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 3)

353. EDIFICIO COMPONENTE DE PH.

En una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, se dice que en determinado solar se ha construido un edificio y se está construyendo otro, siendo este segundo edificio uno de los elementos, concretamente el último, en que se divide el primero. Todos consideramos esta fórmula perfectamente posible, existiendo en lo sucesivo una comunidad dentro de otra. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 4)

354. MANDAMIENTO CANCELATORIO.

Sobre una finca pesan un hipoteca y tras ellas varias anotaciones que denominaremos A, B, C y D. Como consecuencia del procedimiento a que se refiere la anotación letra B, llega la venta judicial y el mandamiento cancelatorio, pero no de las cargas posteriores a la letra B, sino de las posteriores a la hipoteca. Resulta que el titular de la hipoteca y la anotación letra B son los mismos, y ocurre que se siguió ejecutivo en lugar del procedimiento del artículo 131. Todo esto se deduce, pues no consta en ningún sitio, ni en la venta judicial ni en la anotación letra B. Para mayor complicación, resulta que la hipoteca está cancelada por ¡carta de pago del acreedor! Seguimos deduciendo, y por lo visto al acreedor, en momentos de euforia, una vez adjudicada la finca y satisfecho de su crédito, no se le ocurrió otra cosa que cancelar la hipoteca. La fecha de la escritura de carta de pago es anterior a la venta judicial, pero no sabemos si es también anterior al auto, aunque cada uno puede pensar como mejor le parezca después de lo expuesto.

En suma, creemos que no es posible practicar la cancelación solicitada, porque para mayor obstáculo resulta que el titular de la anotación letra A no ha sido notificado. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 4)

355. EXTRANJEROS Y EMBARGO.

Un matrimonio alemán tiene inscrita una finca a su favor concretamente a nombre de los dos con sujeción a su régimen matrimonial, y sin que conste que lo sea por partes indivisas. Llega al Registro un mandamiento solicitando se tome anotación preventiva de embargo, del que resulta que la demanda se ha dirigido contra uno de ellos y se ha notificado al otro. Todos opinamos que debiéramos pedir que la demanda se dirija contra los dos titulares. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 4)

356. CALIFICACIÓN SOBRANTE SUBASTA.

¿Se puede entrar a calificar si ha habido o no sobrante en la subasta, modificando la manifestación judicial? En el caso en cuestión, del auto judicial resultaba no sólo la existencia de tal sobrante, sino que además éste se cuantificaba. Pero de una simple operación matemática y dados los datos apuntados resultaba que el sobrante debía ser más de la cantidad dicha.

Se opinó que en caso de no haberse incurrido en el error de cuantificar el sobrante, habría que pasar siempre por la manifestación judicial de la existencia o inexistencia del sobrante. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 4)

357. INTERPRETACIÓN PODER.

En un poder se reflejan como facultades del apoderado "*dar y recibir a préstamo cualquier cantidad y en su garantía constituir hipoteca, así como cobrar los créditos garantizados, todo ello aunque se incida en la autocontratación*".

El apoderado pretende hacer valer el poder para constituir hipoteca, en garantía de un préstamo a él concedido por terceros, sobre una finca propiedad de los poderdantes.

Todos consideramos que por muchas vueltas que le diéramos a las facultades transcritas, el apoderado no podía, en ninguna forma y amparado en ese poder, proceder de la forma que pretendía. Evidentemente había extralimitación de facultades. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 4)

358. CONDICIÓN RESOLUTORIA. IVA.

En una compraventa con el precio aplazado, se garantiza éste con condición resolutoria, incorporándose dicho precio, sus intereses y el IVA, a una letra de cambio, siendo el impago de dicha letra lo que daría lugar a la resolución de la venta.

La Dirección General ya se ha manifestado sobre esta posibilidad, desechándola; pero la cuestión no es teórica sino práctica, pues la escritura de compra es previa a otras posteriores que son las que urgen y respecto de las cuales se tiene verdadero interés en la inscripción, y de lo que se trata es de buscar una solución para seguir el tracto sin dilaciones.

Se planteó como primera posibilidad la del desistimiento a la inscripción de la condición resolutoria sobre lo que no fuera precio aplazado exclusivamente, pero para ello no debe olvidarse el artículo 433 RH, pues parece que es evidente la posibilidad de perjuicio para el vendedor.

El ponente apuntó que la letra se libraba en mayo de 1986 con vencimiento en octubre del mismo año, y que era bastante claro que si se pretendía ahora la inscripción, la letra debía de estar ya pagada, pero fatalmente no se contemplaba en la escritura la posibilidad de cancelación de la condición resolutoria por transcurso de plazo, por lo que llegamos finalmente a la solución de que o bien era necesario el desistimiento por parte de ambos otorgantes de la compraventa, o bien carta de pago del vendedor. (Lunes 4'30 Número 29. pág. 5)

359. CIRCUNSTANCIAS PODERDANTE.

En una escritura, y en la intervención de uno de los comparecientes, se dice que lo hace en nombre de un señor cuyas circunstancias constan del poder que se acompañará. El Registrador opina que como no se tuvo el poder a la vista, el notario debió hacer constar que las circunstancias del poderdante son las mismas que resultan del poder y que no han variado, o consignarlas en la escritura, pues siempre cabe la posibilidad de que éstas hayan variado, máxime cuando existe una diferencia de años entre la fecha del poder y el otorgamiento de la escritura.

A pesar de la reticencia del notario a la aclaración o subsanación, creemos que los artículos 21 y 22 LH, y 51 RH, son determinantes al respecto. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 5)

360. SUBROGACIÓN PAGO HIPOTECA.

Se presenta en el Registro acta de manifestaciones otorgada por el titular de una finca hipotecada, y sujeta al procedimiento del artículo 131, interviniendo en nombre de una Sociedad, en el que se solicita se haga constar la subrogación por pago de la deuda en favor de dicha Sociedad, absolutamente extraña al procedimiento, y que no es como ya hemos dicho ni el titular, pero tampoco tercer poseedor ni acreedor ni nada. Es decir, fuera de cualquier supuesto de los reflejados en los artículos 230 y siguientes del R.H.

Se convino que no es posible hacer constar dicha subrogación, dado lo tasado de los casos recogidos en los mencionados artículos, así como lo dispuesto en el artículo 131 LH. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 6)

361. SUELO USO COMUNITARIO.

Sobre una parcela propiedad de un Ayuntamiento, respecto de la cual sólo consta que su uso es comunitario, este Ayuntamiento pretende, quizá con vistas a conceder la explotación de un aparcamiento público, a declarar obra nueva y constituir régimen de propiedad horizontal sobre la misma, siendo sus elementos suelo y vuelo por un lado y subsuelo por otro.

Mientras que el ponente y algún otro compañero más no veían inconveniente a esta posibilidad, otros se manifestaron en favor de otra que creían más sencilla y que era esta: que el Ayuntamiento declare la obra nueva en el subsuelo sin alterar la configuración del suelo, cuyo uso seguiría siendo el previsto, y de esta manera evitar así posibles dificultades en el futuro dentro de la comunidad: la afección de un elemento de uso comunitario a una comunidad con propiedad privada etc... (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 6)

362. HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA. S.A. NO INSCRITA.

Se otorga escritura de hipoteca por deuda propia y ajena, compareciendo, primero, acreedor; segundo, deudor por su propia deuda y también hipotecante por deuda ajena, la de una S.A.; y, tercero, los representantes de esta S.A. por cuya deuda se conviene (en parte) la hipoteca. Pero esta Sociedad, de la que ya hay escritura de constitución, todavía no se ha inscrito en el Registro Mercantil.

Así las cosas, se pregunta si es preciso esperar a que se haya inscrito la sociedad en el RM o si cabría inscribir la hipoteca sin exigir ese requisito.

Aunque hubo alguna opinión en contra, la mayoría entendió que se podía despachar la escritura de hipoteca pues lo que importa no es tanto el deudor cuanto el hipotecante por deuda ajena (en este caso por deuda en parte propia y en parte ajena), que reunía todos los requisitos. Así se desprende de doctrina reciente de la DGRN.

NOTA DEL REDACTOR: esa doctrina es la que se infiere de la RDGRN de 26 de mayo de 1985 (BOE 17 de junio del 86 y pág. 1476 del Boletín de junio del 86) dictada para un caso en que el deudor ni siquiera co
(J.S.P.). (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 6

363. LEASING CON HIPOTECA.

En una misma escritura se recoge un
cláusulas que son habituales en este
docenas de cláusulas, a las que hay q
pequeña, constan en documento unic
las condiciones generales. Y el llama
a su favor hipoteca inmobiliaria que l
usuario sobre un inmueble de su pr
utilizada es de lo más vaga e imp
constituye la hipoteca "*en garantía de*
presente contrato". ¿Está bien así?

Se entendió que la obligac
perfilada o concretada, y que debe
fórmula a utilizar sería más o menos é
de las rentas periódicas, que ascienc
o; "*En garantía por el daño causado e*
de las obligaciones... y que se cifra en
(Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 6)

**364. SUSPENSIÓN DE PAGOS. CC
EXPEDIENTE SIN CONVENIO.**

Se anotó en su día en el RP. solicituc
Llega ahora al Registro un mandam
expresa que por no haber acudid
suficiente de acreedores se declar
expediente... y que se tome de ello "
¿Qué hacer?

Lo que está claro es que no
luego la anotación de suspensión ya
para la que se tomó (preparar el co
mismo). (Y no entramos ahora en el
utilidad de su inscripción y sus efec
RDGRN, que trata estos puntos). Se
de suspensión de pagos, lo que suce
debió designar por su nombre el asien
y no bastaría haber expresado sim
oportuna". Con todo, esa expresión
si estaba pensando el juez en el asi
de Incapacitados: en él las cancelaci
marginal; véase art. 386 del R.H.
voluntad se podría despachar el man
4'30 Núm. 29. pág. 7)

**365. SOCIEDAD CIVIL.- INSCRIPC
DE LA PROPIEDAD.- CALIFICACI
CONSTITUCIÓN, ESTATUTOS.- F
LA INSCRIPCIÓN.**

Se presenta en el Registro una escri
civil constituída por documento priva
un inmueble. Al no constar el objetc
inscribible en el Registro Mercantil,
un defecto. Además, la constitución
que consten tampoco los Estatutos,
Registro de la Propiedad, conform
Hipotecaria y 1280 Código civil, que
a efectos de inscripción. Máxime cu
ser inscribible en el Registro Merc
Registrador de la Propiedad el q
integridad la constitución y Estatuto
lo cual se le ha de presentar escrit
forma de practicar la inscripción en e
dada la consideración de la sociedac
imperfecta (Castro y Bravo), podría
sociedad civil X, como constituida p
éstos nominativamente, para lo que
que ocurre en este caso), pues a

ecía en la escritura.

ıg mobiliario, con las
e contrato, es decir:
adir las que, en letra
ıe vienen a ser como
rendador constituye
ga el arrendatario o
ad. Pero la fórmula
la. Se dice que se
las obligaciones del

arantizada no está
ificarse. Esto es, la
En garantía del pago
.." (y véase 151 LH);
o de incumplimiento
tidad de ...". (J.S.P.).

USIÓN DEL

ıspensión de pagos.
judicial en el que se
a Junta el número
almente concluso el
rtuna nota" en el RP.

llegado al convenio,
de tener la finalidad
ı y la inscripción del
lio del Convenio y la
xiste recurso ante la
cancelar la anotación
que el mandamiento
acticar: cancelación,
nte "*tómese la nota*
' está bien empleada
practicar en el Libro
se practican por nota
ı un poco de buena
ento. (J.S.P.). (Lunes

EN EL REGISTRO
E FORMA DE
A DE PRACTICAR

ı la que una sociedad
ctuaba la compra de
s posible saber si es
e constituye de por sí
cumento privado, sin
le la inscripción en el
artículo 3 de la Ley
e aplicar a este caso,
en el supuesto de no
por su objeto, es el
a de calificar en su
a sociedad civil, para
ública. Respecto a la
istro de la Propiedad,
como persona jurídica
birse "*a nombre de la*
socios" (expresando
n constar, frente a lo
salvan, en su caso,

posibles derechos de los acreedores, si es que quieren dirigirse contra los socios. (Lunes 4'30 Núm. 29 pág. 9)

366. INVERSIONES EXTRANJERAS.- PRÉSTAMO PARA COMPRA DE VIVIENDA.- ESCRITURA DE COMPRA CON REFERENCIA AL PRÉSTAMO.

Se trata de un problema de inversiones extranjeras, interesándose sobre la necesidad de verificación en caso de compra de vivienda por un extranjero residente fuera de España, con el dinero procedente de un préstamo realizado a su favor por una Caja de Ahorros. Una comunicación de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 1987 considera vigente la resolución de 30 de Julio de 1975, que autoriza los préstamos destinados a adquisición de viviendas sin necesidad de autorización específica, cuando con el dinero del préstamo se compra la vivienda. El problema es respecto a la escritura de compra: ¿será necesaria la verificación? El problema quedó aparcado a la espera de consultar las disposiciones correspondientes. Parece que si el dinero procede de un préstamo, se trata de "*pesetas ordinarias*", debidamente acreditadas. Ahora bien, debe expresarse en la escritura que el préstamo se satisfará con dinero procedente de aportación exterior, si bien ello afectará a la futura cancelación de la hipoteca. (Lunes 4'30 Núm. 29 pág. 9)

367. DERECHO DE VUELO ADSCRITO A UN PISO.- HIPOTECA.

Se trata de una finca en régimen de propiedad horizontal, en que consta que a uno de los pisos se le atribuye un derecho de vuelo, y ahora se vende dicho piso con el derecho de vuelo. No sólo es posible, sino que es lo que procede hacer, pues el derecho de vuelo consta registralmente como inseparable del piso, como parte integrante de él, y por ello, todos los actos, incluida la venta o la hipoteca, deben comprender el piso y el derecho de vuelo. En la misma inscripción se expresará que se vende el piso con el derecho de vuelo, y lo propio se expresará en el acta de inscripción para una mayor claridad. (Lunes 4'30 Núm. 29 pág. 10)

368. CLÁUSULA DE CAPITALIZACIÓN DE INTERESES.

Es una cláusula de intereses de demora incluida en una hipoteca, en que tras una breve discusión, se opina que el párrafo final de la misma que dice "*los intereses no satisfechos se entenderán capitalizados, produciendo interés de demora*", no debe incluirse en la inscripción, porque supone crear nuevas bases de cálculo diferentes al capital asegurado y porque el Código de comercio ya lo regula en un determinado sentido. Además, existe una resolución de la DGRN que considera no inscribible la cláusula de capitalización de intereses, del años 1986 ó 1987. (Lunes 4'30 Núm. 29 pág. 10)

369. REPARCELACIÓN. OMISIÓN DE NOTIFICACIÓN.- POSIBILIDAD O NO DE SUBSANACIÓN.

Se trata de una finca que en expediente de reparcelación se considera como no inmatriculada y se adjudica a titular desconocido. El expediente queda firme en vía administrativa. El Registro detecta que esa finca está inscrita en parte a favor de un titular registral que no ha sido notificado, y al parecer, otro titular también pretende que se le adjudique a él. El Ayuntamiento pretende adjudicarla salomónicamente en una parte a uno y en otra parte a otro, pero faltan las notificaciones a dichos titulares en el expediente, y ahora consulta al Registro acerca de si cabe abrir un trámite de notificación a ámbos titulares para que en el plazo de treinta días den su conformidad o se opongan a través de reposición y ulterior recurso contencioso-administrativo. La dificultad del tema produce una serie de dudas entre los asistentes, si bien predomina la idea de que se ha producido un defecto de forma en el expediente, cual es la notificación a los titulares, que exige reponer las actuaciones al momento procedimental.

Al parecer, esta solución es muy complicada para el Ayuntamiento y para los demás titulares de la reparcelación, y entonces lo que se plantea es si cabe complementar el expediente con es "*operación complementaria*" de adjudicación y notificación a los titulares, que eran desconocidos en el momento inicial. Sobre todo, en el caso de que, hecha esa notificación y pasado el plazo de recurso contencioso-administrativo, el expediente haya quedado firme no sólo en vía administrativa sino incluso respecto a la contencioso-administrativa, firmeza esta última que no es exigible registralmente, pero que en ese caso podría ser la solución para dar alguna salida a esa situación. No obstante, se insiste en que la solución técnica es la de reponer las actuaciones. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 1)

370. ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE LA NUDA PROPIEDAD: ¿QUÉ OCURRE EN CASO DE ULTERIOR EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO?

Se practicó en su día anotación de embargo sólo sobre la nuda propiedad, denegando la anotación respecto al usufructo por constar inscrito a nombre de persona distinta del demandado. Ulteriormente, el usufructuario fallece, cancelándose y consolidándose con la nuda propiedad. El problema es si cabe la anotación para reflejar registralmente tal extensión. En materia de hipoteca, el art. 107 nº 2 de la Ley Hipotecaria prevé la extensión de la hipoteca de nuda propiedad al usufructo. Por analogía podría aplicarse esa solución, puesto que el gravamen sobre la nuda propiedad representa precisamente esa expectativa de extenderse al pleno dominio. Sin embargo, a efectos registrales hay que matizar: una cosa es que por aplicación de la Ley o por interpretación, una anotación de embargo de nuda propiedad se extienda al usufructo, y otra cosa distinta es practicar registralmente esa extensión. Para que conste esto último, se necesita aportar al Registro nuevamente el mandamiento primitivo, y en base al mismo practicar la anotación de embargo en cuanto al usufructo, que se había denegado. Y esto es así en este caso, máxime cuando no hay problema por no haber asientos intermedios. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 10)

371. PROHIBICIÓN DE DISPONER DIRECTA O INDIRECTAMENTE A FAVOR DE LOS SUEGROS.- CANCELACIÓN.

Se trata de una prohibición de disponer inscrita hace mucho tiempo, que ahora se pretende cancelar. Para ello, al referirse a unos suegros o personas determinadas, bastaría solicitarlo aportando el certificado de defunción de los mismos, pues si han fallecido, como se dice, no cabe ya disponer a su favor. No obstante, se plantea qué ocurriría si después de cancelada se presenta una escritura de venta a favor de dichos suegros y que se había guardado sin presentar en el Registro. Para evitar tal problema, se dice que para la cancelación, aparte de la solicitud con certificado de defunción, debe presentarse una escritura de venta posterior a favor de otra persona. (Lunes 4'30 Núm. 29. pág. 11)

372. SOCIEDADES ANÓNIMAS LIQUIDADAS PERO ESTANDO PENDIENTES ACTOS JURÍDICOS DE LA MISMA, COMO ELEVACIÓN A PUBLICOS DE DOCUMENTOS PRIVADOS.- EL PROBLEMA DE LA LEGITIMACIÓN PARA REALIZAR TALES ACTOS.- EL PROBLEMA DE HOJA EN EL REGISTRO MERCANTIL.

Se plantea como un problema común a los Registros de la Propiedad y a los Registros Mercantiles, puesto que con ocasión de la presentación en un Registro de la Propiedad de Barcelona de unos documentos de elevación a públicos de documentos privados realizados por un Liquidador de la sociedad anónima,

facultado para ello, pero estando ya extinguida la sociedad e inscrita la disolución y liquidación en el Registro Mercantil, el Registrador de la Propiedad entendió que no eran inscribibles en el Registro de la Propiedad y que para ello debería inscribirse antes en el Registro Mercantil la reapertura de hoja de la sociedad en virtud del correspondiente acuerdo de la Junta General, pues partía de una rectificación de la disolución y liquidación, que estuvo mal hecha al no tener en cuenta derechos y facultades todavía existentes.

Al presentarse en el Registro Mercantil la escritura de rectificación y reapertura de hoja, los Registradores Mercantiles plantean toda una serie de problemas, entendiendo que no es posible realizarla, puesto que la sociedad dejó de existir al cancelarse su hoja y perder legitimación cualquier Junta ulterior, aparte de no existir ya Libros de Actas y fuera ya del caso concreto, posibilitar con esa medida toda una serie de situaciones de abuso de sociedades que podrían cancelar y reabrir hojas registrales, en contra de la seguridad jurídica.

Para solucionar el problema se ofrecen distintas posturas, leyéndose una opinión escrita de un compañero, en favor de la reapertura de hoja en el Registro Mercantil, como requisito previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los Registradores Mercantiles asistentes se opusieron por las razones indicadas, entendiendo que era un problema a resolver en cada caso concreto por el Registro de la Propiedad, o bien a través de la correspondiente resolución judicial, en cuyo caso sí abrirían de nuevo la hoja del Registro Mercantil.

Un artículo a tener en cuenta es el 143 del Reglamento del Registro Mercantil, si bien se presta a admitir las dos interpretaciones, es decir, la de que si no se extinguen los derechos de terceros es que la sociedad todavía existe con la necesidad de reapertura de hoja, y la contraria de que no se extinguen los derechos de terceros, pero la sociedad como titular ha desaparecido ya, y deben ser otros los que cumplan esas obligaciones (el Liquidador facultado o los ex-socios continuadores del patrimonio social).

La posición favorable a la reapertura de hoja en el Registro Mercantil alega la resolución de 28 de Julio de 1986, en donde se matizó la distinción entre disolución y liquidación, entendiendo que esta última no finaliza hasta la resolución de todos los asuntos pendientes. Parte, además, de la existencia de un error en la escritura de disolución y liquidación, que debe ser rectificado bien judicial o extrajudicialmente.

La posición contraria a la reapertura de hoja en el Registro Mercantil parte del carácter constitutivo de la inscripción en el Registro Mercantil, y del consiguiente carácter "*extintivo*" de la cancelación. Cabría aplicar distintas salidas para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad sin necesidad de reabrir la hoja en el Registro Mercantil.

Una primera solución sería aplicar el art. 290 del Código de comercio por analogía y toda la teoría de la continuación de poder extinguido, que si bien se refiere a la muerte de la persona física, cabría aplicar a la muerte de la persona jurídica. Sin embargo, de la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad, y ello aunque en el Registro Mercantil se suele inscribir el acuerdo de conferir al Liquidador... (en el ejemplar del Boletín que manejo hay una línea en blanco) pública (simple elevación a públicos de documentos privados). Un sector ve precisamente aquí la solución del problema, cuando conste la concesión de tales facultades en el Registro Mercantil.

Una segunda solución es entender que los legitimados para la elevación a público de los documentos privados son los sucesores o continuadores de la sociedad, es decir, los "*ex-socios*", pues conforme a la opinión de Manuel de la Cámara, se aplican a las sociedades los preceptos de la partición de herencia, existiendo una responsabilidad universal e incluso solidaria de los "*ex-socios*".

El problema en esta segunda solución es cómo identificar a esos "*ex-socios*" cuando no constan sus nombres en la escritura de disolución y liquidación. Precisamente los Registradores Mercantiles consideran que el problema de legitimación es idéntico en el Registro Mercantil y en el Registro de la Propiedad a efectos de conseguir esta identifica
inscribibles.

Se apunta como solución flexibi
ante situaciones límite, la de comparec
que actuaron como Presidente y Secre
que acordó la disolución y liquidación, m
de los que eran socios, y con estos dato
de documentos privado, la podrían real
como únicos interesados en el
compradores". (Lunes 4'30 Núm. 29.

373. ¡BAJAN LOS PRECIOS!

Se presenta escritura de venta j
consecuencia de un procedimiento ej
fincas, entre ellas varios pisos, y el pre
tercera subasta, es de once mil pese

El Registrador, que no termin
contra la inflación haya sido tan efica
constar lo que exige el artículo 1506 de
Civil, que se ha notificado al ejecutado
por si quiere mejorar la postura, ya q
dos terceras partes del tipo de la se
exigir el Registrador que se acredite qu
al deudor?

La concurrencia se inclin
cumplimiento o incumplimiento de los
queda excluído de la calificación regis
el juicio se tramitó correctamente y, e
del Registrador controlarlo. Tranquiliza
indicándole que, a lo mejor, no era
parecía. ¿No podía haber cargas pre
el valor de las fincas? (Lunes 4'30 N

374. HIPOTECANTE NO DEUDOR

Una señorita constituye hipoteca sobre
para garantizar una deuda de su pad
pagada, el acreedor inicia el proce
dirigiéndolo contra el deudor. Se tr
termina con la adjudicación de la finca.
no se habla en ningún momento
Simplemente se dice "*Se han h*
expresadas en la regla 5ª del artículo
¿Es suficiente esta frase para enter
fue requerida de pago y, en consec
del procedimiento judicial?

La regla 5ª, que se refiere
resulte practicada la última inscripció
al hipotecante no deudor como al
hipoteca. Los contertulios se inclinan
frase, aunque se les hace muy duro q
el nombre y apellidos del titular re
perjudicado en el procedimiento, y, e
no era suya. (Lunes 4'30 Núm. 30.

375. FECHA FEHACIENTE EN UN PRIVADO.

Pregunta de liquidación: en una escr
ésta se había hecho mediante do
incorpora al protocolo notarial, y
prescrito el Impuesto de Transmisio
dicho documento privado fecha fe
"*fue intervenido tal documento por el*
Técnicos en Topografía en fecha...

Con independencia de que
Colegio no figuran en el document
todos están de acuerdo en que d
funcionario público cuya interve
documento privado.

ɔara realizar actos

ıra de emergencia,
ante Notario de los
de la Junta General
stando los nombres
elevación a púbicos
ıdos los "*ex-socios*"
o, junto con los
11)

ıl otorgada como
o. Se venden doce
e venta, ofrecido en

reerse que la lucha
e: El Juez no hace
y de Enjuiciamiento
ıcio de adjudicación
se han cubierto las
a subasta. ¿Puede
izo ese ofrecimiento

entender que el
es del procedimiento
ay que suponer que
caso, no es función
lemás al consultante
ıuen negocio como
es que absorbieran
0. pág. 17)

N 131.

inca de su propiedad
ıncida la deuda y no
ıto judicial sumario
tal procedimiento y
auto de adjudicación
la titular registral.
las notificaciones
e la Ley Hipotecaria".
ue la titular registral
ı, tuvo conocimiento

ersona a cuyo favor
dominio, tanto acoge
irente posterior a la
stimar suficiente esa
figure en ningún sitio
, que es el máximo
a, por una deuda que
7)

UMENTO

le compra se dice que
ınto privado, que se
licita que se declare
atrimoniales por tener
ıte suficiente ya que
o Oficial de Ingenieros

ıcha y el sello del tal
en un plano adjunto,
orporación no es un
dé fecha cierta al

El interesado en el documento no debía estar muy seguro de que la Oficina Liquidadora fuera a admitir su petición de prescripción, ya que la "*refuerza*" presentando una letras de cambio que dice que sirvieron para el pago del precio y de ellas también resulta la fehaciencia de la fecha. El argumento es también rechazado, y por los mismos motivos, que el anterior.

Uno de los compañeros recuerda cuando estuvo en otro Registro, con su oficina liquidadora claro, y se puso de moda llevar los documentos al Juez de Paz, quien ponía una diligencia en el documento diciendo que tal fecha le había sido presentado. Con ello se pretendía darles fecha cierta a efectos de solicitar la prescripción del Impuesto. El susodicho liquidador no lo admitía por entender que tales documentos no habían sido presentados a un funcionario público "*por razón de su oficio*". (Lunes 4'30 Núm. 30. pág. 17)

376. DERECHOS DEL HIJO ADOPTIVO.

Se trata de un testamento en el cual el causante lega a un hijo adoptado en adopción simple "*lo que por legítima según Ley le corresponda*" instituyendo heredera a la esposa y nombrando un contador partidor. Dicho causante falleció en el año 1986.

La cuestión es si se puede otorgar la partición sólo por el contador partidor y la viuda.

La opinión general después de un animado debate, es que después de la reforma del año 1981, al hijo en adopción simple no le corresponde nada por legítima; al otorgar el Testamento el causante solo respetó la legítima que según ley le pudiera corresponder. El contador partidor tiene como facultad interpretar el testamento y como tal considerar que no teniendo derecho a la legítima el hijo adoptado simplemente, no es necesario que se le asigne nada. (Lunes 4'30 Núm. 30. pág. 18)

377. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA.

Se trata de un mandamiento en el cual la Audiencia Territorial ordena anotar una sentencia dictada por ella haciendo constar que ha sido apelada la referida sentencia (el caso concreto es el de comprador de una finca en documento privado que ha exigido al vendedor el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y obtenido sentencia favorable en la Audiencia Territorial, la cual ha sido apelada por el demandado).

La opinión general es que sí cabe anotar pues realmente lo que se está anotando al reflejar la sentencia su parte dispositiva es una anotación de demanda y la referida anotación de demanda puede anotarse en cualquier momento del proceso, "*artículo 139 del Reglamento Hipotecario*" por lo que la opinión mayoritaria es afirmativa. (Lunes 4'30 Núm. 30. pág. 18)

378. FACULTADES DISPOSITIVAS DEL SUSPENSO SUJETO A CONVENIO.

Se trata de una escritura de venta realizada por el titular de una finca en la que hay anotada una Suspensión de pagos e inscrito un Convenio en el que se hace constar que afecta la totalidad de los bienes inmuebles al cumplimiento de sus obligaciones de pago. En el referido convenio, constaba también que el suspenso se obligaba a no disponer ni gravar en forma alguna los bienes inmuebles hasta que no estén satisfechos la integridad de los créditos. Esta última obligación de no disponer no consta en la inscripción del Convenio pues fue rechazada por el Registrador en base a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley.

La opinión mayoritaria es la de que puede despacharse la escritura por cuanto la Suspensión de pagos y en este caso el Convenio inscrito no limita para nada la capacidad de disponer del suspenso. (Lunes 4'30 Núm. 30. pág. 19)

379. CESIÓN A CAMBIO DE ALIMENTOS.

Se trata de una cesión de finca inscrita en el Registro, imponiendo a la cesionaria la obligación de dar alimentos al cedente y sujetando dicha cesión a la condición resolutoria de acreditarse la no prestación de alimentos mediante Acta de Notoriedad. S presenta en el Registro Acta de Notoriedad en la que el Notari acredita el incumplimiento de la prestación de alimentos a como manifestación de los cesionarios, que no firman la referid Acta, de que están conformes con la misma.

La opinión mayoritaria es que el cumplimiento incumplimiento de una condición resolutoria -que supone incumplimiento de un contrato en este caso, pues contraprestación consiste en prestar alimentos y no se cumple , sólo podrá acreditarse mediante el correspondiente juici declarativo. El Código Civil sólo prevé un supuesto de resolució por incumplimiento de contrato en el pacto comisorio del artícul 1504; en los demás casos, la resolución no puede quedar arbitrio de una de las partes sino que debe ser declarada por Juez, y éste es el caso que nos ocupa; no se trata de acredita o no el cumplimiento de una condición resolutoria sino, má bien, en cumplimiento o no de un contrato. (C.O.M.). (Lune 4'30 Núm. 30. pág. 19)

380. HIPOTECA SOBRE DERECHOS INTEGRANTES DEL DOMINIO.

Se trata de una finca inscrita sobre la que existe también u derecho de superficie; se presenta escritura de hipoteca en que comparecen el titular de la finca y el titular del derecho d superficie constituyendo una sóla hipoteca sobre la referid finca.

¿Es necesario o no la distribución?

La opinión unánime es la de que no es necesario, d acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217 RH, ya que el titula del dominio y el del derecho de superficie pueden constituir un sóla hipoteca, como la puede constituir el nudo propietario y usufructuario de una finca. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 30. pág 19)

381. RESERVA DE RANGO.

Se presenta una escritura de Hipoteca en la que consta siguiente pacto: "*Los otorgantes queremos que esta hipotec tenga igual rango que una hipoteca que se constituir posteriormente y que describen con detalle*".

¿Es inscribible el referido pacto?

Después de una profunda discusión se llega a opinión casi unánime de rechazar el referido pacto por implica una reserva de rango no admitida en nuestro ordenamiento salvo el caso de la posposición, del artículo 241 del Reglamento El admitir tal reserva de rango supondría un perjuicio par tercero, atentando incluso al crédito territorial. (C.O.M.). (Lune 4'30 Núm. 30. pág. 19)

382. HERENCIA ACTUANDO UN MANDATARIO.

En la herencia de un causante se nombra heredero a su hij único y usufructuaria a su madre. En la partición, comparece referido hijo y un mandatario verbal de la madre, adjudicándosel todos los bienes inmuebles al hijo y un metálico a la madre; s acompaña certificado de defunción de la madre y testament acreditando que es su heredero su referido hijo.

¿Se precisará que ratifique el hijo dicha escritura bastará una instancia en la que se solicite la inscripción?

Aunque las opiniones estuvieron divididas, prevaleci el criterio de que siendo heredero único, bastaría la instanci para poder despachar toda la herencia a favor del heredero único. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 30. pág. 20)

383. ESCRITURA DE VENTA JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO, CONSECUENCIAS DE LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO QUE SE PRACTICÓ EN EL PROCEDIMIENTO.

Se trata de una anotación preventiva de embargo practicada e un juicio ejecutivo, pero que caducó por transcurso de los cuatr

años sin haber sido prorrogada. Dicha anotación fue cancelada por caducidad conforme al art. 353-3 del Reglamento Hipotecario al expedirse una certificación de cargas de la finca. Con posterioridad a dicha anotación de embargo constan otras dos anotaciones de embargo. Como consecuencia del juicio ejecutivo de la primera anotación de embargo -cancelada por caducidad-, se otorga la correspondiente escritura de venta judicial de la finca y se presenta en el Registro. Dicha escritura de venta es inscribible, pero no cabe cancelar las dos anotaciones de embargo posteriores, porque aparte de que ello no puede hacerse en base a la escritura, sino en base a un mandamiento judicial, resulta que en este caso, no sería posible la cancelación ni siquiera en base al mandamiento judicial de ese juicio ejecutivo, puesto que la anotación de embargo que le sirve de base ha caducado. Hay una resolución DGRN reciente en este sentido.

Para llegar a esta conclusión se parte de la idea de que el juicio ejecutivo es un juicio que en principio sólo afecta a dos partes, demandante y demandado y no a los terceros. Para que el proceso tenga efectos "*erga omnes*" es necesario que se publique en el Registro la anotación preventiva de embargo, que da efectos reales al proceso, lo que permitirá en su día, en base a la anotación, cancelar las anotaciones posteriores. Sobre esta base, si la anotación de embargo, que es lo que da eficacia real al proceso, se ha cancelado por caducidad, pierde con la caducidad toda eficacia real, y no cabe ya la cancelación de los asientos posteriores en base a simple mandamiento del juicio ejecutivo. Para conseguir la cancelación será necesario un juicio declarativo en que habrá que demandar a los titulares de anotaciones posteriores, argumentando que conocían la existencia del juicio ejecutivo y que por tanto, no son anotantes de buena fe.

Distinta situación se podría dar, si al presentarse la escritura de venta judicial en el Registro todavía no había caducado la anotación de embargo que le sirve de base, y se practicó dicha inscripción de la venta judicial estando viva la anotación de embargo. A pesar de ello, en ese momento no se practicaron las cancelaciones de las anotaciones posteriores, por no haberse acompañado el correspondiente mandamiento cancelatorio. ¿Qué ocurre si se presenta dicho mandamiento cancelatorio cuando, a pesar de estar inscrita la venta judicial, ha caducado ya la anotación de embargo que sirvió de base real al proceso? ¿Se podrán cancelar las anotaciones posteriores en base a dicho mandamiento?

La contestación a esta pregunta produce división de opiniones. Unos estiman que el supuesto ha de recibir el mismo tratamiento que el caso antes planteado, y en consecuencia, al haber dejado de existir la anotación de embargo base del proceso, ya no cabe cancelar las cargas posteriores. Pero otros entienden que el supuesto es diferente del anterior, pues la inscripción de la venta judicial tiene su apoyo en la anotación de embargo y se practicó cuando ésta todavía estaba vigente, con lo que la sustancia pioritaria de esa anotación de embargo, se comunicó a la inscripción de venta judicial, por lo que, el mandamiento cancelatorio ahora presentado es suficiente al tener su base en una inscripción de escritura de venta judicial que, a su vez, tenía su prioridad derivada de una opción de compra por cuatro años; estando vigente la opción se practica anotación de embargo contra el dueño de la finca; con posterioridad, dentro del plazo de ejercicio de la opción, se otorga la escritura de venta ejercitando tal opción y se inscribe; de momento no se insta la cancelación de la anotación de embargo; con posterioridad, cuando ya había pasado el plazo de ejercicio de la opción, se pretende cancelar la anotación de embargo ¿Es posible? La constestación es que sí, pues la opción de compra es preferente al embargo y comunicó su preferencia a la escritura de compra inscrita con posterioridad. Los partidarios de la postura opuesta entienden que no es el mismo caso, manteniendo cada grupo su postura. (Lunes 4'30 Núm. 30. pág. 21)

384. HIPOTECA OTORGADA POR QU SUSPENSIÓN DE PAGOS.

Consta en el Registro anotación de soli pagos. Pretende el deudor constituir u todos sus acreedores especificando n efectos de calificación registral no se sa acreedores, y además, en todo caso, co la anotación de solicitud de suspensión c su consentimiento los interventores. E acordar el consentimiento, se advierte c Ley de Suspensión de pagos, actuar requiere un acuerdo o reunión previa, s otorguen la escritura dos de ellos sin co sin que conste que ha habido tal acuerd de una certificación de la reunión. E generales, pues en el caso planteado e que uno de los tres interventores, es ur por ello de los beneficiarios con parte, y deben intervenir los otros dos como intervendrá exclusivamente como acre 30. pág. 22)

385. NOTIFICACIÓN AL ARRENDAT VENTA DE LA FINCA ARRENDADA.

Se estima que no es suficiente, a efectos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, a través de Notario por correo con acus devuelve la carta al Notario sin firma alg el destinatario es desconocido. Dada notificación, se entiende que, en estos su destinatario, y por tanto, deberá realiza el Notario al piso arrendado y entregar copia de la escritura de venta, bien al p vendido o bien a un vecino, si no co regulación del Reglamento Notarial. (Lu 23)

386. SEGREGACIÓN EN UN CASO D FORZOSA EN PROCEDIMIENTO DE

Se trata de un acta previa de ocupaciór constando en el acta la segregación Conforme al artículo 32 del Reglament duda de que ha de practicarse una anotac a la expropiación forzosa, en espera de del expediente. Ahora bien, ¿la previa se de la finca ocupada, ha de hacerse anotación? La contestación es que, segregación motivada exclusivamente de tener el mismo tratamiento que és practicar una inscripción definitiva de se de la finca, si luego no se convierte en relativa a la expropiación. Cabría hace segregación y expropiación, por la vía de en ambos casos, con lo que se anota carácter previo, pero en el mismo asie anotación de la segregación. (Lunes 4'

387. ORDEN DE PRIORIDAD DE DIVI

El caso es el siguiente: Siendo A titula mandamiento de anotación preventiva faltando, por tanto, la previa inscripción; presentación de la demanda, se pres anotación preventiva de embargo con estando vigentes ambos asientos, se p compra de la finca por parte de B. ¿Q practicar? ¿Prevalecerá la anotación embargo?

ESTÁ EN

de suspensión de
oteca a favor de
es y apellidos. A
son o no todos los
ido en el Registro
os, deben prestar
nto a la forma de
gún el art. 6 de la
mayoría, lo cual
e sea factible que
cencia del otro, y
mayoría, a través
cho en términos
a especialidad de
los acreedores, y
nsecuencia, sólo
entores, pues él
Lunes 4'30 Núm.

EN CASO DE

mplir lo dispuesto
ficación realizada
ecibo, cuando se
xpresándose que
nportancia de la
, no ha llegado a
misma acudiendo
ll directamente la
ocupante del piso
a, conforme a la
'30 Núm. 30. pág.

PROPIACIÓN
ENCIA.

arte de una finca,
ósito del precio.
otecario, no cabe
eventiva respecto
nclusión definitiva
ación de esa parte
nscripción o por
se trata de una
expropiación, ha
es sería absurdo
ación de una parte
ación la anotación
ólo asiento de la
otación preventiva
ocupación y con
e haría constar la
m. 30. pág. 23)

S ASIENTOS.

stral, se presenta
emanda contra B,
te este asiento de
mandamiento de
; posteriormente,
ita la escritura de
ientos se han de
emanda o la de

El problema se plantea porque la escritura de compra a favor de B no es un documento complementario de la anotación de demanda, sino que es un título independiente que ha tenido su acceso al Registro con posterioridad. Si se practicase primero la inscripción de la escritura de compraventa, el resultado sería que se podría luego practicar la anotación de demanda, que va precisamente contra el comprador; pero luego no se podría practicar ya la anotación de embargo, que no va contra el comprador sino contra el anterior titular registral.

Para resolver el problema, de acuerdo con las normas lógicas de prioridad registral, teniendo en cuenta todos los intereses en juego, cabría la siguiente solución:

a) Practicar primero, si lo solicita el interesado, una anotación de suspensión de demanda por falta de previa inscripción, conforme al artículo 103 del Reglamento Hipotecario.

b) Como esa anotación de suspensión de anotación de demanda, no cierra el Registro, cabría practicar una anotación de embargo contra el actual titular registral.

c) Seguidamente se practicaría la inscripción de la escritura de compraventa a favor de B, pero en el momento de practicar esa inscripción tendría como cargas no sólo la anotación de suspensión de anotación de demanda, sino también la anotación de embargo previamente practicada.

d) En un momento ulterior, si el titular de anotación de suspensión de anotación de demanda solicita la conversión en anotación preventiva de demanda, aportando la escritura de compra que es el título previo o alegando que ya consta inscrito ese título previo, es cuestión a calificar en su día. No obstante, ya de antemano entienden algunos que la mejor solución es convertir la anotación de suspensión en anotación de demanda, con lo que el orden de prioridad quedaría en definitiva así: 1º Anotación de demanda; 2º Anotación de embargo; 3º Compraventa. El comprador quedaría así afectado por la demanda y por el embargo. Pero en la relación jurídica entre demanda y embargo sería preferente la demanda.

Se estima que de este modo, el Registrador cumple totalmente el principio de prioridad de despachar los asientos por su orden y mantiene la situación tal como resulta del Libro Diario, salvando todos los intereses en juego de acuerdo con la normativa de la prioridad. (Lunes 4'30 Núm. 30. pág. 23)

388. MANDAMIENTOS JUDICIALES EXPEDIDOS EXCLUSIVAMENTE POR EL SECRETARIO DE JUZGADO SIN LA FIRMA DEL JUEZ.

Se estima que no cabe anotar el embargo, pues el mandamiento expedido por el Secretario no es tal. Sigue vigente el terminante artículo 257 de la Ley Hipotecaria que exige que el mandamiento sea expedido por el "*Juez o Tribunal*". La contraposición entre Juez y Tribunal alude a la distinción entre órgano unipersonal o colegiado - "*tri=tres*"-, según resulta de todos los criterios interpretativos, entre ellos, la comparación con otros preceptos de la Ley Hipotecaria en que se alude a "*Juez o Tribunal*". Por otra parte, aunque el Secretario sea "*autoridad*" en la Ley Orgánica del Poder Judicial, ésta no le concede atribuciones para expedir mandamientos judiciales, pues no se ocupa de esta figura, ni mucho menos para expedir mandamientos que den lugar a gravámenes sobre la propiedad inscrita en el Registro. El reciente Reglamento de Secretarios Judiciales hace una enumeración de las facultades de los Secretarios, y en ningún grupo incluye la expedición de mandamiento, remitiéndose a lo dispuesto en las Leyes entre las cuales está indudablemente el precepto del art. 257 de la vigente Ley Hipotecaria.

La expedición de mandamientos por el Secretario no la hace prácticamente ningún Juzgado de Cataluña, sino únicamente uno o dos, y ninguno de ellos son Juzgados de lo Civil o sea de Primera Instancia. Por tanto, la práctica tampoco ampara esa situación. En los casos que se ha producido, no ha habido ningún problema, pues al devolver el documento al Juzgado por el conducto correspondiente para que constase la firma del Sr. Juez éste la ha extendido, resolviendo así e problema. No debe olvidarse, en fin, que los asientos de Registro tienen un tratamiento peculiar, pues están bajo la salvaguardia de los Tribunales, porque sólo con la firma y a través de la autoridad del Juez cabe practicar asientos, cuando falta el consentimiento del titular registral". (Lunes 4'30 Núm. 30. pág. 24)

389. EXCLUSIÓN DE HEREDERO.

En una escritura de partición de herencia se dice que uno de los herederos (que no comparece), queda excluido de la misma por no haber ejercitado la acción de petición de herencia en los más de treinta años transcurridos desde la apertura de la sucesión y dado que 30 años es, en el peor de los caos, el plazo de prescripción de la dicha acción.

Lo primero que llama la atención es que el hecho de la prescripción es algo que sólo corresponde apreciar al juez y a nadie más. Lo segundo, que dió lugar a numerosos comentarios, es que no se entiende que la acción haya prescrito por el transcurso del tiempo para uno sólo de los herederos y no para los otros, que, además, son sus hermanos. (MJ.G.A.). (Lunes 4'30 Núm. 31. pág. 3)

390. VENTA JUDICIAL.

En una venta judicial el Notario transcribe los autos de los que resulta que presentada la correspondiente demanda y la certificación bancaria relativa a la cantidad adeudada, el juez declara que el juicio ejecutivo en curso es nulo conforme al artº 1467-2º de la LEC, por no estimar justificada la existencia de la deuda. Pero de los mismos autos transcritos resulta que se siguió el procedimiento, se sacaron los bienes a subasta y se adjudicaron. Por último, habiendo el juez declarado en rebeldía al deudor, otorga la escritura de venta de las fincas adjudicadas.

No parece que el caso necesite muchos comentarios, siendo evidente la contradicción padecida al declarar nulo el juicio ejecutivo y seguir adelante hasta la venta de los bienes. (MJ.G.A.). (Lunes 4'30 Núm. 31. pág. 3)

391. HIPOTECA EN GARANTÍA DE RENTAS.

En una hipoteca, nada habitual, en garantía de rentas, se asegura una renta de diez mil pesetas al mes (lo que supone 120.000 pesetas al año). A efectos de subasta se tasa la finca gravada en 120.000 ptas., más lo correspondiente para costas y gastos, y se constituye la hipoteca en garantía de rentas sobre la finca, que responderá de 120.000 ptas.

Esta cláusula de constitución es objeto de dicusión dado que 120.000 ptas. es el importe de una anualidad de rentas, no quedando claro si los otorgantes han querido limitar la responsabilidad máxima que frente a tercero garantiza esta hipoteca por rentas vencidas y no satisfechas, conforme al artº 157 de la LH, o si por error y asimilando esta figura a la de la hipoteca de máximo, han establecido una cantidad garantizada como para ésta exige el principio de determinación. Si se tratase de lo primero, no hay duda de que el pacto es posible; pero en cuanto a lo segundo, la hipoteca no debe constituirse en garantía de cantidad concreta, sino de la renta pactada que es lo que el gravamen asegura, razón por la cual el que adquiere la finca cuando se ejecuta la hipoteca por impago, la adquiere con "*subsistencia del gravamen y de la obligación de pago de la pensión o prestación*", sin entrar en la polémica doctrinal que esta frase del mencionado artº 157 suscita. Incluso la fijación de esa cantidad de la que responde la finca podría dar a entender que ejecutado el gravamen y pagadas las 120.000 ptas. se puede cancelar la garantía, lo que desde luego sería totalmente contrario a la finalidad de la hipoteca de rentas y más bien imposible. (MJ.G.A.). (Lunes 4'30 Núm. 31. pág. 3)

392. PROHIBICIÓN DE DISPONER TESTAMENTARIA.

Se trata de una finca inscrita a favor de tres herederos en la que existe una cláusula testamentaria en la cual se establece el que "*no podrán disponer de los bienes heredados mientras no tengan descendientes estando casados y desapareciendo dicha prohibición cuando cumplan los 45 años*". Uno de los cotitulares se adjudicó la finca siendo soltera y menor de 45 años. Se presenta en el Registro una escritura en la cual los tres herederos declaran en propiedad horizontal la finca, disuelven la comunidad y se adjudican los pisos; en dicha escritura, la soltera seguía siendo menor de 45 años; sin embargo, en el día de la fecha es mayor de esa edad.

Después de un animado debate en el que se hace constar que cuando se disolvió la comunidad existía la prohibición de disponer y en el que prevaleció la opinión mayoritaria de que dicha prohibición de disponer implicaba, por parte del causante, el deseo de que no hubiera un empobrecimiento en el patrimonio del heredero -empobrecimiento que no se da en una disolución de comunidad (lo cual nos conecta con la naturaleza, de si se trata de un negocio de disposición, de administración o de atribución)-, la opinión unánime es la de que teniendo en la actualidad 45 años, bastaba una ratificación de la ahora mayor de dicha edad para que el acto fuera perfectamente inscribible. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 31. pág. 4)

393. BIENES RESERVABLES.

Se presenta en el Registro un mandamiento judicial en el que, como consecuencia de una ejecución de sentencia firme, se ordena inscribir determinados bienes con carácter reservable (de la reserva del 811) a favor de determinada persona como reservataria. Después de una intensa discusión se decantaron dos opiniones:

A.- Puede hacerse constar el carácter reservable de los bienes, pero no a favor de quién, por cuanto la cualidad de reservatario no se determina hasta la muerte del reservista; lo que sí se podría hacer constar es quién promovió el procedimiento para exigir el carácter de reservables de los bienes.

B.- La otra opinión, minoritaria, es la de que podría ponerse a favor de quién, como una titularidad no definitiva. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 31. pág. 4)

394. TRANSMISIÓN DE FINCA A CAMBIO DE UN PRECIO APLAZADO Y DE LA OBLIGACIÓN DE CUIDAR Y PAGAR UNA RENTA VITALICIA A UNA PERSONA.

Como no se garantiza con hipoteca ni con condición resolutoria la obligación, hay que entender que se trata de una cláusula de efectos exclusivamente personales u obligacionales, que no debe acceder, por tanto, al Registro por lo que se refiere a la obligación de cuidar y pagar una renta vitalicia. Se plantea la duda de si, al amparo del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ha de expresarse en el Registro la existencia de tales obligaciones, no como acto inscribible sino como forma de contraprestación. Ahora bien, si tuviera acceso de ese modo, podría producir confusionismo y la creencia de los terceros de que ha sido inscrita tal obligación. Se estima como solución más práctica, la de hacer constar en el cuerpo de la inscripción que la finca se transmite a cambio del precio aplazado equis y también del cumplimiento de unas obligaciones que por su carácter personal no son objeto de inscripción. O bien expresar tales obligaciones, para decir seguidamente "*que, por su carácter personal, no son objeto de inscripción*". Problema diferente es la calificación del contrato, como contrato de compraventa o mixto de venta y renta vitalicia. En el acta de inscripción, si las partes la han calificado expresamente de "*compraventa*", se consignará: "*a título de compra*"; y si no se ha calificado por las partes, y consta sólo "*se transmite a cambio de un precio y de tales obligaciones*", habría que expresar que se inscribe "*a título de cesión o adquisición a cambio del precio y de obligaciones personales*". (Lunes 4'30 Núm. 31. pág. 5)

395. EMBARGO SOBRE MITAD INDIVI SE EJECUTA: EFECTOS SOBRE ANO EMBARGO POSTERIORES RECAYEN TOTALIDAD DE LA FINCA.

Al haberse embargado la mitad indivisa consta en la anotación practicada, la ca posteriores en virtud de la ejecución, só lógicamente sobre las cargas que afecte de la finca, dejando subsistentes las carg que se refiere a la restante mitad indivisa objeto de ejecución. La solución registral de ser curioso el supuesto, pues existe la cancelaciones a practicar serán "*parciale* tanto, habrá que expresar que "*la anotaci recayente sobre la totalidad de esta finca, en cuanto a la mitad indivisa de... y queda a la otra mitad, como consecuencia de...*".

396. CONCESIÓN DE GASOLINERA S SUJETA A UNA PROHIBICIÓN DE DIS CON EL CONSENTIMIENTO DEL DON

Adquirida una finca por donación, el donan la prohibición de disponer, salvo con e donante. Se concede al donatario la conc y explotación de una gasolinera sobre tal hay disposición, pero lo cierto es que condiciones de la concesión está la clá favor del Estado al término de la concesió transmisión pero al constituirse un derech constitución de un derecho de reversió modo automático en un momento ulterior, s que el donante preste su consentimiento, (Lunes 4'30 Núm. 31. pág. 6)

397. SUPUESTO DE AUTORIZACIÓN PROVISIONALES DEL ART. 58-2 DEL REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.

El art. 58-2 de la Ley del Suelo dice que "*si n la ejecución de los Planes, podrán autoriza previo informe favorable de la Comisión Pr usos u obras justificadas de carácter prov demolerse cuando lo acordase el Ayunta indemnización, y la autorización acepta deberá inscribirse, bajo las indicadas con de la Propiedad*".

Teniendo en cuenta este precep sólo se presenta en el Registro una so expresando que comparece ante el Regis se haga constar su consentimiento respe las futuras edificaciones que va a realizar pues debe presentarse la autorización como exige el precepto, y la solicitud c acuerdo con el principio de tracto sucesiv de constancia registral, parece que ha de pues se trata de modalizar o concretar un dominio que resulta del asiento de ins cambio, se pone en duda su procedenci reconocida la autonomía de las decisiones por lo que se entiende que hay que pres ese requisito, al menos en una primera apr sin perjuicio de meditarlo más profundan

398. CONDICIÓN RESOLUTORIA EN PRECIO APLAZADO: ¿PUEDE PACTA GARANTÍA DE LOS INTERESES DEL APLAZADO CON EFECTOS REALES?

Se trata de una venta en la que se convie de equis pesetas. Seguidamente se inst

E FINCA, QUE
ONES DE
SOBRE LA

finca, tal como
ación de cargas
. de tener lugar
a mitad indivisa
osteriores por lo
finca que no es
ra, pero no deja
lidad de que las
o "*totales*", y por
eventiva letra B,
a cancelada sólo
istente respecto
10 Núm.31. p. 5)

E FINCA
ER SALVO
E.

uso al donatario
sentimiento del
de construcción
De momento no
los requisitos y
de reversión a
principio no hay
lleva consigo la
operará ya de
sidera necesario
sde el principio.

BRAS
O

eren de dificultar
bre los terrenos,
al de Urbanismo,
l, que habrán de
o, sin derecho a
r el propietario,
es en el Registro

entiende que si
l del propietario
r solicitando que
la demolición de
no es suficiente,
yuntamiento, tal
lar registral, de
cuanto a la forma
or nota marginal,
as facultades del
ón principal. En
ual, después de
Ayuntamientos,
actualmente de
ción al problema,
(Núm. 31. p. 6)

NTÍA DEL
TAMBIÉN EN
CIO

precio aplazado
nta en una serie

de letras de cambio, la suma de las cuales representa una total cantidad mayor que el precio aplazado porque se dice que comprende no sólo la cantidad del precio aplazado sino también los intereses. En garantía del pago de las letras de cambio se constituye condición resolutoria del artículo 1504 del Código civil y 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento.

Se estima que es inscribible la parte correspondiente al precio aplazado, pero no los intereses, porque una cosa es el precio de la finca (precio) y otra el precio del dinero (intereses); porque el artículo 1504 del Código civil, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y el artículo 59 de su Reglamento se refieren exclusivamente al impago del precio aplazado y no a los intereses; porque no sólo es la letra de dichos preceptos, sino que precio e intereses son dos conceptos diferentes, cada uno con su régimen jurídicos y su causa; porque el artículo 1504 del Código civil en su modalidad de pacto de la "*lex commisoria*" regulado por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento es un precepto excepcional, de resolución de contrato, de efectos reales "*erga omnes*" y de automatismo y de autotutela de la vía extrajudicial, que no puede ser interpretado extensivamente; y porque en el caso de que los intereses sean de más de cinco años, la legislación hipotecaria sólo permite garantizar la obligación de intereses con efectos reales a través de la hipoteca hasta el límite mámixo decinco años, según resulta del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Además, existen resoluciones de la DGRN que excluyen de la condición resolutoria del artículo 1504, aspectos accesorios, como el pago del antiguo ITE. El Tribunal Supremo también excluye el pago del impuesto de plusvalía y otras obligaciones diferentes del pago del precio.

El tema es discutible, dada la relación entre precio e intereses desde el punto de vista económico.

En todo caso, existe un auto de Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona, en un recurso gubernativo planteado contra nota de un Registro de Barcelona, en el que entendió, conforme a la nota, que los intereses no estaban incluídos en el artículo 1504 C.c., dada la interpretación literal de este precepto. Se recurrió ante la Dirección, pero luego se retiró el recurso, con lo que el auto quedó firme en ese supuesto.

El problema que se plantea es si cabe inscribir la condición resolutoria sólo en cuanto al precio aplazado cuando no se ha especificado la parte que en cada letra de cambio corresponde al precio y a los intereses. En principio, sería necesaria la distribución. Pero teniendo en cuenta que consta la cantidad total del precio aplazado, también podría inscribirse "*en garantía sólo del precio aplazado*". El impago de intereses puede obtenerse por una acción resolutoria personal. Y en cuanto a la no distribución, la inscripción de ese modo implicaría que en caso de producirse impago de letras en el futuro, el Registrador no podría inscribir la resolución si no se acredita que se ha impagado una cantidad que exceda al menos en una peseta a la cantidad total de intereses, pues es entonces esa peseta la que es ya "*precio aplazado*". Para determinar la cantidad total de intereses en esos casos, basta calcular la diferencia entre la suma total de las letras de cambio (que globalizan precio en intereses) y la cantidad total de precio aplazado, pues esa diferencia son los intereses, que si bien no constan respecto a cada letra, constan en su totalidad, y ello permitiría la fórmula que se acaba de expresar. Se expresaría en la inscripción la totalidad de las letras de cambio y la totalidad del precio aplazado, pero seguidamente y en el acta de inscripción se expresaría que "*la inscripción se practica en cuanto a la condición resolutoria por lo que se refiere exclusivamente al precio aplazado y no respecto a los intereses*". Naturalmente, lo mejor sería que hubiesen la distribución, pero se trata de exponer una solución de emergencia de tales casos.

De todos modos, es un tema que no es suficientemente claro y en el que cabe, en cualquier momento, un posible recurso gubernativo, al existir ya notas puestas por algunos Registros. En otros Registros la inscripción se practica respecto a los intereses por entender que son un concepto equivalente al precio aplazado. (Lunes 4'30 Núm. 31. pág. 6)

399. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN MANDAMIENTO DE EMBARGO.

En un mandamiento se ordena textualmente lo siguiente: "*Qu se proceda a la inscripción de la obra nueva cuyo proyecto pc fotocopia se acompaña, que se ha realizado en la finca númer ..., tomo ..., anotación letra D, y que ha sido embargada en est procedimiento y a su posterior anotación preventiva de embargo*" La finca de referencia consta inscrita sólo en cuanto al solar, qu está gravado con un embargo acordado en el mism procedimiento.

Dos fueron las opiniones que se manifestaron ante e supuesto planteado. La mayoría entendió que un mandamient no constituye título hábil para la inscripción de una obra nueva de conformidad con los artículos 208 de la L.H. y 308 de su Reglamento. Que el título adecuado para declararla será la escritura pública de venta otorgada por el deudor o en su caso por el Juez. Que únicamente si tal obra constare declarada en escritura no inscrita sería aplicable el artículo 140 del R.H. Que no hay, por otra parte, perjuicio para el acreedor puesto que embargado un terreno el embargo se extiende a las edificaciones existentes sobre el mismo. Para una minoría no habría inconveniente en hacer constar la obra nueva en el Registro como variante en la descripción de la finca por tratarse de un título referente al inmueble por el que se grava el dominio de acuerdo con el artículo 308 del Reglamento Hipotecario. Una modalidad dentro de esta postura sostuvo la constancia de la edificación por medio de una nota marginal. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 3)

400. PARENTESCO POR AFINIDAD.

¿Es descendiente por afinidad el hijo del cónyuge?

La contestación unánime fue que si la pregunta estaba relacionada con tema fiscal, los hijos de cónyuge gozaban en el Texto Refundido de 6 de Abril de 1967 de un trato más favorable a efectos del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. (Ver artº 41, 3º). Esta norma ha desaparecido del texto actualmente vigente, (Ley, 29/87), que se limita a incluir dentro del grupo III del artº 20 a los ascendientes y descendientes por afinidad. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 3)

401. GASTOS DE COMUNIDAD.

En una venta judicial: ¿Hay que hacer constar que el piso transmitido se encuentra al corriente en el pago de los gastos de comunidad o en su caso expresar lo que adeudare de acuerdo con el párrafo segundo de la obligación 5ª del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal redactado por Ley 2/1988 de 23 de Febrero?

Los asistentes opinaron que no, puesto que el Juez desconocerá siempre este extremo y no puede aplicarsele la obligación legal de saneamiento que el precepto establece.

Además, se dijo que esta materia no debe ser objeto de calificación registral, no sólo para el supuesto planteado sino en general. Su falta no ocasiona la nulidad de la transmisión ni es obstáculo que impida la inscripción. Se trata de un requisito de la escritura a tener en cuenta por el Notario autorizante.

El ponente alegaba la opinión de Fuentes Lojo en un artículo aparecido en un número de Lunes 4'30 defendiendo que la falta de tal extremo constituía defecto subsanable y causa de suspensión de la inscripción. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 3)

402. CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

En las compras en las que el adquirente alega estar casado en régimen de separación de bienes en virtud de escritura de capitulaciones: ¿Debe exigirse la inscripción de tales capitulaciones en el Registro Civil?

La mayoría de los presentes manifestaron que así lo vienen exigiendo en base al artículo 266 del Reglamento del

Registro Civil en su redacción dada por el Real Decreto 1917-1986 de 26 de Agosto. Se recordó también la postura de la Dirección General que en alguna resolución ha declarado que para la prueba de hechos o actos relativos al estado civil no es suficiente la escritura pública sino que se requiere la inscripción de la misma.

(Nota del redactor: La Resolución aludida es la de 14 de Mayo de 1984 que en sus Considerandos entre otras cosas dice "*Conforme al artículo 2º de la Ley del Registro Civil este constituye la prueba de los hechos inscritos y si bien en los casos como el presente de falta de prueba -concretamente aquí la propia escritura de emancipación- que es, por sí, prueba indudable de la misma, para su admisión es requisito formal que previa o simultáneamente se haya instado la inscripción omitida*".). (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 4)

403. PODERES.

El Banco BBV, tiene concedidos poderes con una serie de facultades algunas de las cuales se pueden ejercitar solidariamente y otras mancomunadamente con otro apoderado. Uno de estos Apoderados, por sí solo, sustituye en favor de un tercero todas las facultades que le han sido concedidas.

No puede hacerlo por sí solo, sino mancomunadamente con otro Apoderado. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 4)

404. VENTA DEL DOMICILIO SOCIAL.

¿Puede el administrador de una sociedad vender el inmueble donde la mercantil tiene su domicilio?

Los asistentes respondieron afirmativamente siempre que entre las facultades del Administrador estuviera la venta de bienes inmuebles. La duda se la había suscitado al ponente la opinión de Girón Tena, quien sostiene que para este supuesto, dada su transcendencia, el administrador necesita el consentimiento de la Junta General. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 4)

405. CESIÓN PARA PAGO DE DEUDAS.

Se trata de una Hipoteca a favor de un Banco, presentándose en el Registro una escritura por la que la Sociedad deudora cede al Banco acreedor los bienes de que se trata para pago de deudas; se remarca reiteradas veces en el título que se trata de una cesión para pago con lo que el cesionario queda obligado a que con el producto que obtenga de la venta satisfaga las deudas.

¿Es o no inscribible dicha cesión?

La opinión unánime es afirmativa, en base a lo dispuesto en el párrafo 4º del Artículo 20 de la Ley Hipotecaria; es un acto dispositivo debiéndose hacer constar en la inscripción dicha circunstancia de que es para pago de deudas. (C.O.M). (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 5)

406. AUTOCONTRATACIÓN.

Se presenta una escritura de venta por la que el Consejero Delegado de dos sociedades, transmite una finca de una a otra sociedad.

La opinión unánime es de que se trata de un claro caso de autocontratación por cuanto hay intereses contrapuestos entre ambas sociedades; sería necesario para poder despachar la escritura una certificación de las respectivas juntas aprobando la transmisión. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 5)

407. PERMUTA DE SOLAR POR OBRA.

Se ha inscrito en el Registro una permuta de un solar obligándose el adquirente a entregar al transmitente el local comercial que construirá en su momento sobre esta finca. Se presenta una escritura por la que previa declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal, el
comercial a persona distinta del anteri
¿Impide su inscripción la cons
que consta en el asiento registral?
La opinión es de que no hay tal i
dicha obligación tendrá carácter perso
ningún derecho real oponible a tercero
Núm. 32. pág. 5)

408. SUBHIPOTECA.

Se trata de una finca inscrita en el Re
con una inscripción 2ª de hipoteca; seg
demanda letra A por la que se solici
inscripción 1ª por ser nula la venta
embargo letra B. Se presenta una escri
hipotecario por la que el titular de la hi
una determinada entidad por un impo
aplazado y en garantía de dicha cantida
del crédito constituye subhipoteca a fa
Dado que dicha cesión y cons
es posterior a la fecha de la anotación
embargo, ¿puede verse afectada por
Después de un animado deba
de que no queda afecta por cuanto la a
concreta a la nulidad de una inscripció
que el título que la motivó no era vali
existía inscrita una hipoteca la cual ti
pudiendo ser objeto de transmisión y
usando un símil el Registro publica do
del dominio y la otra la del derecho re
(Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 5)

409. DONACIÓN A PERSONA NO E

Se trata de una donación hecha a fav
no está constituida, sujeta a la condici
constituya y que sea aceptada por el
¿Cabe inscribir dicha esc
expuestos?
La opinión general es de no pr
referido documento en base a lo dispu
Código Civil. (C.O.M.). (Lunes 4'30 N

410. COMPRA DE FINCA HIPOTEC REPRESENTACIÓN DEL HIJO ME CLÁUSULA DE SUBROGACIÓN E HIPOTECA.

Se trata del supuesto de compra de fi
a favor del hijo menor por los pad
potestad en representación del citad
ningún documento de autorizaci
subrogación. Respecto a la compra
hay ningún problema, pues se trat
enajenación. Ahora bien, la cláusu
deuda personal y no sólo en la respon
la hipoteca puede representar par
comprometa su patrimonio personal,
pasaría a responder de la deuda no s
sino también con todos sus bienes p
No obstante, hay que tener
son los administradores de los biene
para contraer deudas no necesitan
judicial, puesto que el artículo 166 de
a deudas, sino a negocios dispos
obligacionales.
Pero por otra parte, no
justificación para que se haga al me
de la deuda en este caso, pues el
responsabilidad real derivada de la
solución más segura la de practicar

transmite el local
ño del solar.
a de la obligación

imento por cuanto
o ha hecho surgir
O.M.). (Lunes 4'30

que está gravada
iente anotación de
cancelación de la
a y anotación de
e cesión de crédito
a, cede el crédito a
e en parte queda
zada, el adquirente
el cedente.
ón de subhipoteca
nanda e incluso de

opinión general es
ión de demanda se
reconocimiento de
iando se anotó, ya
ida propia registral
ravamen, es decir,
s paralelas, una la
hipoteca. (C.O.M.).

ENTE.

una Fundación que
spensiva de que se
nato.
en los términos

ra la inscripción del
n el artículo 628 del
2. pág. 6)

EN
DE EDAD CON
DEUDA DE LA

ipotecada realizada
ue tienen la patria
). No se acompaña
cial respecto a la
finca hipotecada no
adquisición y no de
subrogación en la
dad real derivada de
hijo menor que se
desde ese momento
n la finca hipotecada
s.
enta que los padres
los hijos menores, y
rincipio autorización
igo civil no se refiere
y no simplemente

tampoco ninguna
esponsable personal
dor ya cuenta con la
eca. Por ello, parece
cripción respecto a la

compraventa y no respecto a la subrogación en la deuda garantizada, separación que podría hacerse en base al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, con la conformidad del presentante. Por lo que se refiere a la forma de practicar la inscripción en cuanto al precio, (exigencia del artículo 10 de la Ley Hipotecaria), podría expresarse el precio total, y a continuación, la parte correspondiente a la subrogación, expresando que se refiere a una subrogación que no es objeto de inscripción.

Se da, además, la circunstancia en el caso planteado de que el acreedor hipotecario no comparece en la escritura, por lo que tampoco sería "*inscribible*" la subrogación como tal por dicha razón (artículo 118 de la Ley Hipotecaria). Pero ante la posibilidad de una ratificación o consentimiento ulterior del acreedor hipotecario, conviene excluir de inscripción incluso la "*manifestación*" de subrogación, si es que sigue esa opinión de que ello podría perjudicar al hijo menor sin ningún motivo. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 7)

411. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO EN QUE SE SOLICITA ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER DURANTE CINCO AÑOS POR RAZÓN DE HABERSE CONCEDIDO UNAS SUBVENCIONES PERSONALES AL COMPRADOR DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL.

La legislación de viviendas de protección oficial prevé esas subvenciones personales, pero estableciendo por vía de Real Decreto que no podrá el beneficiario enajenar la finca durante el plazo de cinco años.

Se plantea el problema de si se trata de una verdadera prohibición legal de disponer que cierra directamente el Registro a los actos que la vulneran (art. 26-1ª de la Ley Hipotecaria), o si la Ley lo que prevé es la obligación de no enajenar (art. 1088 Código civil; las obligaciones nacen de la ley; como acto obligacional determinante de la pérdida de la subvención, pero no afectante a la eficacia del acto).

Sea de ello lo que fuere, en el presente caso, la propia Administración no pretende configurar la prohibición como legal, sino como prohibición administrativa con anotación preventiva al amparo del artículo 26-2ª de la Ley Hipotecaria, lo que facilita enormemente el problema.

Ahora bien, desde esta última perspectiva, la anotación preventiva sólo se puede practicar por el plazo de cuatro años conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de pedir prórroga el día de mañana por otros cuatro años, atendiendo a dicho precepto. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 8)

412. SENTENCIA DECLARANDO LA NULIDAD DE UNA HIPOTECA Y SU CANCELACIÓN REGISTRAL, NO SIENDO TODAVÍA FIRME, PERO ACOMPAÑANDOSE MANDAMIENTO JUDICIAL EN QUE SE ORDENA LA CANCELACIÓN POR TRATARSE DE EJECUCIÓN PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 385 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

La Ley de E.C. en su reforma de 1984, prevé que puedan ejecutarse provisionalmente las sentencias pendientes de recurso de apelación, si así lo decide el Juez previa constitución de fianza, y excluyendo de tal ejecución provisional las sentencias recaídas en juicios que versen sobre paternidad, maternidad, filiación, divorcio, capacidad, estado civil o derechos honoríficos.

A pesar de la dificultad del problema, se estima que el artículo 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no ha derogado el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exige "*sentencia firme*" para las cancelaciones, y ello se funda, no sólo en que el ámbito del artículo 385 LEC no es materia hipotecaria (compárese con artículo 2185-2º de la propia LEC, que excluye la materia hipotecaria), sino también en que la ejecución provisional es incompatible con una cancelación definitiva, pues no cabe cancelación condicionada, ni tampoco es esto lo que se pretende. Piénsese, además, en supuestos de quiebra, en que la fianza sería ineficaz (quiebra del fiador), y en que la cancelación supone una pérdida definitiva de derechos sobre todo en materia de hipoteca, en que la inscripción de ésta es constitutiva. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 8)

413. CERTIFICACIÓN DE UN AYUNTAMIENTO DECLARANDO INDIVISIBLE UNA FINCA Y SOLICITANDOSE LA CONSTANCIA REGISTRAL DE TAL INDIVISIBILIDAD.

Al amparo del artículo 95 de la Ley del Suelo y de la necesaria coordinación entre Registro de la Propiedad y Urbanismo, debe tenderse a facilitar el reflejo de la indivisibilidad de la parcela en los libros del Registro de la Propiedad, no sólo en el caso del número 3 de dicho artículo 95, sino en cualquier caso de indivisibilidad, dado lo dispuesto en el número 2 de dicho precepto, según el cual "*los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" de las que se encontraren en cualquiera de los casos expresados*". En el presente supuesto la constancia registral se hace "*a posteriori*", una vez inscrita la finca con su descripción. No obstante, cabría reflejarla por nota marginal. Ahora bien, lo que es esencial es que el titular registral haya sido parte o al menos notificado expresamente, de tal condición de la finca, máxime cuando se pretende que dé lugar a un asiento registral.

La fórmula más adecuada y más frecuente en la práctica, es que el propio titular registral acompañe una instancia, junto al certificado del Ayuntamiento, solicitando la constancia registral de la indivisibilidad resultante del certificado. Pero si esto no es posible porque el interesado no da su consentimiento, entonces debe complementarse el certificado municipal con otro documento del Ayuntamiento del que resulte la comparecencia, o al menos la notificación del acuerdo de constancia registral de indivisibilidad, al propio titular registral, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, y por exigencias del tracto sucesivo y del principio de legitimación registral. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 8)

414. DERECHO DE VUELO ANEJO A UN PISO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Cabe configurar el derecho de vuelo como anejo o parte integrante de un determinado piso de una propiedad horizontal. Pero lo que no cabe, en ese caso, es lo que expresa el documento, es decir, la asignación de una cuota actual al citado derecho de vuelo, pues éste no constituye finca independiente, sino un derecho real en cosa ajena, que no tiene cuota. Lo que sí procede es expresar la futura cuota que, en el caso de realizarse la construcción, le correspondería al nuevo piso, y la modificación que tendrían las cuotas de los restantes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 16-2º del Reglamento Hipotecario. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 9)

415. EMISIÓN DE OBLIGACIONES HIPOTECARIAS AL PORTADOR YA INSCRITAS, PERO QUE LUEGO RESULTA QUE SÓLO FUERON EMITIDAS UNA PARTE Y NO TODAS.

Una vez inscrita la hipoteca en garantía de las obligaciones hipotecarias al portador en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil se presenta ahora una escritura en un Registro de la Propiedad en la que se expresa que de las doscientas obligaciones al portador sólo se emitieron ciento ochenta. Comparecen titulares que representan esas ciento ochenta obligaciones, aportando los resguardos provisionales y comparecen también al Patronato emisor, la Generalidad y el Comisario provisional representante actual de los obligacionistas. La operación realizada consiste en modificar la hipoteca en varios extremos entre ellos el de expresar que sólo es en garantía de ciento ochenta obligaciones y no de doscientas.

El problema consisten en como se puede asegurar que están presentes todos los interesados de las obligaciones al portador.

Se estima adecuado aplicar analógicamente el párrafo penúltimo del artículo 156 de la Ley hipotecaria, pues se refiere al caso de que no hayan sido puestos en circulación los títulos emitidos, y aunque alude al supuesto de "*cancelación total*", no parece habría inconveniente en aplicarlo al presente caso de "*cancelación parcial*" respecto a veinte obligaciones. Pero además, sería conveniente una certificación del Sindicado de Obligacionistas acreditativa de que comparecen en la escritura los titulares de todos los títulos emitidos. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 9)

416. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA EN QUE ADEMÁS CONSTA POR DILIGENCIA ADICIONAL LA RENUNCIA DE LA MITAD INDIVISA ADQUIRIDA POR UN CÓNYUGE A FAVOR DEL OTRO.

El supuesto se complica porque la elevación a público la otorgan únicamente el vendedor y el cónyuge que quedó como único propietario de la totalidad de la finca, expresándose únicamente que el cónyuge renunciante ha fallecido.

La cuestión se complica todavía más porque una renuncia de derechos al no expresar ninguna causa concreta, se presume pura y simple, y en tal caso, debería haberse otorgado en escritura pública como requisito "*ad solemnitatem*", aplicando la normativa de las donaciones, al ser negocio gratuito.

En todo caso, deben comparecer quienes sean interesados en la herencia del renunciante para ratificar la elevación a público del documento privado y para renunciar en lo menester a sus derechos en la mitad indivisa en cuestión.

Según copia del testamento la heredera es el propio cónyuge a cuyo favor se hizo la renuncia. Pero existen dos hijas legitimarias. A la vista de ello, se entiende que no basta la escritura de elevación a público del documento privado, sin más explicaciones, sino que, el cónyuge ha de elevar a público el contrato, como comprador en cuanto a la mitad indivisa comprada por él, y como heredero del causante en cuanto a la otra mitad indivisa comprada por el causante, prescindiendo de la renuncia, por ser ineficaz, pero con intervención también de las legitimarias, pues en otro caso, la mitad indivisa del causante, debería quedar afecta al pago de tales legítimas. Ello requiere hacer una partición de herencia de la mitad indivisa. Algunos, en vista de este resultado consideran suficiente que ratifiquen todos los interesados, sin perjuicio de que dicha ratificación sea presentada en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. (Lunes 4'30 Núm. 32. pág. 10)

417. SUCESIÓN DE EXTRANJERO. LEY APLICABLE. DERECHO DE RETORNO.

Un iraní, casado y con varios hijos, residente en Canadá, fallece en Canadá. Se abre la sucesión según la Ley de Quebec (Canadá), su lugar de residencia, ley aplicable según la legislación canadiense. Se procede a la declaración de herederos ab intestato por haber muerto sin testamento, y a la esposa se le confiere la patria potestad de sus hijos menores. En el caudal relicto existe un inmueble sito en Barcelona, que ahora los herederos pretenden vender.

Según el artículo 9-8º del Código civil español, la sucesión se rige por la ley nacional del causante en el momento del fallecimiento, es decir, por la ley de Irán; y por tanto, la sucesión, respecto al inmueble sito en España, debe regirse según esa ley, siendo ineficaz en España la declaración del Canadá. Según los apartados 4º y 6º del artículo 9 del Código civil es igualmente aplicable la Ley del Irán en lo referente a la protección y tutela de los menores. Se recuerda igualmente que la legislación española en materia de reenvío, sólo admite éste cuando se hace a la ley española, siendo inoperante el que se pudiera hacer por las leyes de conflicto iraníes a la le (artículo 12-2º del Código civil). (Lunes 4'30 Núm.

418. ERROR EN LA CANCELACIÓN DE HIPOT

Constituída hipoteca sobre unas cuantas fincas, h se practicó la cancelación en cuanto a algunas de se otorga escritura de rectificación en la qu exclusivamente el acreedor que canceló, y dice que en su día, que eran otras las fincas respecto de l tenía que haber cancelado, y solicita que quede cancelación.

El caso no ofrece ninguna duda, h consentimiento del titular registral. Es como si la constituyera ahora. Lo mismo que no puede const gravamen sobre la finca, tampoco se puede "*reviv*

La unanimidad es absoluta y tampoco e tenía dudas sobre ello. La duda es si, en aquella tenían transmisiones intermedias, haría falta el co de los titulares que ya no lo son. Es decir, la finca fu por A, pero éste vendió a B, quien a su vez vendi están de acuerdo en que se precisa el consentimie dejar sin efecto la cancelación. ¿Hará falta consentimiento de B y el de A?

Con la única excepción de quien plantec demás opinan que se trata de algo superfluo. ¿Q hay del consentimiento de quien no es titular para gravamen sobre una finca?

La razón que da el compañero que tiene la en esas transmisiones intermedias -al menos en hubo subrogación en la obligación personal; por sigue siendo deudor personal el deudor anterior, l indiferente que se reconozca que la deuda no est El argumento no impresiona lo más mínimo al asistentes. Con independencia de que, por raz vienen al caso, se haga constar en la transmi hipotecada si hubo o no hubo subrogación, lo que la garantía real, la constitución de la hipoteca, y consentirlo únicamente el titular registral de la hipoteca en garantía de una deuda de B, no consentimiento de éste; y si la deuda resulta ser no queda obligado lo más mínimo aunque C consentimiento. (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 3)

419. PROCEDIMIENTO DEL ART. 131 DE LA L CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Concluído felizmente el procedimiento de ejecució se presenta mandamiento ordenando la cance cargas posteriores a la hipoteca. Entre esas carga posterior incluso a la certificación de cargas, se e anotación de demanda a favor de una comunidad d planteada para el cobro de una determinada car *efectos preferenciales y de afección del inmueble artículo 9, 5º de la Ley de Propiedad Horizor* cancelarse esa anotación?

Se contesta que sí por unanimidad, consultante, que era el más convencido pero bus moral de la tertulia, va dando los argumentos: las no tienen más preferencia registral que la que les si el crédito tenía una preferencia legal, que la hubie en la oportuna tercería de mejor derecho; cuand les avisaba la nota marginal de que existía una hip de ejecución; la doctrina de la Dirección sobre ar embargo por créditos salariales es de aplicació adquiera la finca, la adquiere con las afeccione gastos de comunidad (ojo, sí, pero esa anotación pc alguna anualidad anterior, y el procedimiento se ti contra él). Y para terminar con el tema, se le dice " *sin ningún remordimiento una inscripción de misma fecha, ¿cómo no cancelar esa anotacic mucha menos categoría?*'

(Aclaración para los que no encuentren "*sitio*" en donde encajar esa extraña anotación de demanda; todos hemos sentido escrúpulos jurídicos la primera vez que hemos tenido que firmar una de ellas; no son anotaciones de demanda de propiedad ni de derecho real, únicas admitidas por el 42,1º, pero se las puede considerar, en cierto modo, como anotaciones de embargo aunque no se las llame así, puesto que están garantizando el cobro de una cantidad, y como tales las admitimos). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 3)

420. PROPIEDAD HORIZONTAL.- CONVERSIÓN DE COMPONENTE EN ELEMENTO COMÚN.

Una sociedad anónima construyó un edificio y estableció sobre el mismo el régimen de propiedad horizontal. Uno de los componentes es el porche, existente en la planta baja, es decir, toda la parte de planta baja no ocupada por el portal, el ascensor y el hueco de escaleras, encontrándose dicho porche diáfano y abierto, o sea, sin tabiques ni muros que lo cierren.

- Extraño componente -interrumpe uno de los contertulios-.

- Esos quisieron meterle un gol al Ayuntamiento - aventura, temerario, el malpensado de turno; ocuparon entonces todo el volumen edificable, y dejaron ese porche de reserva por si más adelante podían cerrarlo sin que la autoridad municipal se enterase.

- No podemos presumir intenciones ilícitas en nadie, y además me trae sin cuidado cual fue el motivo para actuar así, puesto que ese documento se inscribió sin problemas, y lo que me preocupa son las dos escrituras que me han presentado ahora, así que dejadme continuar -reclama el que presenta el caso.

Los diversos componentes del edificio fueron vendidos en su día, con excepción del citado porche, y ahora se presentan dos escrituras:

1) Otorgada la primera por el Consejero Delegado de la sociedad constructora, recoge el acuerdo de su Consejo de Administración en el que se dice que "*dada la nula utilidad del componente número... se acuerda que quede convertido en elemento común y desaparezca como elemento privativo*", y concede poderes al Presidente de la Comunidad de Propietarios para que pueda otorgar todas las escrituras necesarias, haga elemento común, redistribuya las cuotas, etc. El Consejero Delegado eleva a público ese acuerdo y formaliza el poder a favor del citado Presidente.

2) La segunda escritura es otorgada por el Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio, quien reúne una doble representación: por un lado, en virtud del poder del que terminamos de hablar, tiene la de la sociedad constructora y propietaria del componente referido; por otro lado, tiene la representación de la Comunidad de Propietarios, en virtud de su cargo y del acuerdo unánime y perfectamente documentado que previamente se tomó en Junta con asistencia de todos los dueños de apartamentos. Actuando con esa doble representación, convierte el porche en elemento común de la propiedad horizontal, declara que ya no existe el mismo como componente privativo y redistribuye su cuota entre los demás componentes.

Las preguntas son: 1ª.- ¿Puede convertirse en elemento común uno de los componentes de la propiedad horizontal sin que, previamente, exista un acto de transmisión en favor de la Comunidad de Propietarios? 2ª.- ¿Tiene facultades el Consejo de Administración para ceder ese componente sin recibir ninguna contraprestación?

Entiende la tertulia que no se puede convertir en elemento común de la propiedad horizontal por la Comunidad de Propietarios lo que no pertenece a ella, lo que es un componente privativo, propiedad particular de otra persona, aunque se tenga permiso de ella. Primero tiene que existir un acto de cesión en que el dueño del componente transmita su propiedad a la Comunidad.

- ¿Y no puede entenderse que ese permiso que ha dado el propietario del componente, supone una cesión implícita de su propiedad?- pregunta uno de los asistentes.

La mayoría considera que no, que en el Registro español no se inscriben actos abstractos; no se inscriben "*permisos*" para que lo que es de uno se registre a nombre de otro. Se inscriben contratos causales: compraventas, cesiones con expresión de la obligación de cada parte, donaciones, etc. Y esos actos han de ser previamente liquidados por el Impuesto correspondiente. (Naturalmente, en el caso discutido, las escrituras presentadas se habían autoliquidado como "*no sujetas*" puesto que no comprendían ninguna transmisión).

En cuanto a la segunda pregunta, si no existe contraprestación, se trata de un acto a título gratuito que el Consejo de Administración no puede realizar. Tendrá que ser la Junta Universal, actuando por unanimidad, la que realice la cesión.

- ¿Pero no puede pensarse que, aunque se haga la cesión sin que la Sociedad reciba nada a cambio, el hecho de que ésta se libere del pago de los gastos de comunidad, es causa onerosa suficiente para que esté facultado el Consejo de Administración? Tened en cuenta que ese componente no proporciona ningún beneficio a la sociedad propietaria, y sí debe ser fuente continúa de gastos para ella. Tiene que estar harta de esa propiedad tan poco rentable, argumenta un contertulio.

La mayoría no acepta el argumento. Siempre que se transmite un bien, el antiguo propietario queda naturalmente liberado de las obligaciones que la propiedad le impone. Eso no es suficiente para admitir una dispensa de los requisitos que exija la ley para las transmisiones a título lucrativo.

Cuando ya parecía todo solucionado, uno de los compañeros se plantea una duda que los demás tenían por resuelta. Y es curioso como se invierten los papeles en las discusiones: el que es audaz en la solución de un caso concreto, y, para justificarse, dice que las leyes deben interpretarse según las necesidades sociales de cada momento, se vuelve tímido y conservador en el caso siguiente.

- ¿Y vas a admitir una compra, o el acto que sea, en favor de una Comunidad de Propietarios? -plantea el escrupuloso.

- ¿Y por qué no?

- Porque no tiene personalidad jurídica, ¿te parece poco?

- La doctrina que se desprende de varias resoluciones de la Dirección, y que venimos admitiendo en la práctica es que, aunque carezca de auténtica personalidad jurídica, debe darse a las Comunidades de Propietarios surgidas del régimen de propiedad horizontal la posibilidad de realizar aquellos actos que sirven para el cumplimiento de sus fines. De hecho, presentan reclamaciones judiciales, se anotan embargos a su favor, desafectan y venden antiguos elementos comunes, etc.

- Sí, pero son casos concretos y excepcionales, y "*rechina*" el ampliarlos a otros.

- ¿Entonces qué quieres, que para comprar algo y convertirlo en común comparezcan todos los propietarios? En este caso concreto, podría hacerse porque solamente son 18 o 20, pero piensa en una comunidad de las que tiene más de cien propietarios. Se les impediría prácticamente la realización de estos actos: primero, por la dificultad en ponerse de acuerdo, luego por la necesidad de comparecencia de todos o de otorgamiento de poderes, y al final, cuando llegara la documentación al Registro, habría cambiado alguno de los propietarios y vuelta a empezar.

Se sigue discutiendo buen rato entre quienes entienden que la Comunidad no puede adquirir porque carece de personalidad jurídica, y los que creen que se le debe reconocer capacidad para determinados actos concretos como el del presente caso. Con mayoría los últimos.

Después de discutido el caso, el redactor encontró la Resolución de 1 de septiembre de 1981.- Se refería a un supuesto en que el Presidente de una Comunidad de

Propietarios, previo acuerdo y conformidad de todos ellos, compraba una vivienda de la propia casa para convertirla en vivienda del portero. La Dirección no admitió la inscripción porque, aparte la redistribución de cuotas (que sí hacían), no habían solicitado que la vivienda se incluyera entre los elementos comunes, y dejara de tener inscripción especial y separada.

Ni el Registrador, ni el Presidente de la Audiencia, ni la Dirección rechazan que la Comunidad pudiera comprar la vivienda. (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 4)

421. CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Pactada la llamada condición resolutoria para garantizar el precio aplazado en una compraventa, el vendedor da carta de pago de dicho precio aplazado en una escritura que no alude para nada a la condición resolutoria que se pactó, es decir sin manifestar expresamente que la misma queda cancelada. ¿Es suficiente que exista esa constancia de que el precio está pagado para cancelar la condición, o hace falta un consentimiento formal cancelatorio al igual que en la hipoteca?

Hay unanimidad en los consultados. Las condiciones dependen de los "*hechos*" fijados por las partes para que el contrato se resuelva o se consolide. Acreditado el pago, la condición se extingue sin necesidad de que expresamente se diga así. El 179 del Reglamento, como norma específica referida a las hipotecas, no puede ampliarse a casos distintos. Incluso la tendencia de la Dirección es a restringir lo que ese artículo dice, en el sentido de que no hace falta que se utilicen palabras sacramentales, basta que quede clara la voluntad de que se extinga la hipoteca. De todas formas, el artículo se refiere a hipotecas y no a condiciones resolutorias.

- ¿Pero y el principio de rogación? -se defiende el consultante-, porque ni siquiera el comprador pide que se cancele la condición que afecta a su título adquisitivo.

- El principio de rogación se cumple con la presentación del documento, lo mismo que ocurre en una compraventa. ¿Exigimos en una compra que en la escritura nos pidan expresamente que la inscribamos?

En resumen, todos estamos de acuerdo en que tal escritura es suficiente para cancelar la condición sin exigir más a ninguna de las partes. (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 6)

422. EMBARGO DE FINCA INSCRITA PROINDIVISO.

Marido y mujer, casados en régimen de gananciales, compraron una finca por mitad y proindiviso entre ellos, y así la inscribieron. Se presenta mandamiento de embargo de toda la finca, en procedimiento que se dirige contra el marido y se notifica la mujer a los efectos del artículo 144 del Reglamento. ¿Es suficiente esa notificación para poder tomar la anotación sobre la mitad indivisa inscrita a nombre de la mujer? ¿No sería necesario que hubiese sido demandada?

La contestación es que todo depende de la interpretación que se dé al 144, con independencia de que se trate de mitades indivisas o de bienes enteros. La tertulia se inclina, aun reconociendo que existen argumentos en contra, por admitir la anotación de embargo trabado sobre bienes gananciales o presuntivamente gananciales cuando es demandado el cónyuge no titular registral, y simplemente notificado el cónyuge titular registral. Entienden los que así opinan que el tracto sucesivo queda así cumplido, y que se facilita la tramitación de los procedimientos en que se reclama el pago de deudas, eludiendo graves problemas procesales que, de otra forma, se plantearían. Si el otro cónyuge se considera perjudicado, ya tiene conocimiento para poder ejercitar los derechos que la ley le conceda. Si esto se hace así cuando se trata de toda la finca, por la misma razón en el caso consultado, en el que solamente se planteaba la cuestión respecto de la mitad indivisa. El hecho de que comprasen por mitades indivisas, no altera el carácter ganancial de la compra. (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 7)

423. FINCA GANANCIAL.- DEMANDA PARA ELI PÚBLICO UN DOCUMENTO PRIVADO.

Se presenta escritura de venta judicial, otorg consecuencia de un juicio declarativo en el que s elevación a público de un documento privado Condenado el demandado, y no habiendo otorgado l la otorga el Juez en ejecución de sentencia. Lo p llamó la atención al Registrador es que el Juez nombre del demandado, pero no en nombre de siendo así que la finca está inscrita como ganancia examina despacio los antecedentes del asunto, obs esposa no ha tenido la menor intervención en el proc ni ha sido demandada, ni siquiera notificada, ni nadie de ella.

La cosa no ofrece ninguna duda: esa escritu denegación. Hoy, ambos cónyuges ocupan el mism hora de disponer de un bien ganancial; ya no se tr dispone el marido, mientras la mujer, en actitud pasiva, asiente a la disposición de su cónyuge; es consentimiento de ambos. Y, si se precisa el consen ambos, ambos tendrán que ser demandados.

El abogado de la parte demandante argume al artículo 1385 del Código Civil, párrafo segundo: " *de los cónyuges podrá ejercitar la defensa de lo derechos comunes por vía de acción o de excepción* presenta una Sentencia del Tribunal Supremo (21 de 1985), según la cual "*el marido está legitimado, t como pasivamente, para ejercitar y soportar las accion a favor o frente a los bienes que integran la so gananciales, sin necesidad de que demande o se l como representante de tal sociedad, porque ostenta la personalidad legal completa para defender derecho por vía de acción o excepción, mientras subsista matrimonial, habida cuenta de la coincidencia de ir ambos cónyuges, pues al defenderlos el marido amp los de su mujer, criterio que viene a ratificar el co artículo 1385 del Código Civil*". La lectura de la se interrumpida varias veces con vivas muestras de des parte de los concurrentes; el presentante del caso s diciendo que él tampoco está de acuerdo y que se a transcribir lo que le ha dicho el abogado que inscripción del documento; el tumulto hace muy dif del redactor pues todos quieren que conste e disconformidad: "*Será una sentencia antigua*", dice *es antigua, es de 1985*", se le contesta. - "*Pues se anterior a la reforma del Código*", insiste. - "*No lo es, cita el 1385 reformado*". - "*Puede citarlo, aunque s anterior, a mayor abundamiento*". - "*¿Seguro qu sentencia?*", pregunta un suspicaz. - "*Yo también la por cierto, muy criticada*", afirma otro.

Con sentencia o sin sentencia, todos con inscribible la escritura:

- Una sentencia aislada no forma jurisprud
- El que un cónyuge "*pueda*" defender comunes, no significa que el otro no tenga dere demandado.
- Admitir ese criterio sería facilitar el fraude: vende en documento privado en contra de la volunt y luego el cónyuge-vendedor es demandado para público el documento.
- Posiblemente la sentencia resuelve un ca bajo la vigencia de normas anteriores, aunque cite reformado, para que se vea como no hay una disco absoluta entre las normas actuales y las anteriores. (Núm. 33. pág. 7)

424. SUPERPOSICIÓN DE HIPOTECAS.

Dos escrituras son autorizadas el mismo día y ant Notario, con números correlativos de protocolo. Er de ellas, el Banco A hace a la sociedad B un pré

pesetas. Imaginémonos que fueron 600.000 pesetas. En garantía de ese préstamo, la deudora constituye hipoteca sobre 3 fincas de su propiedad, haciendo la necesaria distribución entre ellas y pactando las estipulaciones que considera oportunas.

En la segunda escritura, la sociedad B cuenta, a modo de antecedentes, toda la historia de la hipoteca anterior, reproduciendo íntegramente sus estipulaciones, y, sin que signifique novación de las obligaciones ni de lo estipulado en la escritura anterior, constituye hipoteca unilateral sobre otras dos fincas, distintas de las anteriores, e incluso de Registro diferente, en garantía de 90.000 pesetas de aquellas 600.000 que se habían garantizado con la hipoteca anterior.

El caso es tan insólito que empiezan los comentarios y las discusiones sin dar tiempo a que se termine la exposición.

- Claro, esa segunda hipoteca se constituye únicamente para el caso de que, al ejecutarse la primera, el acreedor no cobrase todo su crédito.

- Eso no lo dice por ningún sitio la escritura.

- Pero es lo lógico. ¿O va a poder dirigirse el acreedor contra las fincas de la segunda hipoteca sin haber ejecutado previamente las de la primera?

- Será lógico pero no lo dice y, por tanto, el acreedor -si acepta, porque ya he dicho que es unilateral- podrá dirigirse directamente contra las fincas de la segunda escritura, si así lo desea. O podrá hacer lo contrario si es su gusto.

- ¿Se puede constituir una hipoteca para garantizar una deuda ya garantizada por hipoteca anterior? -pregunta otro-.

- Claro que sí -le responden-. ¿No ves que la hipoteca inicial puede resultar insuficiente para garantizar la deuda? ¿Si deudor y acreedor convienen en aumentar las garantías, por qué impedírselo?

- ¿Se puede garantizar con hipoteca solamente parte de una deuda?. -nueva pregunta que se hace y que produce reacciones diferentes-.

- Sí, -responde uno rotundo-.

- Sí, siempre que se especifique qué parte de la deuda es la garantizada -matiza otro más dubitativo-, porque si en una deuda de un millón, pagadera en cuatro plazos iguales, se garantizan solamente doscientas cincuenta mil pesetas, habrá que decir qué plazo es el garantizado; de otra forma el tercero adquirente no sabrá qué parte de la deuda es la garantizada; habrá indeterminación de la obligación garantizada.

- Esa necesidad no resulta de ninguna norma legal. En el ejemplo que has puesto, el tercero sabe que su finca garantiza uno de los plazos, el que resulte impagado, y eso es suficiente identificación. El acreedor perseguirá los bienes para conseguir el cobro del plazo que le dé la gana, y no hay ninguna ley que lo prohiba. Y no es cierto que se esté garantizando toda la deuda, pues, en cuanto al tercero pague uno de los plazos, ya no responderá de más.

- No está nada claro el asunto -interviene un contertulio, hasta entonces silencioso-. ¿No es obligatoria la distribución de la responsabilidad cuando se hipotecan varias fincas? ¿Y no exigimos que esa distribución sea exacta matemáticamente? Pues, en casos como el planteado, se está estableciendo una hipoteca solidaria.

La discusión sigue mucho rato, nadie convence a nadie, a nadie le gusta el asunto, nadie encuentra argumentos convincentes para los demás, y el consultante se vuelve igual que vino. (Lunes 4'30 Núm. 33. Pág. 8)

425. HIPOTECAS.- INTERESES.- TAE.

A raíz de la aparición del T.A.E. y de los numerosos tipos de interés que pueblan las escrituras de hipoteca cabe preguntarse que es lo que en definitiva asegura este derecho real. En un supuesto en el que se señalaba en una cláusula un "*tipo nominal fijo*", en otra el T.A.E. y en la de constitución de la hipoteca un tipo de "*interés pagadero efectivamente*" diferente a los otros, debe entenderse que es este último el que sirve para establecer la cantidad asegurada por intereses, al menos frente a terceros (sorry por la parte débil contratante que sólo entiende de pagar cuando toca, sea TAE, TIE o TOE) (M-J.G.A.). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 9)

426. HIPOTECA DE MÁXIMO: APLICACIÓN DEL ART. 114 LH A LOS INTERESES MORATORIOS.

En una hipoteca de máximo se garantiza una cantidad tope por capital y además los intereses a un tipo determinado sin fijar cuántas anualidades quedan cubiertas. Teniendo en cuenta que la obligación asegurada por la hipoteca no devenga intereses remuneratorios, pero sí puede dar lugar a los moratorios, ¿hemos de entender que también en este caso al faltar el pacto relativo a la extensión de los intereses frente a tercero, sólo se asegura un máximo de tres anualidades? Unánimemente sí. Se considera aplicable la norma del artº 114 de la LH a los intereses moratorios. (M.J.G.A.). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 9)

427. CONDICIÓN RESOLUTORIA: ¿LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO DEBE REFLEJARLA?

¿Debe incluirse la condición resolutoria en las certificaciones exclusivamente de dominio? Todo el mundo entiende que así debe ser puesto que la condición no es propiamente una carga y sí genera una limitación (en sentido amplio) del dominio, modalizándolo (además artº. 51-6º RH); y no hay que olvidar que el anterior titular mantiene la expectativa de recuperar ese dominio si la condición se cumple. Pero además deberá certificarse de ellas cuando lo solicitado sean las cargas, ya que frente a tercero la condición viene a funcionar como carga, pues el adquirente posterior puede ver resuelto su dominio por obra de la condición limitado a la titularidad del primer adquirente. En todo caso, por una mayor claridad y para evitar problemas lo mejor será certificar de ella siempre. (M.J.G.A.). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 10)

428. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En una escritura de arrendamiento financiero de inmuebles no se cumple la norma de la Ley de disciplina e intervención de entidades de crédito que obliga a distinguir, al establecer las rentas, entre lo que es amortización del coste de adquisición del bien arrendado y la carga financiera. Tal carencia se estimó finalmente, tras disipar las dudas existentes, como defecto que impide la inscripción mientras no se subsane, debiendo extenderse la calificación a tal norma, como requisito del contrato.

Al hijo de este tema recordamos que debemos incorporar a nuestra función calificadora la óptica de la legislación tendente a la defensa del sufrido consumidor, que también para eso estamos. (M.J.G.A.). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 10)

429. LEASING.

En una escritura de Leasing inmobiliario se protocoliza un contrato de arrendamiento financiero con sus correspondientes cláusulas: ¿Deben hacerse constar en la inscripción dichas cláusulas?

La opinión unánime es la de que si el contrato forma parte integrante de la escritura por incorporarse a la misma, los otorgantes se remiten a dichas cláusulas para evitar su repetición, por lo que deberán hacerse constar en la inscripción. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 10)

430. INDIVISIBILIDAD.

Se trata de que un determinado Ayuntamiento exige, para conceder una licencia de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, que se haga constar la indivisibilidad del terreno sobre el que se va a construir la referida vivienda.

La opinión es la de que, aún siendo un suelo no urbanizable, caben construcciones excepcionales; la indivisibilidad del mismo puede hacerse constar, bien por

inscripción bien por nota marginal a instancia del titular del mismo, dimanando tal carácter como consecuencia de lo dispuesto en los arts. 95 y 96 de la LS. (C.O.M.).

(N. de la R.: ver el caso 4º) de los del CEH de Cataluña, publicado en el número 32. A pesar de su publicación sucesiva, cuando se discutió el caso en el Seminario de Valencia aún no se conocía el tratado por los compañeros catalanes). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 10)

431. VENTA JUDICIAL.

Se presenta en el Registro una escritura de venta judicial dimanante de procedimiento ejecutivo ordinario, en la que el Juez dice actuar en virtud de su cargo, con arreglo a lo dispuesto en el art. 1514 LEC; en dicha escritura consta que, como consecuencia de un procedimiento ejecutivo seguido por A contra B, se ha embargado una determinada finca, subastándose y adjudicándose a C, sin que en la escritura se haga referencia a que el Juez representa al titular B.

¿Es necesario que el Juez haga constar que actúa en representación de B?

La opinión si no unánime, casi, casi, es la de que actúa en virtud de su imperium; en la referida escritura ya consta que es consecuencia de un ejecutivo seguido contra el deudor, por lo que representa a dicho deudor; ello se desprende del contexto de la referida escritura; considerar que es un defecto la ausencia de tal formalismo implicaría, como se manifiesta en una recentísima resolución, que por encima del Juez el Registrador actúa como un órgano superior de revisión judicial; de ahí que la opinión mayoritaria es la de que sí puede despacharse. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 10)

432. PODER PARA ACTUAR "*CON LA FIRMA DE*" OTRA PERSONA.

En el Registro Mercantil consta inscrito un poder dado por una S.A. (por su Consejo de Administración) a una persona confiriéndole una serie de facultades; para alguna de ellas (vgr., vender inmuebles) se señala que el apoderado deberá actuar "*con la firma de*" otra persona.

Para el ejercicio de esas facultades concretas (como es el supuesto de venta de inmuebles) comparecen e intervienen las dos personas ante Notario con el carácter de "*apoderados*". ¿Es realmente apoderado el que pone su firma?

El problema tiene dos enfoques: uno teórico y otro práctico. Por lo que toca al primer aspecto, se discutió si es posible una función de control sin tener conferido un poder (que en todo caso sería un extraño poder pues el que ha de dar su firma no tiene por sí solo facultades genéricas o concretas; sólo tiene como facultad precisamente la de controlar facultades de otros). Y en esa línea se habló de conveniencia de que en el RM se forzara a aclarar qué significa "*la firma de...*".

Ya en una vertiente más práctica se discutió si esa firma de control puede entenderse como control interno (con lo cual la aprobación del "*controlador*" podría darse por cualquier tipo de documento, incluso el privado con firma legitimada) o si es preciso que la aprobación del que otorga su firma haya de constar en documento público. Esta última solución es la que obtuvo más votos. (J.S.P.). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 11)

433. PODER TERRITORIAL.

La Caja Postal confiere poder a una persona para que actúe en tal zona. El apoderado (entre cuyas facultades está la de cancelar hipotecas) cancela una hipoteca sobre una finca que está sita en territorio que no pertenece a la zona en cuestión. ¿Se excede de sus facultades el apoderado?

Comentando por el Registrador ese supuesto con la Asesoría de la Caja, ésta dice que el apoderado no se ha excedido. Que el poder debe entenderse en este sentido: siempre que se actúe dentro de esa zona a la que se concretó el poder el apoderado actúa bien; puede ejercitar sus facultades siempre que acuda a Notario de la zona concreta.

Aunque hubo dudas la mayoría entendió correcta esa explicación. (J.S.P.). (Lunes 4'30 Núm. 33. pág. 11)

434. DONACIÓN EN METÁLICO. COMPRAVENTA Y PROHIBICIÓN DE DISPONER.

Ante Notario se formalizan los dos siguientes negocios jurídicos:

Primero. Donación. Padre y madre donan a su hija la cantidad de seis millones quinientas mil pesetas "*con destino a su inversión por la donataria en la compraventa del siguiente inmueble*" (y sigue la descripción semiextensa de una vivienda duplex, con su número registral). En la cláusula siguiente de la escritura de donación se dice: "*Esta donación queda condicionada a que la donataria no podrá disponer por ningún título por actos intervivos de los bienes que adquirirá con el dinero recibido en donación sin el previo consentimiento fehaciente de los donantes o del que sobreviva, en caso de fallecer alguno de ellos*". La donataria acepta, etc, etc.

Segundo. Compraventa. En el número siguiente de protocolo intervienen las tres personas anteriores (los padres y la hija) en su propio nombre, y otra más -la parte vendedora- todos los cuales estipulan: La vendedora vende a doña..... casada... (la donataria de la escritura anterior) que compra, con carácter privativo, el pleno dominio de la vivienda... (y aquí se describe por extenso la vivienda). El precio de esta compraventa confesado recibido es el de cinco millones quinientas mil pts. (igual cantidad que la de la donación). Y se expresa en otra cláusula: "*La compradora manifiesta que el dinero invertido en esta compra procede de la donación de sus padres, otorgada ante mí el infraescrito, antes de este acto; y cumpliendo la condición establecida en la donación queda enterada de que no podrá disponer por ningún título por actos intervivos de la vivienda adquirida, sin consentimiento fehaciente de sus padres o del que quedase en caso de fallecer alguno de ellos; condición que ratifican sus padres. Solicitan la inscripción de la prohibición dispositiva por proceder de un acto a título gratuito*".

¿Estamos ante una prohibición de disponer inscribible? ¿Cuál es el negocio o negocios a tener en cuenta y cómo enlazarlos entre sí?

Parece, por de pronto, que debemos rechazar la figura del mandato o del negocio fiduciario: La donataria recibe un dinero en propiedad y con ese dinero, acto seguido, compra una vivienda para sí, no para los padres.

También habrá que tenerse en cuenta que la prohibición de disponer impuesta a la donataria-compradora no nace realmente de un negocio oneroso. Es decir: se impone en un negocio gratuito (la donación del dinero) y luego se traslada a otro oneroso (oneroso en la relación comprador-vendedor); pero no es una prohibición impuesta al comprador por el vendedor. Por tanto, quizás no está infringiendo el artículo 27 de la Ley Hipotecaria.

En esta línea argumental favorable a la prohibición cabría añadir el principio de subrogación: a la donación de dinero se le ha impuesto una limitación, una modalidad; por la compraventa posterior al dinero le sustituye la cosa comprada. Ergo, hay que aceptar la prohibición de disponer que afectaba al dinero. Se citó por alguno el artículo 812 del Código, como argumento "*ad hoc*".

Otra línea argumental ya no tan claramente favorable intentó profundizar en el caso sobre la base de configurar el supuesto no como donación-compraventa sino como compraventa-donación o, si se quiere, como donación-compraventa-donación. Esto es: una persona puede comprar una vivienda y luego donarla; también puede donar no el pleno dominio sino alguna facultad. Supongamos que se dona la facultad de disponer ¿se aceptaría esto?; o, más difícil todavía, no se dona siquiera la facultad de disponer, se dona la facultad de controlar la disposición del donante. Este sería nuestro caso: los padres donan metálico a la hija que compra la finca y dona -puede entenderse así- la facultad de control de su propio poder

de disposición. Y, así, y forzando mucho la imaginación y el Derecho, cabría aceptar el supuesto tratado.

En contra de estas posturas una parte de los concurrentes entendió que no es inscribible la tal prohibición de disponer. El argumento inmediatamente anterior ya muestra que hay que forzar mucho las cosas para aceptarla. Y el otro argumento gira en torno a la figura o principio de subrogación real cuyo alcance habría que estudiar a fondo. No parece que los particulares puedan hacer valer cuándo y cómo quieran el principio de subrogación; más bien es la ley quien lo aplica o impone en casos concretos. Lo que los particulares debían haber configurado es esto: primero, una compraventa por los padres; segundo, una donación de los padres a la hija, con prohibición de disponer sin el consentimiento de ellos. Eso es lo correcto y lo demás es inaceptable.

... Y se cerró el caso, como en tantas ocasiones, con un empate. O, al menos, así lo vió el redactor del mismo.

(Nota del redactor: Referido al principio de subrogación, la RCDI publicó no hace mucho varios estudios de María Luisa Marín. Veánse los números 510, 527, 529 y 541). (J.S.P.). (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 5)

435. UN EXTRAÑO DERECHO DE VUELO.

De una casa que en el Registro consta inscrita con una superficie se dice en inscripción posterior que tiene más superficie porque en la realidad ocupa todo un solar y además vuela sobre parte de la finca colindante. Y esa mayor superficie que se atribuye como consecuencia del dicho vuelo se inscribe por el 205 de la Ley hipotecaria. Llega ahora al Registro una escritura de Obra Nueva y Propiedad Horizontal que tiene en cuenta esa mayor superficie "*adquirida*" por el "*derecho de vuelo*". ¿Qué hacer?

Por de pronto habría que aclarar conceptos. Aquí no estamos propiamente ante el derecho de vuelo del artículo 16-2 del RH. Estamos más bien ante un derecho de edificar y mantener la edificación construida sobre finca ajena.

Pero si hasta aquí se mantuvo una cierta unanimidad, a partir de ahí empezaron las discusiones. Porque, primero, por la naturaleza de ese derecho, dijeron algunos, el nombre que le corresponde es el de derecho de superficie; pero entonces ¿por qué no se aplicó el artículo 16-1 del RH? No se aplicó, adujeron otros, porque no es obligado aplicarlo, porque el 16-1 del RH se aplica al derecho de superficie urbanístico (el contemplado por los Planes) o al que se quiera configurar con carácter temporal. Pero si lo que quieren los particulares es crear un derecho perpétuo, entonces pueden hacerlo, pueden crear una superficie regida por el Código, especial o análoga a los censos. (Y véase en esta línea el artículo 1611 del Código civil; y también se citó un Auto, en Recurso contra la calificación; del Presidente de la Audiencia de Barcelona, cuya fecha no se recuerda, pero que consta citado en FUENTES LOJO, Suma de la Pdad. por apartamentos).

Aceptado este argumento y conclusión (esto es: que cabría crear un derecho de superficie atípico y perpétuo) la discusión se centró entonces en la viabilidad de la inscripción de ese derecho. ¿Cómo es que se inscribió por el 205? Se inscribió como si se tratara de un exceso de cabida, solo que se dejó a un lado el soporte físico del solar colindante: el propietario de la casa, en lugar de haber dicho que era dueño del solar de al lado y haber aumentado la cabida de su casa "*se contentó*", con decir que el vuelo del solar de al lado era suyo. Y esto, para algunos, es de los más normal y ajustado a Derecho. Y se argumentaba sobre la base del 377 del RH (inscripciones separadas de dominio directo y útil: cualquiera de los dominios abre folio; luego aquí, por la misma regla de tres, el "*vuelo*" podría tener hasta folio independiente, sin esperar a que se inscribiera el solar que es su soporte físico, e igualmente se podría hacer constar en el folio de la finca que goza de ese vuelo). También se habló de la "*medianería horizontal*" y de las casas a caballo... Mas la mayor parte de la concurrencia (a juicio del redactor) entendió que esos argumentos no eran concluyentes y se preguntaba por la "*finca sirviente*". Porque ¿dónde estaba la finca que soportaba ese mal llamado vuelo y dónde su titular? Y resultó que no aparecían por ningún lado: la finca que llamamos sirviente no consta inscrita, y el titular de ella no consta que haya prestado su consentimiento para la constitución del dichoso vuelo. Es decir, se han dejado de lado el artículo 13 de la Ley Hipotecaria, el 312 del Reglamento... etc.

... Y bien, el derecho está inscrito y ahora viene a ON y PH ¿se inscriben? ¿No está aquel derecho bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 LH)? No, opinó la mayoría, porque ese derecho no se ha constituido válidamente: es una mención o quasimención; no consta donde debe: en el folio de la finca dominada o sirviente.

(Por los defensores de la viabilidad del derecho y la inscripción de la ON y PH, se citó la RDGRN de 13 de mayo de 87, BC de junio de ese año, pero no hubo tiempo de estudiarla a fondo). (J.S.P.). (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 6)

436. HIPOTECA. TASACIÓN DE LA FINCA.

Llega al Registro una escritura de hipoteca de la que llama la atención el precio fijado a la finca para caso de subasta: UNA PESETA.

Es un caso curioso, pero hay que reconocer que existe precio.

Se preguntaron los concurrentes la razón de ese precio tan exiguo. Perece que es ésta: se busca que la finca se adjudique en primera subasta. (J.S.P.). (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 7)

437. S.A. PODER GENERAL NO INSCRITO.

Una S.A. vende una finca por medio de su apoderado general. El poder no consta inscrito cuando se efectúa la venta ante Notario. Al llegar al Registro la escritura de compraventa se pide que se inscriba el poder en el R.M.; lo que así se hace. ¿Ya es bastante? ¿Es preciso además pedir que se ratifique la venta?

Se entiende que no, que basta el dato de la inscripción en el RM, dato que, por cierto, debía haber exigido el Notario autorizante. Véase, en este sentido, los artículos 86 y 95 del Reglamento del Registro Mercantil.

Otro caso hubiera sido el de un Consejero delegado pues la Ley de Sociedades Anónimas en el artículo 78 habla de que en este supuesto no se producirá "*efecto alguno hasta la inscripción en el RM*", y este precepto puede interpretarse en el sentido de que hará falta ratificación si la venta -como en el caso que nos ocupa se hubiera efectuado antes de la inscripción en el RM de esa delegación de facultades.

(Nota del redactor: véase el interesante caso tratado en recurso gubernativo ante la Audiencia de Valencia, págs. 1354 y ss. del Boletín del Colegio de junio de 1986). (J.S.P.). (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 7)

438. CESIÓN DE VIALES. ACEPTACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO.

El titular de una finca cede la misma, ante Notario, para viales. No ha comparecido el alcalde para aceptar la tal cesión. ¿es necesario?

Sí que es necesario; rigen aquí las reglas generales de la contratación de las que se desprende tal exigencia. Ahora bien, en alguna legislación especial (en concreto, la Ley de disciplina urbanística de Cataluña) se entiende que se ha dado la aceptación si después de agotados una serie de trámites el Ayuntamiento no contesta, por vía de silencio administrativo.

(Nota del redactor: la Ley sobre protección de la legalidad urbanística, de Cataluña, es de 18 de Noviembre de 1981 y se publicó en el B.O.E. número 305 de 22 de diciembre del 81; no encuentro el texto en el Boletín del colegio). (J.S.P.). (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 8)

439. PRÉSTAMOS EN DIVISAS A RESIDENTES Y A NO RESIDENTES.

Una entidad española presta en divisas a un extranjero no residente en España, y el préstamo se garantiza con hipoteca.

En cuanto al problema de la hipoteca, ha de expresarse la equivalencia de las divisas en pesetas en el momento del otorgamiento de la escritura, y además, ha de señalarse un máximo de responsabilidad hipotecaria por las oscilaciones que puedan producirse en el futuro. Ahora bien, la idea de máximo hay que referirla, con separación, al principal y a los intereses, sin que pueda establecerse un máximo conjunto de responsabilidad hipotecaria por ambos conceptos, pues no se produce el mismo supuesto que la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito. En esta última, los intereses no son propiamente tales sino simples partidas de una cuenta corriente, siendo la cantidad exigible la que resulte del saldo final, sin distinguir entre capital e interés. En cambio, en este caso de hipoteca en moneda extranjera, ha de distribuirse la responsabilidad por capital, por intereses y por costas, señalando los máximos correspondientes a cada concepto.

Por lo que se refiere al problema de control de cambios e inversiones extranjeras consistente en si se precisa autorización o verificación administrativa para los préstamos en divisas hechos por un Banco español a un extranjero no residente, dentro de la imprecisión normativa actualmente existente en este punto, se estima podría tener aplicación la Circular del Banco de España número 5 de 1987, de fecha 7 de enero de 1987, que en su norma cuarta sobre riesgos de cambio, señala que las entidades delegadas podrán colocar libremente los recursos obtenidos en moneda extranjera: a) en personas físicas o jurídicas no residentes y en las entidades delegadas, con arreglo a las buenas prácticas bancarias.

Respecto al supuesto contrario, es decir, préstamos hipotecarios en divisas por un Banco español a los residentes en España, es aplicable, como es sabido, la Circular del Banco de España de 13 de marzo de 1987. En ella se establece que las personas físicas y jurídicas residentes podrán concertar libremente préstamos en divisas admitidas a cotización, pesetas convertibles o Ecus, siempre que los citados préstamos se ajusten a las siguientes condiciones: 1ª) Que la vida media del préstamo sea como mínimo un año desde la fecha de la primera disposición o entrega; 2ª) Que la entidad prestataria residente no sea sucursal española de la entidad prestamista no residente; 3ª) Que la equivalencia del préstamo en la fecha de presentación en el Banco de España del documento a que se refiere el punto segundo no sea superior a mil quinientos millones de pesetas. (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 9)

440. ADJUDICACIÓN EN PAGO DE DEUDA CON PACTO DE RETRO.

En una escritura pública se declara un reconocimiento de una deuda, y seguidamente, en pago de dicha deuda se adjudica al acreedor una finca, aceptada por dicho acreedor, pero reservándose el deudor el derecho de retraer la finca, en un plazo determinado, previo pago de la cantidad adeudada. Ante este supuesto se estima que se trata de una transmisión en garantía, que no es inscribible, conforme señaló DGRN en R de 30 de junio de 1987, pues la venta en garantía de una deuda con la obligación de retransmisión, tiene como finalidad garantizar la deuda y no transmitir el dominio, por lo que carece de causa adecuada y suficiente. Y lo mismo ocurre tratándose de la adjudicación en pago de deuda con pacto de retro. (Lunes 4'30 Núm. 34. pág.10)

441. DECLARACIÓN JUDICIAL DE HEREDEROS ADJUDICANDO AL VIUDO LA TOTALIDAD DEL CAUDAL RELICTO, EN LUGAR DE LA MITAD, COMO PREVEÍA LA LEGISLACIÓN ANTERIOR, APLICABLE AL PRESENTE SUPUESTO.

En la Compilación de Cataluña, en su artículo 250, se establecía, con anterioridad a la Ley de sucesión intestada de 25 de Mayo de 1987, que caso de concurrir el cónyuge viudo con descendientes, tendría derecho al usufructo de la mitad de la herencia. En cambio, a partir de la vigencia de dicha Ley de 25 de mayo de 1987, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña el 10 de junio de 1987, el usufructo que le corresponde es sobre la totalidad de la herencia. En el presente caso, sometido a debate, se trata de un auto de declaración de herederos abintestato de un causante catalán fallecido en abril de 1987, y por tanto, con anterioridad a la nueva Ley, y sin embargo, en el auto no se declara el derecho de usufructo del cónyuge sobre la mitad, al concurrir con herederos abintestato descendientes, sino que se declara el derecho de usufructo sobre la totalidad de la herencia.

En la escritura de adjudicación de herencia, siguiendo lo que dice el auto de declaración de herederos abintestato, se adjudica la nuda propiedad a los hijos y el usufructo de la totalidad al cónyuge viudo.

Al tratarse de un supuesto regulado por el artículo 250 de la Compilación, antes de la reforma de 1987, dada la fecha del fallecimiento del causante, al cónyuge viudo le corresponde, por ministerio de la Ley, la mitad del caudal en usufructo y no la totalidad, pues así resulta directamente de la Ley, a pesar del auto de declaración de herederos abintestato, por lo que es un error evidente, sujeto a calificación registral, máxime teniendo en cuenta que el antiguo artículo 154 de la Compilación decía que las reservas a favor del cónyuge en los autos de declaración de herederos abintestato se tendrán por no puestas. Actualmente, después de la Ley citada de 25 de mayo de 1987, ha de constar en el auto el derecho de usufructo del cónyuge. Aún así, dicho derecho ha de concordar con lo dispuesto en el precepto, pues si no consta ningún razonamiento especial, hay base para estimar que se ha producido error de toda evidencia, y al no ser una sentencia en juicio contencioso, se estima ha de ser objeto de calificación, al no haber congruencia del mandato judicial.

La solución puede ser la de otorgar por parte de todos los interesados, si son mayores de edad, una escritura de rectificación, adaptando el derecho de usufructo a lo dispuesto en la Ley; o bien una escritura de ratificación, en que, con conocimiento de causa (para evitar error de derecho), den conformidad a la escritura anterior y reconozcan la adjudicación al cónyuge a pesar del exceso de su usufructo respecto a lo previsto en la Ley. (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 10)

442. HIPOTECA CAMBIARIA SOBRE VEINTE FINCAS PERO CON UNA SOLA LETRA DE CAMBIO.

Inscrita ya una hipoteca cambiaria sobre veinte fincas, con distribución de responsabilidad hipotecaria entre ellas, pero con una sola letra de cambio, se produce el siguiente supuesto: al vencimiento de la letra, ésta se protesta por falta de pago, y el deudor entonces la paga parcialmente, pago parcial que se hace constar en la letra. En base a ello, el acreedor otorga diversas escrituras de carta pago, sobre varios pisos hipotecados, hasta el total importe del pago parcial efectuado, pretendiendo la cancelación de la hipoteca sobre dichas fincas.

Se estima que debe intervenir en la escritura de cancelación el deudor y no sólo el acreedor tenedor de la letra, pues la elección de las fincas que hayan de quedar libres de la hipoteca corresponde al deudor (artículo 124 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, se plantea el problema de que en caso de pago parcial de la letra, no cabe cumplir el requisito de la inutilización de la letra a que se refiere el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, por lo que, una de dos, o no se admite tal forma de cancelación (lo que sería excesivamente rígido) o se admite, con intervención de acreedor y deudor, sustituyendo la inutilización por una diligencia en la letra en que se hiciera constar la cancelación en base al pago parcial, pues sólo cuando se produzca el pago total es cuando procede la inutilización. (Lunes 4'30 Núm. 34. pág.11)

443. LA GARANTÍA DE LOS INTERESES DE DEMORA EN UNA HIPOTECA, SEÑALANDO LOS AÑOS, Y EL TIPO

PERO NO UNA CANTIDAD MÁXIMA POR TAL CONCEPTO.

Se trata de una hipoteca, en que después de garantizar el capital y los intereses remuneratorios, se constituye también la hipoteca en garantía de los intereses de demora "por dos años al mismo tipo inicial antes señalado (o sea el de los intereses remuneratorios), con un máximo a efectos de terceros, de un 20%. Y en el pacto en el que se regulan los intereses de demora, se prevé que sobre las cantidades impagadas por capital e intereses (o sea por falta de pago de la cuota de amortización) se devengará el interés de demora.

¿Existe concreción suficiente respecto a la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora?

El principal obstáculo para tal concreción es que no consta la base sobre la que se aplica el tipo, y al no existir una cantidad máxima de tope, resulta insuficiente el señalar un tipo máximo, pues queda por determinar sobre qué base se aplica ese tipo máximo: ¿Sobre el capital más los intereses de dos años?

Por otra parte, la referencia a los "*dos años*" en caso de intereses de demora resulta imprescindible, pues no se sabe si se pretende aludir a los "*dos últimos años*" o a cantidades correspondientes a dos años. Parece que lo primero, aunque quizá debería aclararse todo ello, para cumplir mejor el principio de especialidad. (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 12)

444. VENTA DE BIENES RESERVABLES EN CATALUÑA.

La Ley de Cataluña de 25 de mayo de 1987 (Ley 11/87) ha modificado los arts. 269 a 272 de la Compilación añadiendo el artículo 272 bis, sobre reserva vidual. De acuerdo con el nuevo artículo 271, se permite la venta de bienes reservables, si consta el consentimiento de los reservatarios existentes en el momento de la enajenación. En cambio, en la redacción anterior a la Ley, el bien sólo quedaba libre de la reserva respecto a los reservatarios que habían consentido, pero sin prejuzgar que pudieran existir otros en el momento de la delación de la reserva, y por ello, ésta no podía cancelarse. La redacción actual permite la cancelación de la reserva en ese caso, constando el consentimiento de los reservatarios existentes en el momento de la enajenación.

Pues bien, se trata de un caso en que constando en la escritura que los bienes son reservables por haberlos adquirido el cónyuge de su primera esposa por herencia, los vende después de casado, con el consentimiento de los reservatarios existentes en el momento de la enajenación. Pero la escritura de venta es del años 1983.

Se estima que la legislación aplicable al caso es la anterior a la ley de 1987, y por ello, no puede cancelarse la reserva. Tampoco sería suficiente pretender por parte de los interesados, una ratificación de la escritura, siendo la ratificación posterior a 1987, pues la ratificación retrotrae sus efectos al año 1983 y no es una nueva enajenación, por lo que no puede evitar que se aplique la antigua legislación. Para que la nueva legislación sea aplicable, sería necesario que la escritura de enajenación se otorgase con posterioridad a la vigencia de la misma, pues bien claramente el art. 271 alude al momento de la enajenación. (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 12)

445. PROBLEMA DE PRIORIDAD EN UN SUPUESTO DE PRESENTACIÓN SUCESIVA DE VARIOS TÍTULOS.

Se presenta primero una escritura de "*leasing*", al que le falta el título previo, ya que en el Registro figura todavía a nombre de un titular anterior, debido a que no consta presentada la previa escritura de compraventa, base del leasing.

Después consta presentado un mandamiento de anotación de embargo por deudas de la titular registral, que es una sociedad, que vendió la finca a la compradora que luego cedió en leasing.

Finalmente se presenta la escritura de compraventa base del ulterior leasing.

¿Qué asientos han de practicarse y por qué orden?

Partiendo de la dificultad del supuesto y de lo discutible de las soluciones, se estima que una solución idónea podría ser la siguiente:

1ª) Practicar anotación preventiva de suspensión del contrato de leasing, por el defecto subsanable de falta de previa inscripción, pues en el apartado "*título*" de la escritura se reseña el título previo, de donde se desprende que es aplicable el artículo 105 del Reglamento Hipotecario.

2ª) Como la anotación de suspensión del leasing no cierra el Registro, se estima que cabría seguidamente practicar anotación preventiva de embargo contra el titular registral, siempre que se expresara que esta anotación preventiva de embargo es sin perjuicio de la prioridad de la anotación de leasing, practicada con posterioridad.

3ª) Por último, se practicaría la inscripción de la compraventa presentada en tercer lugar, con lo que podría convertirse en inscripción definitiva la anotación de leasing, al quedar subsanado el defecto. Pero, en todo caso, en base al orden de prioridad, de los asientos practicados resultaría que la finca tendría dos gravámenes: en primer lugar el "*leasing*"; y en segundo lugar, la anotación de embargo supeditada a la preferencia del leasing. El leasing está libre de cargas; pero la sociedad concedente queda gravada con la anotación de embargo, por ser previa a la inscripción de la compraventa. (Lunes 4'30 Núm. 34. pág. 13)

446. LEGADO MODAL.

En una herencia, el testador lega una finca a una persona para que la cultive y, con lo que obtenga, pague determinados gastos para el mantenimiento de una parroquia, para decir misas, para pobres, etc. La inscripción del legado se refiere a esta situación como condición, pero, probablemente, en el título inscrito se incurrió en la confusión típica entre condición y modo, y del contexto resulta que se trata de un legado modal y no condicional. La distinción es relevante porque el legatario quiere vender la finca y se plantea el problema de si se arrastra la carga o condición o si se purga con la transmisión.

Partiendo de la base de que la titularidad inscrita no es condicional, al adquirente no le puede afectar el modo, que se desvincula de la finca en la venta, ya que de lo contrario, estaríamos ante una carga perpétua que gravitaría sobre la finca para siempre, lo que resulta inadmisible en nuestra legislación, al menos, bajo la forma del modo; incluso el art. 788 CC, en la sustitución fideicomisaria, prevé para lo que llama carga perpétua, la liberación de la finca en caso de disposición por el heredero, si bien éste debe garantizar el cumplimiento del modo. es decir, el heredero o legatario gravado con el modo es el obligado a su cumplimiento, pero no se ve imposibilitado para enajenar el inmueble por este motivo: su obligación es personal, no afectando ni transmitiéndose a tercero. El modo no es una carga real. (M-J.G.A.). (Lunes 4'30 Núm. 35. pág. 3)

447. HIPOTECA CAMBIARIA.

En la escritura presentada comparece, únicamente, una persona que exhibe al Notario una letra de cambio librada por un tercero, al que se cita por su nombre y apellidos, a la orden de dicho tercero. El compareciente acepta, como librado, la referida cambial y el fedatario reseña en la escritura los datos identificativos de la misma, su cuantía y vencimiento.

El compareciente, librado-aceptante, constituye hipoteca sobre una finca de su propiedad, "*en garantía no sólo de los tenedores presentes sino también de los futuros*".

Se establecen, entre otros pactos, los siguientes:

a) En caso de pérdida de la letra, a efectos cancelatorios podrá ser sustituída por documento expedido por entidad de crédito justificativo del pago y en el que se identifique suficientemente la letra.

b) Como fórmula cancelatoria se establece que podrá la parte deudora otorgar por sí sóla documento inscribible, en el que declare haber pagado el nominal de la letra, aún sin exhibición de la misma, y solicite la cancelación, con tal que hayan transcurrido dos años naturales desde el día en que venció la misma, siempre que en el Registro no aparezca anotación derivada del incumplimiento de pago de dicha letra por la parte deudora.

Se plantearon las siguientes cuestiones:

1ª ¿Debe acompañarse la letra de cambio para poder inscribir la hipoteca? Unánimemente se considera que no hace falta tal presentación, dado que en la escritura constan los datos identificativos del título.

Hay que constatar, no obstante, que MANZANO SOLANO ("*La identificación de las cambiales...*" RCDI, nº 546, pág. 1208 y ss) sostiene un criterio opuesto, al considerar imprescindible tal presentación, señalando, entre otros argumentos, que "*las posibles mutaciones operadas en la misma en el tiempo que ha meditado desde la autorización de la escritura y la presentación pueden influir en la calificación*". Efectivamente, pensamos, es posible que entre el otorgamiento de la escritura y simultáneo libramiento y la presentación, se haya producido un endoso, en cuyo caso la hipoteca deberá inscribirse en favor del endosatario, acreedor cambiario en el momento de la constitución de la hipoteca, y de los tenedores futuros, pero no en favor del primitivo tomador, que ya no es acreedor cambiario en el momento de la constitución de la hipoteca.

2ª ¿Se trata de una hipoteca unilateral? La mayoría considera que las hipotecas, en principio, son bilaterales, salvo que expresamente se configuren como unilaterales. Dado que en la escritura no se dice que sea unilateral, se mantiene que se trata de hipoteca con vocación de bilateralidad pero defectuosa, al faltar la aceptación del acreedor.

Se recuerda, con fundamento en la R. de 26 de octubre de 1982, que no cabe inscribir como unilateral una hipoteca bilateral defectuosa, por lo que se concluye:

- o se rectifica la escritura, manifestando expresamente que la hipoteca se constituye con carácter unilateral, en cuyo caso no es suficiente identificar al acreedor solamente por nombre y apellidos, sino que se requieren las restantes circunstancias del art. 9 de la Ley y 51 del Reglamento.

- o falta la aceptación del tomador, primer acreedor cambiario.

La especial naturaleza de la hipoteca cambiaria unilateral suscita la cuestión de si es preceptivo aceptarla, quién deberá realizar la aceptación y a quién habrá que requerir a los efectos cancelatorios del párrafo segundo del art.141 de la Ley.

Pareció que era procedente la aceptación, que debía realizarla el tomador, que es el único que está nominativamente identificado en el Registro y que era a dicho tomador al que había que dirigir el requerimiento cancelatorio, de suerte que, ante el Registro, tal tomador venía a actuar como un mandatario de los sucesivos acreedores anónimos.

También la solución propuesta parece no coincidir con la doctrina mayoritaria (ALBALADEJO, SAPENA, DEL ANGEL YAGUEZ, TOMILLO URBINA) que mantiene la innecesariedad de la constatación registral de tal aceptación, si bien otro sector, minoritario (GÓNZALEZ LAGUNA, GÓNZALEZ PORRAS) avala nuestro criterio.

La cuestión de a quién debe hacerse el requerimiento tampoco parece del todo clara: ROCA, en base al derecho italiano, adopta el criterio que nosotros sostuvimos. La mayoría de autores que juzgan innecesario el reflejo registral de la aceptación, porque esta se produce desde la constitución unilateral, automáticamente, descartan la necesidad de tal requerimiento. Si la hipoteca está aceptada y perfecta desde ya, no tiene sentido requerir a nadie para que la acepte.

3ª Licitud del pacto que hemos señalado con la letra a): resulta claramente admisible de acuerdo con lo establecido en el art. 45 de la Ley cambiaria: "*El librador podrá exigir al pagar la letra de cambio que le sea entregada con el recibo del portador, salvo que éste sea una entidad de crédito en cuyo caso ésta podrá entregar, excepto si se pactara lo contrario entre librador y librado, en lugar de la letra original, un documento acreditativo del pago en el que se identifique suficientemente la letra. Este documento tendrá pleno valor liberatorio para el librado frente a cualquier acreedor cambiario...*"

4ª Licitud del pacto destacado con la letra b); su admisibilidad parece resultar de la doctrina de la Dirección en Resolución de 28 de noviembre de 1978, referida a una condición resolutoria. Sin embargo, con anterioridad, la Dirección no admitió tales "*consentimientos cancelatorios anticipados*", vistos con poca simpatía por la doctrina. Así MANZANO SOLANO parece considerar que tal doctrina no puede generalizarse al supuesto de hipoteca . (V.C.S.). (Lunes 4'30 Núm. 35. pág. 3)

448. CONSTITUCIÓN DE CENSO EN CATALUÑA CONFORME AL CÓDIGO CIVIL.

Los constituyentes del censo acuerdan someter el mismo a las normas del Código civil, a pesar de tratarse de bienes sitos en Cataluña. Se estima que no cabe admitir la autonomía de la voluntad de esta forma, pues el art. 10-1º Código Civil dice que "*los derechos reales se rigen por la ley del lugar donde los bienes se hallen*". Lo que sí cabría, al amparo del "numerus apertus" de derechos reales es pactar en la constitución del censo una serie de cláusulas coincidentes con las del Código Civil, pero entonces se trataría no de remitirse al Código Civil, sino de crear una figur nueva, regida por pacto, aunque coincidiera con el Código Civil. (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 5)

449. VENTA DE SOLAR CON OLVIDO DE ESTAR CONSTITUIDA LA PROPIEDAD HORIZONTAL SOBRE EL MISMO.

Estando ya inscrita la propiedad horizontal, no cabe vender una finca describiéndola como solar, pues no coincide el objeto vendido según la escritura con el objeto de derecho según el Registro, ya que la inscripción de propiedad horizontal revela que la construcción está, al menos, comenzada (art. 8-4º L.H.). Procede, por tanto, o bien hacer constar que existe tal constitución de propiedad horizontal, o bien si ésta se considera extinguida, solicitar la constancia registral de tal extinción como operación previa a la venta del solar. (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 5)

450. HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES EMITIDAS POR PARTICULARES.

El problema que se plantea es si, a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, deben exigirse los requisitos previstos en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores de 18 de julio de 1988, estimándose que procede exigir el cumplimiento de tales requisitos que de carácter general para todo supuesto de emisión de valores.

Dicho artículo 26 establece:

"*Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las emisiones de valores estarán sujetas al cumplimiento previo de los requisitos siguientes:*

a) Comunicación, con el contenido y formalidades que se establezcan reglamentariamente, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la cual ésta hará público el proyecto de emisión.

b) Aportación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y registro previo por la misma, en los términos previstos en el artículo 92, de los documentos que acrediten de acuerdo de emisión, las características de los valores emitidos y los derechos y obligaciones de sus tenedores.

c) Existencia y registro de una auditoría de cuentas de los estados financieros del emisor realizada por un profesional inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas en los términos previstos en los artículos 27 y 92.

d) Presentación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y registro previo por la misma de un folleto informativo

sobre la emisión proyectada, en los términos previstos en los artículos 28 y 92.

e) Transcurso de los plazos mínimos que se establezcan reglamentariamente entre el momento de la comunicación previa de la emisión o del registro del folleto y el de la realización de la misma.

El Gobierno podrá establecer los casos en que la modificación de las características de los valores ya emitidos quedará sujeta al cumplimiento previo de todos o algunos de los requisitos anteriores". (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 5)

451. ANOTACIONES DE SUSPENSIÓN DE PAGOS Y ANOTACIÓN DE EMBARGO CAUSADO POR INDEMNIZACIONES POR DESPIDO.

Consta en primer lugar una anotación de suspensión de pagos vigente y seguidamente, se practicó una anotación de embargo, sujeta esta última, según el Registro, a los efectos de aquella anotación de suspensión de pagos. Ahora se presenta en el Registro escritura de venta judicial de la finca embargada, sin tener en cuenta la existencia de la anotación de suspensión de pagos, en base a que se trata de un supuesto de indemnización por despido, que pretende asimilarse a la preferencia de los créditos salariales. Dada la distinta naturaleza de la indemnización por despido respecto al salario, no parece admisible inscribir la escritura de venta derivada de ese embargo, al existir la previa anotación de suspensión de pagos. (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 5)

452. PRÉSTAMOS EN DIVISAS.

En relación con un caso de préstamo en divisas que se expuso en el nº 5 de junio anterior de este Boletín, nuestro compañero José Antonio Miquel Calatayud, nos remite las circulares del Banco de España nº 6/1988, de 10 de junio y nº 1/1989, de 31 de Enero, aquella sobre contratación de préstamos financieros exteriores, y la última, acerca del depósito previo sobre determinadas operaciones de financiación exterior por las entidades delegadas. Se transcribe a continuación la primera de dichas circulares, o sea la nº 6/1988 de 10 de Junio, que modifica parcialmente la circular 6/1987 de 13 de marzo. (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 5)

453. TESTAMENTO CON CLÁUSULA RELATIVA A LA AUTOPSIA.

En un testamento se instituye heredero universal al hijo, pero con la cláusula de que debía hacerse la autopsia del cadáver del causante y si se probaba que éste había fallecido no por causas naturales, nombraba herederos a sus nietos y a otra persona le dejaba el usufructo. Fallecido el causante, no se practicó la autopsia, y pasado cierto tiempo, se presenta en el Registro el testamento junto con la escritura de adjudicación de herencia a favor del hijo.

La autopsia, al parecer, ya no se puede practicar por el transcurso del tiempo. Se estima que no cabe practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad si no se cumple la voluntad testamentaria. Ante la dificultad de la autopsia, se entiende que sólo cabría la inscripción a favor del hijo, en el supuesto de que los posibles beneficiarios de la herencia como consecuencia de la autopsia, presten su consentimiento. No basta, en cambio, la aportación de un certificado de defunción en que consten las causas de la muerte, pues éstas no son definitivas ni acreditativas plenamente del fallecimiento por causas naturales. (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 7)

454. CAMBIO DE DESCRIPCIÓN DE UN DEPARTAMENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se vende un departamento, expresando en la descripción que en la actualidad su destino es local de negocio y no piso vivienda, como constaba en la inscripción. Después del llamado "*Decreto Boyer*", esto es posible sin contar con el consentimiento de la Comunidad de propietarios, pues el art. 8 del R. Decreto-Ley de 30 de abril de 1985, núm. 2/85 dice:

Transformación de viviendas en locales de negocio.- Los propietarios de fincas urbanas y los arrendatarios de éstas, con el consentimiento de aquéllos, podrán realizar libremente la transformación de viviendas en locales de negocio, salvo disposición contraria, en su caso, de los Estatutos reguladores de las comunidades de propietarios, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7, párrafo tercero, de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, relativo a actividades estatutariamente no permitidas, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, y de la obtención de las correspondientes licencias administrativas. (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 7)

455. FÓRMULAS SOBRE CALCULO DE INTERESES EN LAS ESCRITURAS DE HIPOTECA.

No parece sean inscribibles en el Registro de la Propiedad las complejas fórmulas sobre cálculo de intereses, pues se trata de obligaciones de la Entidad prestamista, pero no de aspectos que se refieran a la garantía hipotecaria y a las responsabilidades de la finca, una vez que se señalan y constan las cifras de responsabilidad hipotecaria. (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 7)

456. PROPIEDAD HORIZONTAL AMPLIADA.

Se trata de una propiedad horizontal ya inscrita a la que se pretende agregar una propiedad colindante para que forme parte de la propiedad horizontal. Por una parte, debe comparecer en la escritura el propietario de esa finca colindante, y, además, en representación de la finca ya constituída en propiedad horizontal, debe comparecer el Presidente de la Comunidad, legitimado por un acuerdo de los propietarios obtenido por unanimidad, lo que se acreditará con certificado del correspondiente libro de Actas, acuerdo que ha de reflejar la correspondiente modificación de coeficientes de cada elemento de la propiedad horizontal, como consecuencia de la incorporación del nuevo elemento. Caso de no obtenerse unanimidad, no sería posible, y respecto a los propietarios no asistentes ni representados en la Junta, será necesario que conste que se les comunicó el acuerdo y que transcurrieron treinta días sin que manifestaran su oposición, lo que también ha de resultar del libro de Actas y de las declaraciones del propio Presidente.

Respecto a cuáles serían las operaciones registrales a practicar, se considera más adecuado aplicar la operación de "*agregación*" de la finca colindante a la finca en régimen de propiedad horizontal en inscripción a practicar en el folio general, donde también se haría constar la modificación de la propiedad horizontal resultante de tal incorporación. Seguidamente se practicarían inscripciones de rectificación del coeficiente en cada uno de los departamentos, y además, se practicaría una inscripción de apertura de folio del nuevo elemento incorporado a la propiedad horizontal a nombre del titular del mismo y con su correspondiente coeficiente. Aunque no se adapte la figura de la agregación a porciones que exceden de la quinta parte de superficie, hay que tener en cuenta el carácter "*accesorio*" de la incorporación del nuevo elemento, que facilita la aplicación analógica, y sobre todo, que la agrupación plantearía el problema de reconstruir de nuevo la propiedad horizontal en la finca resultante, lo que no se estima adecuado ni práctico. (Lunes 4'30 Núm. 37. pág. 7)

457. DIVORCIO ENTRE ESPAÑOLES EN FRANCIA.

Se presenta una escritura de compra y otra de hipoteca de la finca adquirida, en la que el comprador e hipotecante es un español, residente en Francia, que manifiesta estar separado judicialmente, sin que lo acredite fehacientemente. De hecho y

desde las fechas de las escrituras, año 1987, el matrimonio está en trámites de divorcio, sustanciándose éste en Francia.

Lo único que puede presentar el comprador hipotecante es un documento judicial acreditativo de que efectivamente dichos trámites de divorcio están iniciados y sustanciándose en el Juzgado que expide el certificado, pero todavía en ese año 1987 no ha recaido sentencia firme.

Ahora, año 1989, junto con las dos escrituras anteriores se presenta la de venta a otro señor, que es el verdaderamente interesado en que se dé solución a la inscripción de las dos primeras escrituras, para así lograr él también la inscripción de su adquisición.

Es evidente que quizá lo más adecuado sería en este caso obtener el consentimiento de la esposa, pero no se contempló con disfavor la solución de que se presentase la sentencia de divorcio firme, que es de esperar hubiera ya recaido, resultado final de aquellos primeros trámites de divorcio que sí estaban acreditados. En apoyo de esta última solución cabría invocar los artículos 81, 86, 90, 91, 1392, etc... del Código Civil, (JC.R.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 3)

458. FACULTADES ADMINISTRADOR SOCIEDAD ANÓNIMA.

El administrador único de una sociedad anónima constituye hipoteca a favor de una Caja de Ahorros. En la escritura se recoge que el administrador, nombrado en virtud de escritura pública que causó inscripción en el correspondiente Registro Mercantil, está facultado expresamente además de para las funciones y facultades que le conceden los estatutos sociales, para que "*pueda solicitar ante cualquier establecimiento de crédito, préstamos incluso con afección o garantía hipotecaria, sobre los bienes inmuebles de la Sociedad, debiendo destinar el importe de los mismos a sufragar los gastos de obras de urbanización y construcción de viviendas a desarrollar sobre las fincas sociales, según proyecto,... pudiendo firmar, a tales efectos cuantos documentos públicos o privados sean precisos, incluso declarando la percepción total o parcial de los créditos y préstamos y constituyendo las garantías reales hipotecarias con los pactos y condiciones que concierte...*"

En la escritura de constitución de hipoteca, el administrador, en nombre de la Sociedad, reconoce deber determinada suma y en garantía de la devolución de dicho débito constituye la hipoteca al principio mencionada. Sobre la finca en cuestión, solar, no consta declarada obra nueva alguna, ni presentado al diario documento alguno en el que se realice dicha declaración.

La dificultad o problema estriba en cómo debe considerarse esa mención de "*debiendo destinar*". Todos opinamos que en cualquier caso, eso será cuestión de responsabilidad del administrador frente a la Sociedad o frente a los socios, pero que no se puede entrar a apreciar si constitye o no requisito sustancial para la validez de la hipoteca el destino de los fondos, no debiendo olvidarse, por otra parte, que tampoco serían limitables las facultades del administrador en lo que se refiere al giro o tráfico habitual de la Sociedad. (JC.R.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 3)

459. AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES.

Al Registro llega una escritura de segregación de una finca, y al ir a despacharla se observa que, al margen de la finca matriz, consta nota de haberse agrupado dicha finca con otra más, pasando a formar otra nueva e independiente, etc... Frente al primer deseo de suspender la inscripción, vence la curiosidad y así se llega al conocimiento de que la finca agrupada tiene una cabida menor que la suma de las dos que se agruparon, siendo esta diferencia, curiosamente, la misma que la de la parcela que se pretende segregar. Es fácil comprender que lo que ocurrió al hacerse la agrupación fue que no se hizo constar mediante nota al margen, que faltaba por realizar una segregación y lo que se agrupaba no era la total finca, sino exclusivamente el resto. La solución a estos problemas, como alguien apuntó certeramente hubiera pasado en su día por "*echar el resto*" (véase Lunes 4'30, número 8 -Gómez Pavón).

Pero como no se hizo así, opinamos que la presentación de la escritura de agrupación junto con la de segregación sería lo conveniente para realizar ahora la operación solicitada, extendiendo la nota de segregación al margen de la inscripción de dominio del titular que segregase, sin que parezca imprescindible extender una nota de rectificación "*strictu sensu*" de la agrupación, y sí simplemente una explicación algo más pormenorizada de lo habitual al realizar la segregación. Y así las cosas, tampoco sería demasiado impedimento para realizar la operación solicitada que el ahora adquirente de la finca segregada no pudiese acompañar el título de la agrupación, ya que como se ha visto, la explicación resulta de los propios libros registrales. (JC.R.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 4)

460. VERIFICACIÓN.

¿Debe la verificación protocolizarse en la escritura y presentarse así a la inscripción? o ¿puede acompañarse a la escritura? Es decir, ¿debe o no debe ser anterior la verificación al otorgamiento de la escritura? Parece que, en puridad, lo correcto es que la verificación sea anterior, se esté en posesión de ella en el momento del otorgamiento y el Notario proceda a su protocolización. No obstante, algunos fueron de la opinión, frente a otros más estrictos en la aplicación de la norma, de que no era obstáculo para la inscripción el que la verificación fuera "*junto*" a la escritura en vez de ir "*dentro*" de ella. Al respecto alguien apuntó que ya ha habido alguna consulta referente a este extremo resuelta en el sentido de ser admisible la solución preconizada por los más benévolos. (JC.R.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 4)

461. DONACIÓN-COMPRA.

Un día, un padre dadivoso dona a sus hijas determinadas fincas, pero no demasiado seguro del cariño que éstas le profesan en el futuro, y como como siempre vale más prevenir que curar, se reserva mientras viva la facultad de disposición de las fincas donadas. La escritura se presenta a inscripción quedando inscrita en el Registro correspondiente.

Años más tarde, el padre en escritura pública vende a sus hijas, ya casadas, que comparecen con sus maridos que también compran, las mismas fincas que antes les donó. Todos coincidimos en que pese a lo extraño del caso, y fueren cuales fueren los motivos de índole fiscal o familiar que determinaron en su día uno y otro otorgamiento, la escritura de venta es perfectamente inscribible, debiendo quedar los bienes definitivamente inscritos a nombre de los cónyuges con carácter ganancial. (JC.R.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 5)

462. ATRIBUCIÓN PRIVATIVIDAD.

Un matrimonio en régimen legal de gananciales comparece ante notario, y después de exponer que mediante escritura pública adquirieron determinado bien que tienen inscrito con carácter ganancial, otorgan "*el marido cede a su esposa quien a su vez los compra y adquiere cuantos derechos le corresponden (por él personalmente y por la Sociedad conyugal), en la finca descrita adquirida con carácter ganancial constante su matrimonio. En consecuencia de esta transmisión, la finca descrita en la parte expositiva de carácter ganancial, ha de ser reputada en lo sucesivo como privativa exclusivamente de la esposa, queriendo y solicitando ambos comparecientes que así se haga constar en el Registro con el efecto previsto en el artículo número 1324 del Código Civil, habiendo satisfecho el precio de adquisición su titular con dinero privativo según declara, con la anuencia de su esposo*".

La mayoría, frente a quienes amparáronse en la Resolución de 2 de febrero de 1983, opinó, fundándose en los artículos 1323, 1324 y 1355 del C.C., que tal acto es inscribible,

y que la inscripción debería practicarse de conformidad con el artículo 95-4º del Reglamento Hipotecario.

El discolo de casi siempre no lo veía tan claro y expuso su opinión, con la advertencia hecha por los demás de que si no lo veía claro lo procedente era solicitar la pertinente escritura de aclaración, subsanación, rectificación, etc... La postura que mantenía era que lo que de verdad querían hacer los cónyuges recaía exclusivamente sobre la mitad del bien ganancial, mejor dicho, sobre los derechos que pudieran corresponder al marido sobre el bien ganancial. Frente a la observación de que si eso era lo verdaderamente querido, la titulación del bien no iba a cambiar en absoluto propuso la siguiente alternativa: realizar un negocio previo que podría ser una disolución parcial de la sociedad de gananciales (ante esto, rumores de desaprobación) o bien (rápida rectificación) cambiar la naturaleza de la comunidad, de una sin atribución de cuotas a otra por cuotas, y luego proceder a la venta de la cuota adjudicada al marido. Pero eso, objetó la mayoría, en este caso nada silenciosa, lo único que haría sería cambiar la titularidad de una mitad, siguiendo la restante igual, y eso no parece que sea lo que se pretende; la verdad, le reconvinimos, si lo ves tan dudoso, lo mejor es la aclaración.

Los demás seguimos en nuestras *"trece"*, es decir, art. 95-4º del Reglamento Hipotecario. (JC.R.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 5)

463. HIPOTECA QUE GRAVA DOS FINCAS.

Se constituye una hipoteca sobre dos fincas, distribuyendo correctamente la responsabilidad y señalando para cada una de ellas su correspondiente tasación a lo efectos del procedimiento judicial sumario; pero se pacta lo siguiente: "*Sin perjuicio de la tasación efectuada para cada una de las fincas, la parte hipotecante autoriza al Banco acreedor para que, si éste lo considera oportuno, subaste las dos fincas en un solo lote, con ocasión de cualquiera de las subastas, por constituir en la práctica actualmente una unidad de explotación, por el tipo para la primera subasta de... pesetas*" (es la suma de los valores asignados a las fincas en cuestión).

Se opina que es una cláusula que no podrá perjudicar a un tercer poseedor; una autorización de carácter personal, intrascendente a los efectos del Registro, que ni siquiera tiene que ser objeto de suspensión o denegación, puesto que, por su carácter personal, hay que entender que no se ha solicitado la inscripción de la misma. No obstante, hay quien opina que, para evitar malos entendidos, lo mejor es poner que no es objeto de inscripción. (J.M.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 6)

464. HIPOTECA EN GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO EN DIVISAS.

Un Banco concede un préstamo en divisas, que en la actualidad equivalen a tantas pesetas, y dice que, si llega el momento de la ejecución, se tendrán en cuenta el cambio oficial de esa divisa que se publique en el B.O.E. de una fecha determinada.

Todos están de acuerdo en que existe indeterminación. Debe fijarse la cantidad máxima de que la finca responde por principal, o un cambio fijo o un cambio máximo aplicable a esa divisa. Remitirse a un cambio futuro y desconocido, no es fijar el cambio. (J.M.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 6)

465. VENTA CON AUTORIZACIÓN JUDICIAL.

Una madre es autorizada para enajenar una finca de sus hijos menores, por un precio determinado por el Juez, siempre y cuando dicho precio obtenido se invierta en una finalidad que la autorización precisa. En la escritura de venta, realizada por el precio que consta en la autorización, la madre manifiesta que la mitad del mismo se ha invertido en las finalidades señaladas por el Juez. No dice nada de la otra mitad del precio. ¿Puede el Registrador pedir que se le justifique la inversión de la otra mitad?

Respuesta unánime negativa. La inversión, por su propia naturaleza, tiene que ser posterior a la enajenación puesto que si no, no se obtendría el precio para poder invertirlo. Lo que inscribimos es la enajenación y ésta se ha hecho cumpliendo los requisitos legales. Si la madre incumple su posterior obligación de invertir, el hijo podrá reclamarle al llegar a la mayor edad. También cabe pensar que el Juez se reserva la facultad de investigar si se cumplió esa obligación que le impuso. Pero todo eso es posterior a la enajenación, que es lo que nosotros inscribimos. Aparte de que el momento de la inversión puede lícitamente retrasarse en beneficio de los hijos, esperando un momento oportuno, no invirtiéndo de manera apresurada. ¿Va a estar esperando el comprador? (J.M.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 6)

466. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Se presenta un testimonio del auto aprobatorio de un expediente de reanudación del tracto interrumpido. Se dice en él que "*se han cumplido todas las formalidades legales en la tramitación de este expediente*". ¿Basta esa afirmación o hay que decir expresamente qué formalidades son esas y cómo se han cumplido?

Algún contertulio se muestra dubitativo, pero la mayoría opina que debe bastar esa afirmación salvo en lo que se refiere a las notificaciones al titular registral. Respecto de éstas, debe constar que se hicieron y cómo se hicieron, ya que son el medio de saber si el procedimiento está debidamente conectado con el Registro cumpliendo fundamentales principios. En lo demás, hay que creer lo que el Juez dice, e incluso aunque no lo dijera, opina algún contertulio que tendrían que darse por cumplidas esas formalidades pues en los documentos judiciales, al contrario que en los administrativos, no quedan sujetos a calificación los trámites del procedimiento. Así resulta de la comparación entre los artículos 99 y 100 del Reglamento. En el primero, referente a documentos administrativos, se consideran objeto de calificación "*los trámites e incidencias esenciales del procedimiento*"; en el segundo, que trata de documentos judiciales, no se incluyen tales trámites entre la materia calificable. (J.M.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 7)

467. CANCELACIÓN DE CARGA FISCAL.

Falleció un señor en 1972., sus herederos obtuvieron aplazamiento de pago del impuesto sucesorio, lo que se garantizó extendiendo la oportuna nota marginal en el Registro. Verificados los oportunos pagos, no tuvieron la previsión de guardar las cartas de pago ni de presentar la primera copia de la escritura para que les pusieran los cajetines de pago. Ahora, al cabo de los años, necesitan cancelar esa carga fiscal; se presentan en la Oficina de Hacienda, con la pretensión de que a la vista del expediente se les expida certificación de que han pagado, y solamente consiguen arrancar una sonrisa de conmiseración en el funcionario que les atiende. -¿Buscar un expediente de más de quince años en un sótano que ha sufrido los efectos de unas cuantas riadas? Lo lamentamos mucho, pero eso es algo completamente imposible, tiene que buscar otra solución.

Todos estamos de acuerdo en que sí se presenta de nuevo la escritura en Hacienda, aunque sea copia distinta de la que motivó las inscripciones, y le ponen nota de estar prescrito el impuesto, puede cancelarse la nota de afección fiscal. (J.M.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 7)

468. ¿SOLAR PRIVATIVO, EDIFICIO GANANCIAL?

Una señora es dueña de un solar, con carácter privativo, y otorga escritura juntamente con su esposo, en la que declaran la edificación construida durante el matrimonio con dinero ganancial, y manifiestan su voluntad de que la finca sea ganancial. ¿Es suficiente esa declaración de voluntad?

Hay quien opina que sí, en vista de lo que dicen las dos últimas resoluciones sobre la materia: los cónyuges pueden

celebrar entre sí toda clase de contratos sin limitación alguna; si quieren convertir en ganancial lo que era privativo, pueden hacerlo.

Hay quien opina que no, en vista de lo que dicen las dos últimas resoluciones sobre la materia: los cónyuges pueden celebrar entre sí toda clase de contratos sin limitación alguna, ¡pero tendrán que celebrar algún camino jurídico para que esa conversión sea inscribible. Yo no puedo ir al Notario y decirle "*mire usted señor Notario, quiero que me haga una escritura en la que diga que esta finca que ahora es mía, desde ahora va a ser de este otro señor*". El Notario me preguntará: "*¿pero por qué título? ¿van a hacer una compraventa? ¿una permuta? ¿una donación?*". Si le digo que por ningún título, que simplemente hay que decir que la finca ya es del otro señor, el Notario no autorizará la escritura y, si lo hace, el Registrador no la inscribirá. Lo mismo debe ocurrir en el caso que se discute.

No convence el argumento a los pre-opinantes, quienes contraatacan diciendo que el artículo 1355 del Código permite que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio. "*¿En donde está ahí el título que provoca el cambio de carácter, en definitiva de titularidad, de esos bienes? En la simple manifestación de los cónyuges. Lo mismo en el supuesto que discutimos*". "*No es lo mismo, replican los del bunker, porque se trata de algo admitido por el Código para un caso muy concreto: los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio. No vale generalizarlo*". "*Pues yo no tengo inconveniente en generalizar esa doctrina, uniendo el 1355 y el 1323, que les permite realizar entre sí toda clase de contratos y transmitirse por cualquier título bienes y derechos*".

En vista de que no hay acuerdo, el compañero que planteó el caso indica que los otorgantes de la escritura están dispuestos a hacer lo que él les diga y que piensa recomendarles que hagan una nueva escritura en que la esposa aporte previamente el solar a la sociedad conyugal y después hagan la declaración de obra. Un poco cansados de la discusión, todos dicen que la inscribirían, nadie pregunta qué recibe a cambio de la aportación.

¿Y cómo se liquida eso? Aprovechando la ausencia del Super-Liquidador, la unanimidad es casi absoluta: las aportaciones que se hagan a la sociedad conyugal están exentas. Solamente un compañero se atreve a defender que no ve muy claro lo de la exención, que eso es interpretar literalmente una norma que admite otras interpretaciones más lógicas y más acordes con los antecedentes históricos. Se queda sólo. (J.M.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 7)

469. NULIDAD DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO.

En el Registro de la Propiedad, consta inscrita una adjudicación mediante auto firme dimanante de procedimiento judicial sumario del artículo 131 LH.

Se presenta mandamiento expedido por el Juez que conoció de dicho procedimiento en el cual se decreta la nulidad de todo lo actuado por no haber sido notificado el titular de un embargo -anotado con anterioridad a la nota de expedición de la certificación del 131 LH-, (que había caducado según el Registro -en el momento de inscribir la adjudicación-) ordenándose la cancelación de la inscripción de adjudicación. Todo ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; en dicho mandamiento no consta que se haya dado audiencia al adjudicatario de la finca, hoy titular de la misma.

La opinión unánime es de que el artículo 240 admite que se pueda decretar la nulidad de lo actuado en un procedimiento judicial siempre que no hubiera recaído sentencia definitiva y que se dé audiencia a los interesados; aún cuando el auto es firme, no quiere decir que sea definitivo por cuanto podemos entender como sentencia definitiva aquella que cierra de una forma total un procedimiento y que nuevamente planteado, podría oponérsele la excepción de cosa juzgada. Por otro lado, si bien es cierto que la calificación del Registrador no podrá extenderse a trámites de procedimiento, lo de que sí adolece el procedimiento origen del mandamiento presentado es de la falta de audiencia al interesado; al titular registral no se le puede anular su inscripción sin habérsele oído en el procedimiento; por otro lado, no bastaría ordenar la cancelación de la inscripción sino de que deberían ordenarse las operaciones registrales precisas para que volvieran a estar vigente la inscripción de hipoteca y las demás cargas existentes en el momento de la adjudicación. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 9)

470. SUBROGACIÓN EN SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA.

Se trata de una escritura de venta por la cual, dos señoras compran por mitad y proindiviso una finca y dicen que lo hacen para la testamentaría de don XXX, manifestando que el dinero de la compra procede de la venta de un bien sujeto a fideicomiso y que es su voluntad que la compra se haga con dicha sujeción. (El caso concreto es el de una institución a favor de cinco personas, con derecho de ir acreciendo a medida que vayan falleciendo, y al fallecimiento de la última, pasarán los bienes en plena propiedad a los descendientes legítimos de los hijos de los fiduciarios; dichas señoras compradores, son las únicas fiduiciarias vivas).

Después de un animado debate en el que se manifiesta la imposibilidad de inscribir para una testamentaría, como dice la escritura, es objeto de discusión la posibilidad de admitir la subrogación por voluntad de los fiduciarios; una parte opina afirmativamente en base a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 131 de la Compilación Catalana que puede ser aplicado, por analogía, en nuestra legislación, mientras que otro gran sector es contrario a que por la sóla manifestación de los fiduciarios pueda introducirse en el Registro dicha subrogación y condicionamiento consiguiente. (C.O.M.). (Lunes 4'30 Núm. 38. pág. 9)

471. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Se trata de la escritura de arrendamiento financiero de un local de negocio en construcción, en donde el plazo está sin determinar en cuanto a su inicio por cuanto el mismo se fijará en virtud de Acta Notarial en la que conste que el arrendatario ha entrado en posesión del mismo, por estar totalmente construido.

¿Cabe inscribirlo sin acompañar el Acta?

Se muestran dos opiniones totalmente contradictorias en orden a la admisibilidad de dicho contrato en el Registro.

La afirmativa, se basa en que viene determinado realmente por una condición y es que esté concluida la construcción del local.

La negativa, se basa en que el plazo es esencial en dicho contrato y si se permitiera su inscripción sería tanto como mantener una situación indeterminada en el Registro. (Lunes 4'30 Núm. 39. pág. 3)

472. LEASING. COSAS DEL LEASING.

En un arrendamiento con opción de compra que se presenta a inscripción se observa que el plazo de duración del mismo no acaba de estar determinado: el momento inicial, en efecto, depende del hecho de la "*puesta a disposición*" de un local, lo que se hará constar por acta, cuando se dé el evento. El exponente entiende que, al no concretarse en qué momento dado empieza el arrendamiento (un día concreto o, si se quiere, un período que como máximo llegará hasta tal día), esa indeterminación afecta al plazo total. Todos entendieron, con él, que así es, que hay que concretar más.

El supuesto sirvió para que, como en otras ocasiones y de manera incidental, se volviera a polemizar sobre la diferencia entre los derechos personales y los derechos reales. Para algunos estaba claro que el arrendamiento (a secas) es un derecho personal y aceptarían un arrendamiento en que el

plazo llevara una indeterminación como en el caso que nos ocupa. Para otros no, pues entendían que la exigencia de concreción o claridad vale para todo derecho que se inscriba, aunque aceptáramos que el arrendamiento es un derecho personal. Sea lo que fuere, como aquí el arrendamiento va ligado a la opción, esa opción exige la determinación del momento inicial a que nos referimos. (Lunes 4'30 Número 39. pág. 3)

473. COMUNIDAD DE BIENES.

Se trata de una finca perteneciente a tres propietarios; dos de ellos venden al tercero que en este momento está casado; en la finca existe un arrendamiento.

¿Es preciso notificar la venta al arrendatario a los fines del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos?

El retracto arrendaticio no es preferente al de comuneros y ésta es la opinión general de que no es necesaria notificación. No obstante, alguien apunta que no la adquiere el comunero como bien privativo, sino como bien ganancial y en base a la doctrina de los patrimonios separados, podría ser preferente dicho retracto arrendaticio. (Lunes 4'30 Núm. 39. pág. 4)

474. VENTA A UN COMUNERO. POSIBLE RETRACTO ARRENDATICIO.

Inscrito un piso a nombre de tres comuneros, dos de ellos le vender su cuota al otro, el cual habría adquirido su primitiva participación (un tercio) de soltero; y ahora compra los dos tercios restantes siendo casado.

En casos de ventas a comuneros está claro que no procede el retracto; pero se expone el caso porque cabe la duda de que, al ser la adquisición actual de carácter ganancial o presuntivamente ganancial, y la anterior privativa, si se sigue la teoría de los patrimonios (hay dos patrimonios de distinta índole) quizás cupiera inferir de aquí la posibilidad del retracto.

... Mas por unanimidad se dijo que, de eso, nada; que no cabe el retracto. (Lunes 4'30 Núm. 39. pág. 4)

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana