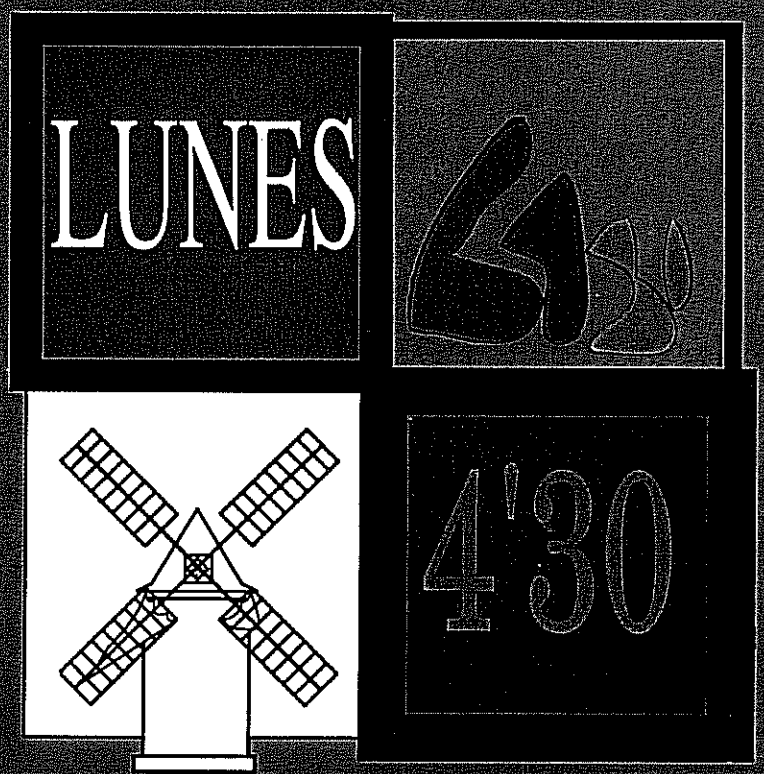
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año VIII - Núm. 174 - 2ª Quincena, septiembre, 1995

sumario

Año VIII - Núm. 174 - 2ª Quincena de septiembre, 1995

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

María Emilia Adán García
Luis Calduch Alvarez
Ana María del Castillo González
Rosa Navarro Díaz
Juan M. Rey Portolés
Vicente Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Rodolfo Bada Mañó
Carlos J. Orts Calabuig
Javier Solá Palerm

CONSEJERO HONORARIO:
José María Chico Ortiz

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

*

SECRETARÍA:
Sta. María Dolores (Loli)
Pintor Peyró, 12.
46010-Valencia.
Teléfono: (96) 3629678

*

Depósito legal:
V-1212-1988

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 9
SENTENCIAS 10

DOS BREVES APUNTES SOBRE LA NUEVA LEY DEL DERECHO CIVIL DE GALICIA, por Eugenio Rodríguez Cepeda 14

ASPECTOS REGISTRALES DEL FIDEICOMISO Y DEL LEASING EN LA LEY ARGENTINA 24.441, por Luis Moisset de Espanés 17

CONVENIO MARCO DE COOPERACIÓN EDUCATIVA ENTRE LA UNIVERSITAT JAUME I Y LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES ACTUANTES EN LA PROVINCIA DE CASTELLÓN, por Vicente Domínguez Calatayud 8

LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES. SU CREACIÓN Y MISIÓN: SUS TITULARES Y OFICIALES, por Joaquín Ruiz 33

HUMOR CHICO

Corral Jr. 29

JM. Chico: El reino animal 30

..... 41

casos prácticos

CASOS DEL SEMINARIO DE VALENCIA (del 11 y 18 septiembre 1995)

Redactor: Vicente DOMÍNGUEZ

VENTA DE USUFRUCTO GANANCIAL POR EL SUPERSTITE

Inscrito en el Registro de la Propiedad el dominio de un bien a nombre de la adquirente y para su sociedad de gananciales con su esposo; inscrita posteriormente la donación de la nuda propiedad que ambos esposos hacen en favor de sus hijos por iguales partes, sin referencia alguna al usufructo del bien que de este modo queda en el caudal ganancial con las mismas características que tenía el dominio pleno, es decir, como adquirido por la esposa y con carácter ganancial; se presenta en el Registro una escritura de venta en la que tras manifestar y acreditar el fallecimiento del esposo y padre de los comparecientes, éstos, es decir, la esposa sobreviviente, como usufructuaria, y los hijos, como nudo propietarios, venden entre todos el pleno dominio de la finca a una tercera persona. El Registrador procedió a suspender el despacho de la escritura de venta por el defecto subsanable de no justificarse la liquidación previa de la sociedad de gananciales y la partición de la herencia del esposo premuerto o alternativamente por no justificarse la comparecencia de todos los que, según el título sucesorio fundamental (testamento o declaración de herederos abintestato del marido) tendrían la consideración de herederos de éste y todo ello sin perjuicio de, como mínimo, la presentación en la Oficina Liquidadora de los documentos necesarios para proceder a la liquidación del Impuesto de Sucesiones que gravaría la herencia del esposo premuerto. Estaríamos ante un supuesto prácticamente idéntico al planteado en la resolución DGRyN de 31 de enero de 1979, con la diferencia de que en el caso planteado en la reunión lo adquirido no era el usufructo, sino el bien en pleno dominio al que luego, sin reserva alguna sobre el usufructo, se le desprendió de la nuda propiedad.

CANCELACIÓN, POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES, DE HIPOTECA GANANCIAL

Inscrito en el Registro de la Propiedad un derecho de hipoteca a favor de una persona casada y sin contenerse en el acta de inscripción aseveración alguna sobre el carácter privativo o ganancial del derecho real de hipoteca, se presenta en el Registro escritura de cancelación otorgada sólo por el marido titular registral.

La cuestión planteada presenta otra previa que surgió en la reunión, a saber: si es necesario o no hacer constar en la inscripción de un derecho real de garantía su carácter privativo, ganancial o presuntivamente tal. La mayoría de los reunidos entendieron que era preciso hacer constar tal carácter imperativo del art. 51-9 R.H., como presupuesto para calificar los posteriores negocios sobre la hipoteca, como la cesión del crédito hipotecario, la subhipoteca, la acción de devastación (como acto de administración.), etc...; no se olvide que la hipoteca en cuanto accesoria del crédito sigue el régimen de éste (art. 1528 C.c.) lo que significa que le sería aplicable el art. 1358.- C.c., según el cual, los derechos de crédito, cualquiera que sea su naturaleza, serán ejercitados por aquél de los cónyuges a cuyo nombre aparezcan constituidos (cfr. art. 178.5 R.H.). No obstante, hubo un asistente que se mostró partidario de la innecesariedad de hacer constar el carácter privativo, ganancial o presuntivamente tal de los derechos reales de garantía, pero parece que centrando tal criterio exclusivamente en su intranscendencia de cara a la determinación de la naturaleza del bien hipotecado en caso deque se adjudique al acreedor hipotecante-ejecutante por falta de postores en las sucesivas subastas. De todos modos, el compañero que sostuvo esta posición se comprometió a argumentarla más extensamente en otra reunión de Lunes 4'30 y este resumidor se compromete a trasladaros sus argumentos.

Partiendo de la necesaria constatación en el acta de inscripción del carácter del derecho real de hipoteca inscrito en el Registro, su no constancia remite a la presunción de ganancialidad, lo que conlleva que la cancelación de la hipoteca la realicen ambos cónyuges conjuntamente, salvo que la cancelación de la hipoteca sea consecuencia del pago del crédito garantizado, en cuyo caso, aun cuando la hipoteca conste inscrita para la sociedad conyugal del consorte a cuyo nombre aparezca constituido el crédito, bastará el consentimiento de éste.

EXPROPIACIÓN FORZOSA. LIQUIDACIÓN DE LOS INTERESES

Se presenta en el Registro acta previa de ocupación y las hojas de depósito previo a la ocupación en las que nada se dice sobre la liquidación de la cantidad procedente en concepto de intereses. La Registradora consulta sobre la necesidad de que el depósito previo comprenda también los intereses legales del justiprecio exigidos por el art. 51-3 del R.E.F. La expropiación por vía de urgencia está regulada en la L.E.F. como una simple particularidad del sistema de pago de la indemnización expropiatoria por el art. 52 de la L.E.F. ("*Curso de Derecho Administrativo*" de Eduardo García de Enterría y Tomás-Ramón Fernández), de suerte que la propiedad de los bienes afectados se transfiere al expropiante o beneficiario en el momento de la ocupación, pese a que el expropiado no recibe antes el justiprecio definitivo, sino un justiprecio provisional o "*depósito previo a la ocupación*"; así lo entiende en la doctrina García de Enterría, Parada Vázquez, etc... y en la jurisprudencia, tanto el Tribunal Constitucional (sent 166/1986) y el Consejo de Estado (dictamen nº 25.024 de 1959). Esta transferencia de propiedad previa al pago del justiprecio definitivo es objeto de constatación registral por medio de un asiento de anotación preventiva prevista en el art. 32-3 R.H. que se convertirá en inscripción definitiva cuando se acredite el pago o consignación del justo precio, que se fijará, conforme a la regulación general establecida para la expropiación forzosa normal, una vez efectuada la ocupación y en la fase de justiprecio y pago. Es en ese momento del pago del justiprecio definitivo cuando, si concurren los supuestos previstos en los arts. 56 y 57 de la L.E.F. habrá que liquidar la cantidad que proceda por interés legal, conforme a tales artículos y en su caso de demora. En el momento en que se presente en el Registro el acta de ocupación y el documento que acredite el pago del justiprecio definitivo a efectos de conversión de la anotación preventiva en inscripción definitiva el Registrador deberá, según el art. 99 R.H. extender su calificación a la constatación del extremo estudiado por ser un incidente esencial del procedimiento, consustancial con el instituto de la expropiación forzosa y garantizado por la misma Constitución, de suerte que su ausencia convertiría el proceso expropiatorio en una vía de hecho atacable ante los Tribunales civiles incluso por la vía interdictal.

Lunes 18 de septiembre de 1995

Antes de empezar con los casos permitidme que os diga que al seminario del pasado lunes se incorporó, esperemos que

para siempre, como era habitual en él, el algo más que "brillante polemista" Juan M. Rey Portolés, quién dió muestras de estar en perfecta forma. De ello, así como de las demás reincorporaciones que se produjeron, espero que con carácter habitual, nos hemos de alegrar todos y por lo que implican de intensificación de la vida colegial y elevación del nivel jurídico de las reuniones del Seminario.

COMPLEJO INMOBILIARIO CON BLOQUES CONSTRUIDOS Y MERAMENTE PROYECTADOS. ALGUNAS CUESTIONES

El primer caso planteado se refirió a una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de un complejo inmobiliario hecho por fases. El complejo constaría de cuatro bloques de viviendas y una planta subterránea dedicada a garaje que se extendía por el subsuelo del total complejo. En la escritura se declaraba la obra nueva de uno de los bloques como ya realizada, se declaraba la de otro de los bloques como en construcción y respecto de los otros bloques y de los elementos comunes se decía que se construirían en unos plazos de tiempo modificables por el promotor sin sujeción a límite temporal alguno. Todo el conjunto pertenecía todavía al promotor.

El compañero que planteó el caso se preguntaba varias cosas:

a) Si hacía falta precisar el emplazamiento exacto de cada un de los bloques que quedaban por construir y su superficie exacta. En cuanto al emplazamiento, los asistentes entendieron que no era preciso determinarlo toda vez que el propietario-promotor se reservaba un derecho de vuelo que gravaba la totalidad del inmueble matriz o, mejor, la totalidad de los elementos comunes del complejo excluida la superficie ya ocupada por el bloque construido y por el en construcción; derecho de vuelo que cumplía los requisitos del art. 16-2 R.H. pues en la escritura comentada se fijaba una cuota para cada uno de los bloques, tanto para los construidos, como para los proyectados en el complejo y se establecían las normas de comunidad. Al derecho de vuelo no se le asignaba, pues, cuota, como sucede a veces, sino que se le asignaba ya la cuota a los bloques que resultaran de su ejercicio, por lo que el derecho de vuelo se haría constar en el folio de la finca matriz o folio abierto al complejo inmobiliario que previó la resolución de la D.G.R. y N de 2 de abril de 1980. Este derecho de vuelo permitirá al promotor, hoy propietario único, edificar el día de mañana sobre terreno que ya no es de su propiedad, sino de la comunidad de propietarios que resulte de las sucesivas enajenaciones de pisos o locales; se trataría pues de un derecho real en cosa ajena, que constreñiría el pleno dominio que sobre los elementos comunes tienen los copropietarios de forma extraña a los límites institucionales que resultan del régimen de propiedad horizontal, por lo que sería necesario hacer constar, sin embargo, la superficie de terreno a ocupar por cada edificio o bloque proyectado o al menos referir esa superficie a la que resulte permitida por el planteamiento urbanístico.

b) Se planteaba también el compañero si las edificaciones proyectadas en virtud del derecho de vuelo reservado tendrían que estar limitadas en su ejecución a un plazo cierto o, al menos, limitado o se podrían llevar a cabo en un calendario modificable por el promotor sin límite temporal alguno. Antes decía que el derecho real de vuelo se configura como derecho real de cosa ajena, limitativo de las facultades dominicales sobre el inmueble sujeto, lo que conlleva, por exigencias del principio de especialidad o determinación y por la inadmisibilidad de los gravámenes perpetuos, la fijación de un límite temporal; sin embargo, cabe otra consideración del derecho de vuelo (magníficamente estudiado por A. Soto Bisquert en la R.C.D.I.) como desmembración de la propiedad, perspectiva desde la que no sería esencial al mismo el límite temporal. La cuestión está para resolver por la D.G.R. y N. en un recurso gubernativo contra la nota de calificación del compañero Jorge Salazar García.

c) También se planteaba el compañero si el promotor podía situar discrecionalmente en zonas comunes las instalaciones también comunes que falte por hacer en fases posteriores. A la vista de lo expuesto en el apartado a) la respuesta fue afirmativa, teniendo en cuenta, además, que las instalaciones y el terreno en el que se ubican son comunes y su régimen jurídico es el mismo.

d) Otra cuestión se refería a si el promotor podía excluir de gastos a los bloques aún no construidos y que no se asegura el tiempo de su construcción. La respuesta fue afirmativa toda vez que respecto de tales bloques todavía no se da la situación de propiedad horizontal, no hay propietarios y los gastos de los que quedan excluidos se

refieren a elementos comunes que no les afectan. Lo que hay ya es una propiedad horizontal constituida sobre un bloque instalado en lo que será un complejo inmobiliario y un "*ius in re aliena*" o un dominio desmembrado con vocación o tendencia a transformarse en el total conjunto momento en el que surgirá con todas sus consecuencias la propiedad horizontal. No olvidemos además que, según jurisprudencia basada en el principio de autonomía de la voluntad que preside la L.P.H. y en su art. 9-5, cabe excluir a alguno o algunos de los pisos o locales de la obligación de contribuir a ciertos gastos que no les afecten.

e) También se planteaba el compañero si un elemento que físicamente estaba incluido en un bloque podía ser elemento común del complejo, o de otro u otros bloques o de ciertos elementos privativos de otro u otros bloques. La cuestión fue respondida afirmativamente por los reunidos pensando, por ejemplo, en el zaguán común de todos los bloques o en la sala de juntas donde se reúna la Junta de propietarios, etc. etc. La relación de este elemento jurídicamente común y físicamente integrado en un bloque se resolvería, según los casos, aplicando el régimen de los demás elementos comunes o mediante servidumbres de medianería. Tampoco hubo inconveniente en admitir que el uso de ese elemento se adscriba a otro bloque (último considerando de la R de 21 de octubre de 1980) o que pueda ser anejo de otro bloque o de los elementos de otro bloque.

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO POR LA VIUDA E HIJOS DEL OTORGANTE, UNO MENOR Y REPRESENTADO POR LA MADRE

Otro caso planteado se refirió a la posibilidad de elevar a escritura pública un documento privado de compraventa de un inmueble otorgado por una persona que había fallecido, concurriendo a su elevación la viuda y los hijos del otorgante, uno de los cuales es menor de edad y comparece representado por su madre. Nadie duda de que el cónyuge supérstite y los herederos del premuerto pueden enajenar, antes de efectuar la partición, bienes del caudal relicto quedando el acto sujeto al impuesto de sucesiones y al de transmisiones patrimoniales. La cuestión que se planteaba en este caso se refiere a si el bien afectado no estuvo nunca en el caudal relicto y se trata de cumplimentar una forma solemne para la enajenación que se operó antaño entre el hoy causante y el adquirente o la enajenación hay que entender que se lleva a cabo en virtud de la elevación actual. En el primer caso (cfr. art. 1279 Cc) no habría propiamente enajenación del inmueble, sino cumplimiento del acto debido de formalización documental de la transmisión ya efectuada por lo que no sería aplicable, en cuanto al menor compareciente representado por su madre, el art. 166-1 Cc; en cambio, en el segundo caso, el citado artículo sería de aplicación, aunque no el art. 163 Cc pues se excluye el conflicto de intereses entre el hijo menor de edad y su madre representante en el negocio que se documenta. El tema planteado fue abordado y resuelto por resoluciones de la D.G.R. y N. de 11 de julio de 1905, 30 de abril de 1908, 14 de julio de 1925 y 13 de noviembre de 1926 en el sentido de que hacía falta el cumplimiento de los requisitos del art. (hoy) 166-1 Cc si no se justificaba plenamente que la compraventa había quedado perfeccionada y consumada con anterioridad, faltando tan sólo la formalidad de la escritura pública, cuyo otorgamiento constituía una obligación del vendedor que sus herederos cumplían (en el caso de la resolución de 1905, la compraventa anterior había quedado perfeccionada y consumada en virtud de un expediente de expropiación forzosa, circunstancia que no concurría en el caso resuelto en la resolución de 1908, que era idéntico al aquí planteado y en el que la Dirección concluía que al no justificarse "*el perfeccionamiento del contrato de compraventa antes del fallecimiento de la causante con la certidumbre y formalidades acreditadas en el caso de la resolución de 1905, no procede la aplicación de la doctrina entonces atendida, careciendo de capacidad el padre supérstite para comparecer en el acto del otorgamiento como representante de su hija menor de edad*".

RETIFICACIÓN TRAS LA MUERTE DEL COCEDENTE

En una escritura de cesión de bienes a cambio de alimentos comparece uno de los cesionarios representado verbalmente por otro compareciente. Posteriormente, se otorga la escritura de ratificación, pero cuando eso sucede la cedente ya había fallecido y el compañero se pregunta en qué medida esa circunstancia puede afectar a la validez o eficacia de la ratificación y por ello de la cesión en bloque. La respuesta de los reunidos fue que esa

circunstancia, la muerte de la cedente antes de que uno de los cesionarios ratificara no afectaba a la validez y eficacia de la cesión, toda vez que estamos ante un acto a título oneroso y la ratificación produce efectos retroactivos sin perjuicio de los derechos de los terceros.

EJECUCIÓN POR EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE UNA HIPOTECA DE MÁXIMO. PROCEDENCIA

Se presenta en el Registro una escritura otorgada como conclusión de un procedimiento ejecutivo extrajudicial en el que se ejecutó una hipoteca de máximo. En el tema planteado concurrían muchos "subtemas"; realmente el asunto era muy complicado, pero los problemas planteados se ciñeron a dos: saber si una hipoteca de máximo podría ejecutarse por el procedimiento ejecutivo extrajudicial aún figurando inscrita en el Registro la cláusula en la que se convenía y la nota marginal de la expedición de cargas expedida por el Registrador al amparo del art. 236 b. R.H.; la otra cuestión era saber si se podía ceder el remate por precio distinto, en este caso inferior, a la cantidad por la que fue aprobado.

a) La primera cuestión fue resuelta en sentido afirmativo. Pese a la dicción literal del párrafo primero del art. 235 R.H. que dice que "La ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y de los gastos de ejecución a que se refiere el art. 236 k R.H. (exclusivamente los honorarios derivados de la actuación notarial y de los distintos trámites seguidos); pese a que la D.G.R. y N en R de 21 de marzo de 1917 (cdo. 4º) y en R de 3 de marzo de 1952 (cdo. 6º) excluyeran en las hipotecas de seguridad el procedimiento ejecutivo extrajudicial; pese a la opinión contraria de Roca Sastre a la admisión de ese procedimiento cuando la hipoteca sea de seguridad (ver pág. 1047 del volumen IV-2º de su obra "*Derecho Hipotecario*", séptima edición); pese a todos los pesares los reunidos resolvieron, con alguna que otra hesitación pero arrastrados por el verbo poderoso de algunos de los reunidos, que el art. 235-1 R.H. contenía un dislate que convenía enmendar pues cualquier hipoteca una vez constituida y puesta en marcha ya tiene una cuantía indeterminada tanto en lo referido al capital, como a los intereses y a las costas y apoyando, además su argumentación, en el art. 236 o R.H. que contempla la posibilidad de otras reclamaciones que se puedan formular y que sean distintas de las recogidas en el art. 236 ñ R.H., concluyendo que salvo la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas, las demás admiten la posible ejecución por el procedimiento regulado en los arts. 234 y ss R.H. y que aun en este caso último, si se hubiera inscrito al registrar la escritura de hipoteca el pacto que establece el mentado procedimiento y el Registrador hubiera expedido la certificación de cargas correspondiente debería de admitir la ejecución extrajudicial por entenderse que la constatación registral de su posibilidad y la nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de cargas situaban tal posibilidad procesal bajo la custodia del principio de legitimación y, por ello, bajo la salvaguarda de los tribunales, llegando a apuntar uno de los asistentes la posibilidad de que fuera el deudor quien formulara *exitosa* oposición a la tramitación de la ejecución por ese procedimiento, lo que ya parecería muy arriesgado, al menos en el seno del procedimiento, a la vista de los arts. 236 ñ y 236 o del R.H.

b) Por otro lado, los reunidos mantuvieron la intrascendencia procesal y fiscal de la consignación como precio de la cesión de uno distinto del que hubiera sido aprobado como precio de remate, que queda excluido del régimen dispositivo que inspira el precio en cualquier venta, toda vez que la transmisión del bien ejecutado se produce como consecuencia de un acto de autoridad; pensemos que de otro modo quedarían burladas las posturas concurrentes con la del rematante en la subasta, los derechos de los acreedores posteriores e incluso el del propio deudor a recibir el sobrante del precio; pensemos también que en el remate a calidad de ceder hay en realidad una sola transmisión, la que se produce en favor del cesionario ,y el precio es el del remate aprobado, con independencia de los negocios subyacentes que puedan causalizar la cesión entre rematante y cesionario.

SUSPENSIÓN DE PAGOS: FIRMEZA DEL AUTO QUE SOBRESSE EL EXPEDIENTE POR FALTA DE QUÓRUM

Uno de los modos de terminación anormal, según la doctrina, del procedimiento de suspen-

sión de pagos, por oposición al procedimiento normal que consiste en el logro del convenio entre el suspenso y los acreedores, es el previsto en el art. 13-4 de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922 que, por contra, estriba en que no concurra a la Junta de acreedores créditos que sumen, por lo menos, los tres quintos del total pasivo del deudor, pues en tal caso no se alcanza el "*quorum*" o asistencia mínima para la constitución de la Junta de acreedores referida. La cuestión planteada se centra en si el auto que decide sobreseer el expediente de suspensión de pagos por el motivo aludido ha de expresar que es firme. Hubo opiniones favorables a exigir este requisito, que tronaron de manera jupiterina ante un posible error del Juez que preside la Junta en el cómputo de los acreedores asistentes a la misma; no obstante, deberíamos quizás tener en cuenta que el párrafo 4º del art. 13 de la Ley de Suspensión de pagos nos dice que en el caso de que no concurra el "*quorum*" previsto en el mismo artículo el juez levantará la sesión declarando legalmente concluido el expediente y añade el párrafo 5º del mismo artículo que "*tal acuerdo contra el que no cabrá recurso alguno, se comunicará de oficio a los Jueces ante los cuales hubiera pendientes juicios contra el deudor y se publicará y registrará en la forma y con los requisitos prevenidos en el artículo 8º*", añadiendo en el párrafo siguiente que "*hasta diez días después de la fecha en que se comunique y publique ese acuerdo no cesarán en sus funciones los interventores*" y traigo a colación este artículo con la mayor de las cautelas porque si Júpiter (el dios más importante del Pántheon romano tras ganarle terreno a Marte) no lo citó sería por algo.

REPARCELACIONES URBANÍSTICAS. NOTIFICACIÓN A LOS TITULARES DE EMBARGOS E HIPOTECAS SOBRE LAS FINCAS DE PROCEDENCIA

La última cuestión que os cuento versó sobre las reparcelaciones urbanísticas, tema complejo donde los haya. Se suscitaron en torno a ellas algunas cuestiones que ya os contaré otro día, pero permitidme, para acabar que os traiga a colación una de ellas, a saber, si es o no necesario que en el procedimiento en cuestión sean notificados o no los titulares de cargas sobre las fincas de procedencia. La cuestión concretamente se refirió a los acreedores que hubieran anotado en el registro el embargo sobre las citadas fincas y a los acreedores hipotecarios. Las posturas se dividieron o, al menos, a mí me lo pareció. En efecto hubo quien defendió que la equivalencia entre las fincas de origen y las resultantes era vigilada por la administración actuante, que resultaba perturbador hacer concurrir al procedimiento a personas cuyos intereses no dejaban de ser lejanos a los fines del procedimiento reparcelador enumerados en el art. 72 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1 año 1978 y que sostener lo contrario implicaría desconocer la subrogación real que opera entre las fincas de procedencia y las de reemplazo; sin embargo, hubo otros que en base a lo previsto en el párrafo 3º del art. 102 del mismo R.G.U. entendieron que era preceptivo notificar a los citados acreedores pues, según resulta del citado precepto una vez extendida la nota marginal que refleja registralmente la expedición de la certificación de titularidad y cargas de las fincas afectadas que la Administración actuante debe de recabar de oficio del Registro de la Propiedad una vez iniciado el expediente de reparcelación, los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, no obstante, si se personaren en el mismo, se seguirán con ellos las sucesivas actuaciones. Si ello se interpreta en la forma que parece más lógica "*a priori*" resulta que todos los titulares de dominio y cargas que estén contenidos en la preceptiva certificación deberán ser citados en el expediente reparcelatorio y no cabe la menor duda de que cargas son tanto la anotación de embargo, como la hipoteca. Un asistente hizo ver, en inequívoca manifestación de su dominio de la legislación urbanística, que el art. 76 del R.G.U. nos dice quiénes se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación (los propietarios de los terrenos afectados y los de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono de que se trate, los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados, los arrendatarios rústicos y urbanos y cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo). Es evidente que los acreedores hipotecarios son titulares de derechos reales sobre los terrenos de origen; pero, ¿qué sucede con los acreedores embargantes si no reconducimos la figura de la anotación preventiva de embargo a la figura de la hipoteca judicia?l, pues que, y esta parece ser la interpretación razonable, teniendo conocimiento la Administración actuante de su interés por la

preceptiva certificación registral les tendrá que citar en el expediente, ya que no tiene sentido comunicar al órgano actuante su existencia para luego dejarles en la más absoluta indefensión, a menos que el Registrador asuma el encargo de comunicar al órgano que ordenó practicar la anotación la extensión de la nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de cargas para el expediente reparcelador al amparo del art. 143-3 R.H., lo que no dejaría de presentar otros problemas, que dejo a vuestra reflexión. También se plantearon en relación a las reparcelaciones otras cuestiones como la de la ubicación de las cargas que gravaban las fincas de procedencia (diez fincas pertenecientes a un mismo propietario) que por la reparcelación se agrupan en una sola que se adjudica en propiedad exclusiva a quien era dueño de las diez de procedencia. Pero éste y otros casos os los dejo para el próximo envío.

Convenio Marco de Cooperación Educativa entre la mencionada Universidad y los Registradores de la Propiedad actuantes en Castellón en materia de estancias en prácticas.

El pasado día 30 de junio del corriente tuvo lugar en el rectorado de la Universitat Jaume I de Castellón la firma de un Convenio Marco de Cooperación Educativa entre la mencionada Universidad y los Registradores de la Propiedad actuantes en Castellón en materia de estancias en prácticas.

Por parte de la Universidad firmó su Rector Magnífico, Excelentísimo Sr. Don Fernando Romero Subirón, y por parte de los Registradores actuantes en Castellón lo hizo el Delegado Provincial, el Ilustrísimo "*colega*" Salvador Mínguez Sanz. Al acto asistieron por parte de la Universidad, uno de sus Vicerrectores, concretamente el de asuntos institucionales, Excmo Sr. Don Salvador Cabedo Manuel y el encargado del Departamento de Derecho Civil, Don Agustín Vigurí Perea; por parte de los Registradores lo hicieron el Delegado Territorial de la Comunidad Valenciana, el Ilustrísimo "*colega*" Enrique Calatayud Llobet; Manuel Uña Llorens, quien ha redactado un programa de estudios al que se sujetarán, en principio, las estancias en prácticas; y el que os informa Vicente Domínguez Calatayud.

Con la locución "*Estancias en Prácticas*" se designa la actividad académica de los Planes de Estudios tendente al logro de la formación integral de sus titulados, mediante un sistema de permanencias en prácticas que complete su formación científica con la visión real de los respectivos ámbitos profesionales. El adecuado funcionamiento del sistema exige la íntima colaboración entre la Universidad y los sectores público y privado, como contribución social y solidaria de los mismos al fomento de la cultura y a la efectiva integración profesional de los futuros titulados. Esta íntima colaboración se articula, a falta de disposiciones estatales y autonómicas reguladoras de la materia, mediante unas normas previstas en la Normativa Singular Reguladora de la Actividad de la Universitat Jaume I y que son: las Normas Básicas reguladoras de las Estancias en Prácticas de la Universitat Jaume I, el Convenio Marco de Cooperación Educativa y los Convenios Singulares de Cooperación Educativa a través de los que se concreta el Convenio Marco.

Como aspectos más destacables de la citada normativa podríamos señalar la naturaleza jurídica de la relación entre el sujeto cooperador y el estudiante que no tendrá naturaleza laboral, sino académico-administrativa, rigiéndose por las disposiciones rectoras del régimen jurídico de las Universidades, por las Normas Básicas Reguladoras de las "*Estancias en Prácticas*", por el Convenio Marco y por el propio Convenio Singular. De la firma del Convenio Singular no se derivan para el sujeto cooperador, en ningún caso, las obligaciones propias de un contrato laboral, ni ninguna obligación atinente a cualquiera de los regímenes de la Seguridad Social, al quedar cubiertas las contingencias por el Seguro Escolar. La duración del Convenio es de un año prorrogable tácitamente y, naturalmente denunciable por cualquiera de las partes con una antelación mínima de tres meses. La duración total de las prácticas a realizar por cada estudiante será de 320 horas. Los estudiantes se aplicarán con diligencia a las tareas encomendadas y guardarán secreto sobre las mismas y una vez finalizada la estancia. Las prácticas se tutelarán por Profesores-Tutores con la colaboración de los Supervisores de Prácticas; a estos últimos los designa el cooperador entre su personal cualificado, se responsabilizarán de la formación de los estudiantes durante la estancia y al final de la misma cumplimentarán la hoja de evaluación.

La Universitat Jaume I podrá reconocer la actuación de los cooperadores mediante las distinciones que acuerde el Equipo de Gobierno y, entre ellas, la de "*Benefactor*", cuando se cumplan los presupuestos establecidos para su otorgamiento en la normativa específica.

El acto de la firma estuvo presidido en todo momento por un ambiente de confianza, cálida gratitud e ilusión recíproca. La importancia que la Universidad daba al mismo quedó patente con la presencia del Rector como representante pese a que según el art. 5 de las precitadas Normas Básicas podía delegar. Tras el acto, el Vicerrector y el Director del Departamento de Derecho Civil compartieron mesa y mantel con los Registradores asistentes en un restaurante del Puerto de Castellón.

Sólo me queda añadir que manos a la obra y que cunda el ejemplo con otras Universidades de nuestra Comunidad Autónoma, sean públicas o privadas. A tal fin hago un llamamiento a todos los compañeros que tengan algún vínculo actual con la Universidad para que orienten alguna parte de su trabajo en la dirección apuntada. El convenio con la Universitat Jaume I de Castellón ha sido prácticamente, en su gestación, una labor personal de Salvador Mínguez Sanz a quien todos debemos estar por ello agradecidos. Lo que ahora procede es trabajar para no defraudar las esperanzas que mediante el acuerdo suscrito ha depositado la Universitat en nosotros y rejuvenecernos intelectualmente mediante esta nueva toma de contacto con el ambiente universitario que jamás deberíamos apartar de nuestras trayectorias humanas, ni intelectuales.

(Vicente DOMÍNGUEZ, Director CER)

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G)

R 26 JULIO 1995 (BOE 21 AGOSTO)

MERCANTIL. SRL.

REDUCCIÓN DEL CAPITAL: NOTIFICACIÓN A LOS ACREEDORES.

La Junta general de una sociedad de Responsabilidad Limitada, a la que concurren todos los socios, adopta por unanimidad el acuerdo de reducir el capital social, con restitución de aportaciones a uno de los socios y con las siguientes circunstancias:

1ª Se reduce el capital social en la cifra de 12.803.000 pesetas, con amortización de 12.803 participaciones sociales, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a uno de los socios.

2ª Al titular de las participaciones que se amortizan se le restituye la cantidad de 7.200 pesetas por cada participación, con cargo a la cuenta <<Prima de emisión>>.

3ª El importe del valor nominal de las participaciones amortizadas (12.803.000 pesetas) se destina a una reserva —<<Reserva capital amortizado>>—, de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social.

Según el Registrador, los acuerdos cuestionados, que implican devolución de aportaciones a un socio, son contrarios al artículo 19 de la LSRL de 17 de julio de 1953, porque no consta la notificación a los acreedores a los efectos de su eventual oposición ni se ha expresado la inexistencia de acreedores.

Entiende la DG, que desestima el recurso y confirma la nota del Registrador, que a claridad y precisión con que se formula el citado artículo 19 al establecer los requisitos inexcusables para la eficacia de la reducción del capital social que implique restitución de sus aportaciones a los socios y, entre ellos, la notificación a los acreedores y el conferimiento a los mismos de un plazo de tres meses para oponerse a la ejecución del acuerdo si sus créditos no son pagados o garantizados, determina la confirmación del defecto ahora impugnado, rechazándose la utilización de vías alternativas para la salvaguardia de los derechos de los acreedores sociales como la arbitrada en el documento calificado. ■

SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

STS 8 MAYO 1995

NO ES NECESARIO INSTAR LA ACCIÓN DE NULIDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 38 DE LA LEY HIPOTECARIA, CUANDO SE TRATA DE REDUCIR LA EXTENSIÓN VENDIDA TRAS UNA SEGREGACIÓN.

Artículo citado: 38 de la Ley Hipotecaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- De esta sentencia lo más interesante es el análisis del Tribunal Supremo hace del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. El citado artículo manifiesta que no podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio, sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o de cancelación de la inscripción correspondiente.

No obstante esta formulación, la jurisprudencia viene admitiendo las siguientes excepciones: "*Cuando el título del demandante sea anterior al del demandado, cuando se deriven de documentos independientes entre si o se discuten cuestiones de preferencia, o no son contradictorios*". Tampoco ha de instarse la nulidad de la inscripción cuando lo que se pretende es instar la reducción de la extensión vendida, (en un caso de segregación y venta), ya que no se está ante una acción contradictoria del dominio, puesto que ambos títulos y ambas fincas (la segregada y el resto), pueden permanecer con su contenido registral, bien que ambas tengan errores de cabida, sobre lo que el Registro no da fe.

STS 13 MAYO 1995

NO SIEMPRE SE DA LA EQUIVALENCIA ENTRE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y LA TRADITIO (ART. 1462.2 DEL CÓDIGO CIVIL).

Artículos citados: 1218 y 1462.2 del Código Civil.

HECHOS.- Dª AAA vendió en escritura pública una vivienda a D. BBB. En dicha escritura comparecía Dª CCC como arrendatario de la misma, declarando que daba por resuelto el contrato de arrendamiento que sobre el inmueble tenía concertado. Transcurrido un largo periodo de tiempo, y pese a los requerimientos del comprador, ni la vendedora ni la arrendataria han procedido al desalojo de la finca. Visto lo cual D. BBB interpuso demanda de menor cuantía en la que solicitaba que se declararse que el bien le pertenecía con carácter ganancial, que el arrendamiento estaba resuelto, y que se procediese al desalojo de la vivienda, entregándosele la posesión de la misma.

El Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia estimaron la demanda. Dª AAA y Dª CCC interpusieron recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Entre los motivos alegados destacan:

1.- Infracción del artículo 1218.2 del Código Civil, pues la sentencia no otorga a la escritura pública el efecto que la ley previene, "*que es el del cumplimiento del contrato por el vendedor por la entrega de la cosa vendida*".

El motivo es desestimado, al entender el Tribunal Supremo que la Audiencia funda su fallo en el hecho cierto de que la posesión real, material y efectiva del bien vendido no se había dado al comprador, pese al otorgamiento de la escritura pública. La vendedora había incumplido tácitamente su obligación de entrega de la cosa vendida.

2.- Interpretación errónea del artículo 1462.2 del Código Civil, al entender el recurrente que hay equivalencia entre el otorgamiento de la escritura pública y la traditio. La Audiencia parte de esa equivalencia, pero al no poder el comprador ejercitar sus derechos por actos de la vendedora y de la arrendataria, la Audiencia concluye en que se ha incumplido la obligación de entrega.

El Tribunal Supremo mantiene que la equivalencia entre otorga-

miento de escritura pública y traditio, no siempre se da, y cita dos supuestos:

— Cuando el vendedor no tiene la posesión de la cosa a título de dueño.

— Cuando de la propia escritura no resulte de un modo indubitado lo contrario.

No obstante, sí que se produce la equivalencia cuando la posesión, directa o de hecho, corresponda a otra persona "*en virtud de un derecho concedido por el vendedor, siempre y cuando así se haya hecho saber al comprador, a menos que se haya vendido la cosa como libre, en cuyo caso no puede entenderse cumplida la entrega porque no se hace en la forma pactada*".

En el caso debatido no se da ninguno de los supuestos que impiden la equivalencia, pero a pesar de ello no puede casarse la sentencia, porque si bien la vendedora ha cumplido su obligación, la posesión directa y real de la cosa no la ostenta el comprador por actos de la misma y de la arrendataria. Por lo cual el recurso es desestimado.

STS 22 MAYO 1995

EL IMPAGO DE LAS LETRAS DE CAMBIO EN QUE SE INSTRUMENTÓ EL PRECIO APLAZADO, FACULTA AL VENDEDOR A EJERCER LA ACCIÓN DEL 1504 DEL CÓDIGO CIVIL.

Artículos citados: 1170.2 y 1504 del Código Civil.

HECHOS.- D. AAA vendió a D. BBB un casa cuyo precio fue satisfecho (en cuanto a la parte aplazada) mediante el libramiento de una serie de letras de cambio aceptadas por el comprador. D. AAA presentó al descuento las letras en el Banco. Presentadas las letras al cobro no fueron satisfechas; en estas circunstancias, D. AAA devolvió al Banco el importe obtenido en el descuento.

D. AAA instó ante el Juzgado de Primera Instancia la resolución del contrato por impago del precio aplazado, siendo estimada no sólo en Primera Instancia sino también por la Audiencia Provincial. La parte demandada interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Dos son los motivos de casación alegados: el primero propone la incompetencia territorial, y el segundo la infracción del artículo 1504 del Código Civil. Ambos motivos son desestimados.

Centrándonos en el segundo de ellos, se afirma por el recurrente que el vendedor ha recibido el precio de la compra a través del descuento de las letras aceptadas por el comprador. El Tribunal Supremo manifiesta que el motivo refleja un desconocimiento total de lo que supone el libramiento de letras de cambio para pago del precio, así como del contrato de descuento bancario. Conforme al artículo 1170.2 del Código civil, la entrega de letras de cambio sólo producirá los efectos del pago cuando hubiesen sido realizadas o cuando se hubieran perjudicado por culpa del acreedor, ya que las letras de cambio no suponen el pago de la cantidad representada en ellas, sino un medio de facilitación del pago. En este caso, al no atenderse las letras se produce el impago de parte de precio de la compraventa, por lo que se da el supuesto del artículo 1504 del Código civil, y junto con el cumplimiento de los otros requisitos opera la resolución del contrato.

STS 22 MAYO 1995

NO PUEDE EJERCITARSE LA ACCIÓN DE ANULABILIDAD DEL ARTÍCULO 1322 DEL CÓDIGO CIVIL POR EL CÓNYUGE QUE CELEBRÓ EL CONTRATO.

Artículos citados: 1320, 1322 y 1377 del Código Civil.

HECHOS.- D. AAA celebró con D. BBB un contrato privado de compraventa de un inmueble, el 14 de enero de 1988. D. BBB reclamó a D. AAA y a su esposa el cumplimiento de lo pactado mediante la entrega de las llaves y de la posesión del piso objeto del contrato, solicitando también la elevación del contrato a público. D. AAA se niega alegando que al faltar el consentimiento de su esposa, y ser el bien ganancial, carece de validez el contrato. D. BBB interpone la correspondiente demanda que es estimada parcialmente en el Juzgado de Primera Instancia y en la Audiencia, y posteriormente recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- En su fundamento primero el Tribunal Supremo trae a colación la decisión de la Audiencia Provincial, que consideró indispensable para la venta del inmueble, dada su naturaleza ganancial, el consentimiento de ambos cónyuges, conforme a los artículos 1320 y 1377 del Código Civil.

Partiendo de esta premisa el Tribunal Supremo recuerda que la sanción que el ordenamiento Jurídico tiene prevista para este supuesto es la anulabilidad (artículo 1322 del Código Civil), lo que implica la validez claudicante del acto de disposición. La legitimación para el ejercicio de la acción de anulabilidad corresponde exclusivamente al cónyuge, cuyo consentimiento se ha omitido, y a sus herederos, en su defecto, pero en ningún caso está legitimado el cónyuge que celebró el contrato (STS 5 de mayo de 1986 y 20 de febrero de 1988).

En este caso, el TS entiende que la Audiencia ha incurrido en una contradicción al considerar por un lado la existencia del contrato celebrado sólo por el marido, ya que era conocido por la esposa, que además mantuvo una conducta posterior al contrato silenciosa, y por otra, lo considera rescindido por aplicación del artículo 1454 del Código Civil, configurando como arras penitenciales la entrega de una cantidad confirmatoria de la compraventa, no obstante ser claro que no tienen ese carácter.

STS 23 MAYO 1995

PACTADO EN CONTRATO PRIVADO LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO Y EVICCIÓN, EL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE ES EL DEL ARTÍCULO 1483 DEL CÓDIGO CIVIL.

Artículos citados: 1124 y 1483 del Código Civil, y 7 de la Ley de sociedades anónimas de 1951.

HECHOS.- En escritura pública un grupo de socios constituyó una Sociedad Anónima X, uno de dichos socios, D. AAA, aportó un inmueble que le pertenecía con carácter ganancial y que se encontraba hipotecado a favor de la Caja A en garantía de un préstamo.

En documento privado la Sociedad X vendió una parte del citado inmueble a la Sociedad Y, en concepto de libre de cargas o gravamen, "*obligándose los vendedores a la evicción y saneamiento a que haya lugar*". En dicho documento, firmado por todos los socios menos uno y además por un tercero, (que alegó posteriormente ser socio en documento privado), como vendedores, se fijaba el 30 de septiembre de 1978 como fecha límite para el otorgamiento de la escritura pública. En dicho documento la compradora manifestaba que tomaba posesión del inmueble. Llegada la mencionada fecha no se otorgó la escritura pública.

El 18 de noviembre se inscribió en el Registro Mercantil la escritura de constitución de la Sociedad X.

La Caja A ejecutó la garantía, señalándose la subasta para el día 22 de julio de 1981. La Sociedad Y interpuso tercería de dominio, en la que se absolvió a la Sociedad X, si bien reconoció que la sociedad Y era propietaria del bien, que lo adquirió cuando aún no tenía personalidad jurídica la vendedora. La sociedad Y interpuso otra tercería de dominio que fue también desestimada.

La Sociedad Y presentó demanda en juicio declarativo de menor cuantía en la que alegaba que desconocía que la hipoteca gravaba toda la finca, habiéndose enterado en el anuncio de la primera subasta, que se le había ocultado la existencia de la carga en el contrato, y que el contrato no había sido ratificado por la Sociedad en los tres meses siguientes a la adquisición de su personalidad jurídica, tras su inscripción en el Registro de la Propiedad, por todo lo cual solicitaba la resolución del contrato de compraventa y la indemnización de daños y perjuicios en base a los artículos 1483 del Código Civil y 7 de la Ley de Sociedades anónimas de 1951.

El Juzgado de Primera Instancia la desestimó por entender que estaba prescrita la acción del artículo 1483 del Código Civil. Esta sentencia fue confirmada por la Audiencia, por lo que la Sociedad Y interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Dos son las cuestiones a tratar en este caso: la primera es si el régimen legal aplicable es el del artículo 1124 o el del 1483 ambos del Código Civil; y la segunda, ver si es aplicable o no el artículo 7 de la Ley de sociedades anónimas.

En cuanto al primer supuesto, el Tribunal Supremo entiende aplicable el régimen específico del artículo 1483 del Código Civil, porque así lo pactaron las partes en la escritura, no pudiendo acudir por lo tanto a las normas generales de las obligaciones. En este caso, debe declarase prescrita la obligación. No obsta a su aplicación "*que la carga podía ser conocida por el comprador al figurar inscrita en el registro de la propiedad, porque existe el pacto expreso por el que el vendedor se obliga a la evicción y saneamiento*".

En cuanto al segundo supuesto, cabe la posibilidad de que la sociedad acepte el contrato celebrado antes de su inscripción, una vez haya transcurrido el plazo de tres meses, si así lo admite la otra parte. En este caso, la Sociedad Y actuó en las tercerías de dominio invocando como título contra la Sociedad Y, el referido contrato, con lo que ahora no le es posible ir contra sus propios actos. No puede tampoco exigir responsabilidades a los gestores, pues ésta se deriva de la falta de validez del contrato, y en este caso el contrato es válido al haber sido aceptado como propio por la sociedad compradora con el consentimiento de la vendedora. Si no hubiera habido ratificación tácita del contrato por la sociedad X, la Sociedad Y no hubiera podido utilizarlo como título en la tercería de dominio.

El recurso de casación es desestimado en su integridad.

STS 24 MAYO 1995

EL CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE AL ACTO DISPOSITIVO DEL OTRO CÓNYUGE SOBRE LOS BIENES GANANCIALES, PUEDE SER EXPRESO O TÁCITO, ANTERIOR O POSTERIOR AL NEGOCIO, E INCLUSO EL SILENCIO PUEDE SER REVELADOR DEL CONSENTIMIENTO.

Artículos citados: 1280 del Código Civil.

HECHOS.- En documento privado el matrimonio A, D. BBB por sí y en nombre de su esposa, y Dª CCC por sí y en nombre de sus hijos menores, por fallecimiento de su marido, reconocieron poseer, en la proporción expresada, un negocio de hostelería y gasolinera, que explotaban en común, siendo los únicos propietarios de las edificaciones y de las concesiones. En una de las cláusulas pactaron un derecho de adquisición preferente de las participaciones, a favor de los comuneros.

Dª CCC y sus hijos interpusieron demanda en la que solicitaban la elevación a escritura pública de este contrato.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda, mientras que la Audiencia Provincial la desestimó. La Audiencia Provincial entendía que el contrato cuya elevación a público se pretende, incorpora un acto de reconocimiento de derechos, que como tal no está incluido en el artículo 1280 del código civil, no habiéndose obligado las partes a elevarlo a escritura pública. Además su elevación a escritura pública "*no haría de mejor condición el derecho de los actores o de peor calidad el que actualmente proclama el Registro de la Propiedad*".

Los actores interponen recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Alegan los recurrentes, que si bien el contrato es tan válido antes como después de elevarse a escritura pública, sólo una vez que se produce esa elevación, es cuando el contrato alcanzará la plenitud de su eficacia. Además para que tenga efectividad frente a terceros, el derecho de adquisición preferente pactado, debe inscribirse en el Re-

gistro de la Propiedad. Entienden que se trata de un documento de reconocimiento de derechos reales sobre bienes inmuebles, que debe incluirse en el artículo 1280.1 del Código Civil.

El Tribunal Supremo estima íntegramente la demanda al considerar que nos encontramos ante "*un acto confirmatorio o recognoscitivo con la finalidad de obtener la fijación de una situación jurídica anterior, dando así constancia de negocios previos a los que confiere certeza y claridad*", por lo que debe ser incluidos en el artículo 1280.1 del Código Civil.

No cabe alegar la nulidad del contrato por falta de consentimiento de la esposa de D. BBB, ya que ésta tuvo conocimiento del mismo, sin que impugnase el documento, por lo que no puede alegarse como obstáculo a la elevación del documento público. El consentimiento de la mujer, según el Tribunal Supremo, "*puede ser expreso o tácito, anterior o posterior al negocio, y también inferido de las circunstancias concurrentes, valiendo incluso su pasividad o la no oposición de la mujer a la enajenación conociendo la misma, e incluso el silencio puede ser revelador de consentimiento*".

Por todo lo expuesto se estima íntegramente el recurso. ■

SSTC

108/1995, de 4 DE JULIO y 109/1995, de 4 DE JULIO

El suplemento del B.O.E. nº 184, de 3 de agosto de 1995 recoge dos sentencias de la Sala Primera del T.C. que resuelven sendos recursos de amparo fundados en supuestas vulneraciones del derecho a la tutela judicial efectiva producidas en el desarrollo de procedimientos judiciales sumarios de ejecución hipotecaria. Son las sentencias nº 108 y 109/1995, de 4 de julio de 1995.

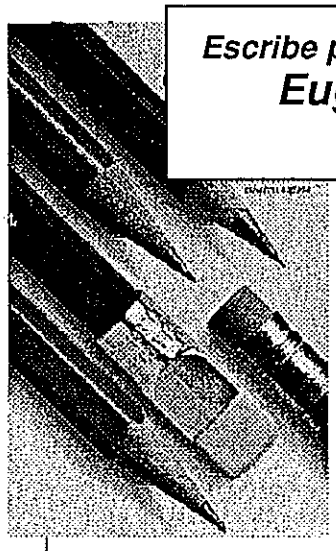
La sentencia 108. **NOTIFICACIÓN A LOS TITULARES DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA POSPUESTA QUE NO FIJARON EL DOMICILIO.** Deniega el amparo solicitado a los titulares de una condición resolutoria inscrita en el Registro en garantía del precio aplazado de venta de una finca ,que luego fue hipotecada en favor de una entidad de crédito, quedando la condición pospuesta a la hipoteca y debiendo, por ello, ser cancelada al ejecutarse ésta, porque no se produjo indefensión para los mismos en el procedimiento de ejecución al ser notificados por edictos publicados en el B.O.P. de Sevilla sin intentar antes otros medios de notificación personal y directa (art. 269 L.E.C.), toda vez que faltando la constancia registral de un domicilio a efectos de notificaciones, manifestando la acreedora hipotecaria que le era desconocido el domicilio de los titulares registrales de la condición resolutoria, faltando en las actuaciones elementos de juicio que permitieran conocer directamente el domicilio de los recurrentes, siendo éstos numerosos y dispersos geográficamente sus domicilios. Añade el T.C. que "*como ya dijimos en otro asunto del procedimiento sumario del art. 131 L.H., corresponde a las partes intervinientes en un proceso mostrar la debida diligencia, sin que pueda alegar indefensión quien se coloca a sí mismo en tal situación o quien no hubiera quedado indefenso de actuar con la diligencia razonablemente exigible (STC 217/1993, fundamento jurídico 3º)*".

La sentencia 109. **NOTIFICACIÓN AL TERCER POSEDOR TANTO SI SU CUALIDAD DERIVA DE LA CERTIFICACIÓN COMO SI RESULTA ACREDITADA POR OTRO MEDIO.** Resuelve un recurso de amparo constitucional planteado por una persona que adquirió una finca en documento privado subrogándose en el préstamo garantizado con hipoteca que grava la finca adquirida. El adquirente dejó de pagar el préstamo y la entidad acreedora dirigió el procedimiento contra el titular registral (el vendedor, pues el contrato no se había elevado a escritura pública y por ello no había accedido al Registro), aunque el Juzgado ante el que se seguía el procedimiento efectuó en el curso del mismo tres requerimientos a la adquirente-titular extraregistral (de pago; de lugar, fecha y hora de celebración de la subasta y de liquidación de intereses y notificación de tasación de costas, esta última realizada por cédula entregada personalmente y firmada por la recurrente). Cuando se produce la diligencia de otorgamiento de la posesión en el domicilio de la actora, ésta manifiesta que tiene en ese momento conocimiento por vez primera del procedimiento de ejecución hipotecaria y, en fin, por si faltaba algo, la actora suscribió con los adjudicatarios un contrato de arrendamiento de la vivienda en el que expresamente reconocía la titularidad de aquéllos sobre la vivienda.

El T.C. aprecia la manifiesta inconsistencia de la queja constitucional planteada, pues las notificaciones practicadas por el Juzgado excluyen la falta de conocimiento del proceso que la recurrente alega y el contrato de arrendamiento celebrado con los adjudicatarios y del que ella resulta arrendataria evidencia una conformidad tácita con la regularidad del procedimiento. Recuerda el T.C. la doctrina que sentó en la sentencia 148/1988, según la cual, el tercer poseedor del inmueble realizado debía haber tenido conocimiento de la ejecución y ello, tanto en el supuesto de que su condición derive de la oportuna certificación registral prevista en la regla 4ª del art. 131 L.H., como porque resulte acreditada su adquisición del inmueble para el acreedor ejecutante (párrafo 3º de la regla 3ª del art. 131 L.H.), por lo que pese a la inexistencia de asiento registral, deberá ser requerido de pago e informado de la existencia del proceso.

(Remitidas por el CER de la CV)

Escribe para Lunes:
Eugenio Rodríguez Cepeda
Registrador de León 1.



Dos breves apuntes sobre la nueva Ley del Derecho Civil de Galicia

Revisando la reciente Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho Civil de Galicia (iba a decir Compilación de Galicia, pero la palabra "*compilación*" parece no gustar ya por ciertos pagos), con la ayuda del magnífico resumen hecho por Mercedes Tormo en el núm. 170 de esta Revista, me han llamado la atención dos puntos que paso a exponer brevemente, sin ánimo de sentar conclusiones definitivas, que dejo para los compañeros y estudiosos que ejercen su profesión en aquella hermosa esquina del noroeste peninsular.

El primero hace referencia a la legítima (arts. 146 a 151) y, en especial, a su naturaleza. Destaca Tormo Santonja, después de afirmar que la legítima adopta la misma naturaleza que en el Derecho común donde se configura como una "*pars bonorum*", la norma contenida en el art. 151, donde "*se recoge una garantía para el pago de las legítimas no prevista en el Derecho Común, aunque el artículo no hace referencia a la mención legitimaria del artículo 15 de la Ley Hipotecaria y se limita a recoger la posibilidad de que el legitimario pueda pedir anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda en que se reclame la legítima o su suplemento, posibilidad esta última que también recoge el Código de Sucesiones de Cataluña*".

Surge entonces la duda acerca de si la mención de derechos legitimarios del artículo 15 de la Ley Hipotecaria debe empezar a aplicarse, a partir del 6 de septiembre de 1995, no sólo en Galicia sino también en cualquier lugar de España donde hayan de inscribirse bienes inmuebles relictos por causante de vecindad gallega (véase art. 9.8 del Código Civil).

El paralelismo con el Derecho Catalán no es posible porque en Cataluña ya la Ley 8/1990, de 9 de abril, anunciaba en su exposición de motivos que "*la legítima no da derecho a ningún asentamiento específico en el Registro de la Propiedad, concretamente la denominada mención legitimaria del art. 15 de la Ley Hipotecaria*". Esta exclusión de la mención registral legitimaria se confirma en el vigente artículo 366 del Código de Sucesiones de Cataluña, de 1991, cuyo párrafo tercero establece que "*la legítima no da lugar por sí misma a ningún otro asiento en el citado Registro* (se refiere al de la Propiedad), *salvo la anotación preventiva del legado si procede*".

En Cataluña la Ley 8/1990 dio un vuelco en esta materia, y la legítima catalana pasó de ser una "*pars valoris bonorum*" a un simple "*pars valoris*". Así resulta nítidamente de la comparación entre el artículo 140 de la Compilación de 1960 y el artículo 366 del vigente Código de Sucesiones.

En cambio, el sistema implantado ahora en Galicia recuerda mucho el régimen del artículo 140 de la Compilación catalana ya derogado. El artículo 151 de la Ley gallega de 1995, que casi copia a aquel 140, establece una garantía de todos los bienes de la herencia, otorgando acción real para reclamar la legítima y acción personal para reclamar su suplemento, con posibilidad, en ambos casos, de anotar la demanda en el Registro de la Propiedad. Lo único que no dice el artículo 151 (a diferencia del 140) es que el derecho a la legítima no autoriza a promover el juicio de testamentaría. Este es un extremo que la Ley gallega, con su silencio, deja en manos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Examinado el artículo 1038 de ésta, nos encontramos con que no puede operar el artículo 15 de la Ley Hipotecaria cuando el legitimario gallego sea heredero o legatario de parte alícuota, porque entonces, al poder promover el juicio de testamentaría, no necesita la garantía de la mención registral y queda fuera del supuesto de hecho del propio artículo 15.

Sin embargo, no cabe duda de que la Ley gallega implanta una legítima conforme al sistema de "*pars valoris bonorum*", y que en algunos casos, especialmente cuando el legitimario ha sido instituido tan sólo en un legado de dinero o de bienes no inmuebles, debe tenerse en cuenta la norma del artículo 15 de la Ley Hipotecaria, y el Registrador ha de practicar las menciones que allí se ordenan al inscribir los inmuebles de la herencia.

Desde que Cataluña se apartó —con su Ley 8/1990, de 8 de abril— de la garantía que el artículo 15 estableció para las legítimas "*pars valoris bonorum*", sólo se amparaban en este sistema las legítimas de Baleares: la de Ibiza y Formentera al menos desde la Compilación de 1961, y la de Mallorca y Menorca desde la Ley 8/1990, de 28 de junio. Actualmente, pueden verse los artículos 48 (Mallorca y Menorca) y 81 (Ibiza y Formentera) del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre. También cabe la posibilidad de aplicar el artículo 15 si nos encontramos en la necesidad de inscribir la herencia de algún extranjero cuya ley personal estableciere un sistema de legítima encuadrable en el de "*pars valoris bonorum*". Dejo en penumbra el caso de los artículo 841 y siguientes del Código Civil, muy dudoso en la doctrina.

Con la entrada en vigor de la Ley del Derecho Civil de Galicia se revitaliza el artículo 15 de la Ley Hipotecaria, como sistema de garantía en favor de ciertos legitimarios, mediante la mención y afección de los inmuebles hereditarios inscritos a favor de los herederos.

El segundo punto hace referencia a la denominada "*mejora de labrar y poseer*". Dice ahora el artículo 130.3 que "*si el testamento no dispusiese otra cosa, se entiende que la adjudicación implica una mejora tácita y que comprende el tercio y quinto, o sea, las siete quinceavas partes de la hacienda hereditaria...*".

La verdad es que lo de las siete quinceavas partes "*me sonaba*" de la Compilación de 1963. Efectivamente, así estaba en su artículo 84. La novedad aparente era decir que ese quebrado equivale al **tercio y quinto**.

No es que yo sea un especialista en matemáticas, pero, al primer golpe de vista, me llamó la atención; así que me puse a hacer las cuentas.

Lo primero que hice fue sumar los quebrados:

$$1/3 + 1/5 = 5/15 + 3/15 = 8/15$$

Esto no podría ser porque arrojaba un resultado distinto de lo afirmado por el legislador. Entonces lo intenté por otro camino: entender que la Ley se refiere al tercio de la herencia y a un quinto del tercio. Tampoco, ya que, hecha esta operación, arroja un resultado de 6/15.

Después de varias vueltas, se me encendió la bombilla: debe de referirse a un tercio de la herencia y a un quinto de los otros dos tercios. Esto es otra cosa:

$$1/3 + 1/5 \times 2/3 = 1/3 + 2/15 = 5/15 + 2/15 = 7/15$$

Todas estas vueltas las tuve que dar por ignorante; porque si en su día hubiera estudiado la letra pequeña de **Lacruz**, habría encontrado el problema resuelto. Así ya decía este autor en el tomo II de su *Derecho de Sucesiones* (Barcelona, 1973, pág. 225) que "*la casa petrucial se puede atribuir mediante donación o institución: tradicionalmente la atribución se entiende que tiene lugar por legítima y "mejora", pero referido este instituto más frecuentemente a la antigua mejora del tercio y quinto del Derecho castellano anterior al Código civil, es decir, comprendida la parte de libre disposición. El quinto libre se calcula sobre los dos tercios restantes de la herencia, una vez detraído el de mejora estricta, y así la mejora en sentido amplio importa siete quinceavos (llamada mejora por la vieja)*".

En definitiva, los redactores de la Ley gallega de 1995 han conservado una institución tradicional, recuperando la añeja expresión matemática, pero, para que no haya dudas, añadiendo su equivalencia en quebrado perfecto. Así da gusto.

Escribe para Lunes:
Luis Moisset de Espanés (1)
Registrador (*)

Aspectos registrales del fideicomiso y del leasing en la Ley Argentina 24.441

I.- INTRODUCCIÓN.

Era mi propósito remitir una colaboración al Libro preparado en Homenaje de José María Chico, ilustre registralista español cuya docencia en esa materia ha excedido los límites de su Patria y ha tenido amplia proyección en nuestra tierra, no sólo por medio de sus libros, que con frecuencia son consultados, sino en las numerosas visitas que nos ha efectuado desde el inolvidable Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, efectuado en Bueno Aires en 1972, hasta su reciente incorporación como Académico Honorario en nuestra Córdoba de la Nueva Andalucia.

Sucede, sin embargo, que la abrumadora tarea tribunalicia me agobia de tal forma que no sé si estas líneas llegarán a tiempo para incorporarse al Libro Homenaje.

Reconozco, además, la modestia del estudio que remito, pues en él me he limitado a dar noticia de manera muy escueta de algunos problemas registrales vinculados con dos figuras, el "*fideicomiso*" y el "*leasing*", que se han incorporado a comienzos de este año 1995 al derecho positivo argentino. Y digo que de ambas que se han "*incorporado*" porque una de ellas, el "*leasing*", se regula como un nuevo contrato que contiene una simbiosis de la locación con la compraventa, y el "*fideicomiso*", aunque recibe un nombre que tiene añejo abolengo en nuestro derecho de estirpe romanista, por su regulación corresponde al "*trust*" anglosajón (2).

De cualquier forma creo que nada es más adecuado para homenajear a José María, que ocuparme de algunos problemas vinculados con la disciplina que ha cultivado durante toda su vida: creo también que los errores en que he de incurrir, por mis limitaciones en el tema, le permitirán una sonrisa regocijada, e incluso una benevolente crítica que me aguijonee, impulsándome a profundizar en estos temas que hoy rozo con tanta superficialidad.

(*) Le dejamos el título que, graciosamente, le ha atribuido nuestra mecanógrafa —que está formándose en la maquetación de la revistilla—. Realmente Luis, como se indica en la nota 1, es *"Presidente de la Academia Nacional de Derecho de Córdoba (Rep. Argentina); Miembro del Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba"*. (Y otras muchas cosas, como p.e., catedrático de Derecho civil). El autor acompaña su trabajo con unas líneas destinadas al Director que, entre otras cosas, dicen: *"Junto con estas líneas incluyo un trabajo que desea ser de Homenaje a José María Chico.*

Si estuviese a tiempo de incluirse en el Libro Homenaje, en buena hora. De cualquier forma, y aunque no llegue a cumplir ese objetivo, pienso que quizás pueda aparecer en la "Lunes 4'30". Es cierto que se trata de una superficial colaboración sobre un tema de derecho argentino, para nosotros novedoso, pero en el que no brindamos ningún aporte que realmente enriquezca la doctrina registralista, pero me interesa sobre todo honrar al buen amigo, sobre todo acompañándolo en estos momentos de sufrimiento" Me permito hacer dos puntualizaciones: una, el alto interés que tiene el artículo de Luis por su enfoque eminentemente registral; y dos: que José María Chico está hoy, afortunadamente, más fresco que una rosa (la carta lleva fecha de 4 de agosto). Y una tercera: que es un honor para esta revistilla complementar al magnífico Libro Homenaje que recientemente se ha dedicado a José María Chico y en el que no veo la colaboración de Luis Moisset de Espanés.

II.- EL FIDEICOMISO Y LA LEY 24.441. ASPECTOS REGISTRALES.

a) Titularidad fiduciaria.

El artículo 13 de la ley 24.441 dispone:

"*Cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario*".

La norma comprende a todo tipo de bienes registrables, tanto inmuebles como muebles; el fiduciante, propietario original del bien y —como tal— su titular registral, transfiere esa propiedad al "*fiduciario*", que deberá ser inscripto como nuevo titular registral.

Puede suceder que, durante el lapso de vigencia del fideicomiso, cambie la persona del fiduciario por alguna de las causas previstas en el artículo 9 de la ley 24.441 (3). La ley prevé que en tales hipótesis se reemplace al fiduciario por "*el sustituto designado en el contrato*" o de acuerdo al procedimiento que allí se hubiese previsto, y que "*los bienes fideicomitidos serán transmitidos al nuevo fiduciario*" (artículo 10). Obviamente esta sustitución del fiduciario debe proyectarse registralmente en el cambio de titularidad de los bienes, pero algunas de las hipótesis de cesación del fiduciario enumeradas en el ya mencionado artículo 9 pueden originar dudas sobre cuáles son los mecanismos idóneos para que el cambio de titularidad obtenga el adecuado reflejo registral.

Analicemos, aunque sea brevemente, las hipótesis contempladas en los distintos incisos del artículo 9, recordando que el inciso e) del artículo 4 exige que en el contrato de constitución del fideicomiso se haya previsto la manera de sustituir al fiduciario. Esto exige, de manera general, que en todos los casos en que se pretenda cambiar la titularidad fiduciaria, se acompañe documentación que acredite que el sustituto es la persona que nominalmente designaba el contrato, o que se ha dado cumplimiento a los mecanismos de sustitución previstos en el propio contrato. Ello refuerza nuestra opinión de que en los Registros deben archivarse, en un protocolo especial, los contratos de fideicomiso.

a-1) Remoción judicial.

Tenemos, en primer lugar, el caso de remoción judicial; se ha sostenido que cuando se trata de bienes inmuebles ese cambio de titularidad debe acceder al Registro por la vía de una "*escritura pública*" (4); por nuestra parte entendemos que el oficio judicial, en el que se transcribiese la pertinente resolución por la cual se removió al fiduciario y se lo sustituyó por otra persona, es un instrumento público apto para provocar la mutación registral. Pretender que se extienda una escritura pública que reproduzca esa resolución judicial entrañaría una pérdida de tiempo y un gasto innecesario.

Cuando se reclame al juez la remoción de un "*fiduciario*" el pedido debe contener paralelamente la solicitud de que se designe en su reemplazo a quien correspondiere, pues los bienes fideicomitidos no deben quedar en situación de desamparo. A tal fin se acompañara el contrato, en el que constará el nombre del posible sustituto, o el mecanismo de designación. El juez, al resolver la remoción,

deberá proveer a la designación del sustituto que corresponda y esa resolución será el título que justifique el cambio registral de titularidad.

a-2) **Muerte del fiduciario.**

Cuando se trate de la muerte del fiduciario (inciso b, art. 9), no será necesario esperar que se realice su juicio sucesorio, pues los bienes que se encuentran en fiducia no pasan a sus herederos, sino al sustituto de acuerdo a las previsiones legales y contractuales; será suficiente, por tanto, que el mencionado sustituto formule la petición, acompañando la partida de defunción del fiduciario y la documentación que acredite sus derechos de sustituto.

a-3) **Otras hipótesis.**

Para los casos de incapacidad judicialmente declarada, deberá acompañarse copia de la correspondiente resolución, y lo mismo en los casos de quiebra (inciso d). En cambio la disolución de una persona jurídica, o la renuncia a la propiedad fiduciaria, deberán constar en escritura pública.

En definitiva, estamos convencidos de que la persona legitimada para solicitar el cambio registral es el sustituto que, de acuerdo a lo previsto por la ley, será el nuevo titular.

Pero, debemos preguntarnos: ¿solamente se debe tomar razón de quién es el titular fiduciario o hay otros aspectos vinculados con las características especiales de este tipo de propiedad que también tendrán que proyectarse en el Registro?

La ley nada dice, y esto va a inquietar mucho a los registradores. Para arbitrar soluciones correctas debemos atender a la naturaleza del derecho que se constituye.

b) **Plazo de duración y beneficiario incapaz.**

En primer lugar advertimos que la propiedad fiduciaria, a diferencia del dominio pleno, no es perpetua, sino que se encuentra limitada en el tiempo por un plazo o una condición, tal como lo dispone el inciso c) del artículo 4, estipulando que el contrato debe contener:

"*c) El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el cual podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad*".

Aclaramos que este plazo pone un límite temporal a la duración del **dominio fiduciario**, y no al contrato de fideicomiso, como se ha interpretado por algún autor (5).

¿Debe reservarse en el folio un lugar especial para anotar el plazo de duración? ¿Si o no? A mi criterio sí. En sentido coincidente Vaccarelli señala que puede haber terceros interesados en conocer la existencia del plazo o condición a que se encuentran sometidos los bienes fideicomitidos (6).

Incluso, y en vinculación con el plazo de duración de este derecho real, deberá también dejarse constancia de quién es el "*beneficiario*" (7), y de su calidad de persona incapaz, si ese aspecto se ha tenido en cuenta al constituir el

fideicomiso, que en tal caso extenderá su duración hasta el cese de la incapacidad o muerte del beneficiario (8).

Otro problema a tener en cuenta es que la norma al hablar del plazo a que está destinado a "*durar*" el dominio fiduciario, se refiere a un "*plazo final*", o resolutorio, que se computa desde "*su constitución*". Podría suceder que en el contrato de fideicomiso se hubiese estipulado también un plazo "*inicial*", de carácter suspensivo, que fijase, precisamente, el "*momento de constitución*", a partir del cual comenzará a correr el cómputo del plazo final. En tal caso resultaría conveniente que ambos plazos tuviesen proyección registral para robustecer la seguridad jurídica.

c) **Condición.**

En el fideicomiso puede haberse fijado en lugar de un plazo de duración, una condición resolutoria; ¿tendrá que tomarse nota de la condición? A nuestro criterio también es necesario tomar razón de la condición que se hubiese estipulado.

La doctrina debe formularse aquí múltiples interrogantes. En primer lugar: ¿a qué tipo de condición se refiere el inciso c) del artículo 4, a las suspensivas o a las resolutorias? En principio, por tratarse de una condición destinada a poner fin a un derecho ya constituido, se tratará de una condición resolutoria; producido el hecho condicionante se extinguirá la propiedad fiduciaria y se deberá entregar los bienes al fideicomisario. En caso de no producirse el hecho condicionante extintivo, el dominio fiduciario concluirá al vencerse los 30 años que el propio artículo 4 fija como plazo máximo para su duración.

Sin embargo, si meditamos con más detenimiento advertiremos que pueden darse otras hipótesis; por ejemplo, que se celebre un contrato de fideicomiso sujeto a una condición suspensiva y que la transmisión de la propiedad fiduciaria recién se opere "*si*" se produce el hecho condicionante.

El problema es si un contrato de ese tipo debe acceder al Registro, porque mientras no se cumpla la condición el fiduciante continúa siendo el titular registral y todavía **no hay propiedad fiduciaria**. Pero el mismo problema se plantea en el caso de la compraventa de un inmueble sometida a condición suspensiva. ¿Debe registrarse ese contrato? Algunos dirán que no; nosotros estimamos que sí pues son títulos aptos para provocar una mutación en los derechos reales que recaen sobre ese bien.

A los registradores se les plantea la inquietud de si, al registrarse una condición, debe simplemente asentarse escuetamente la noticia de su existencia, o si es menester transcribirla íntegramente. Se trata de un problema de técnica registral, vinculado con el "*tamaño*" de nuestros folios reales, que dificulta la reproducción de cláusulas contractuales excesivamente largas.

Vaccarelli propicia la "*publicidad por relación*", con un reenvío al acto que instrumentó el contrato de fiducia (9); la solución puede ser aceptable si el Registro archiva debidamente esos contratos y, al mismo tiempo, expide información completa sobre la literalidad de la cláusula cuando el interesado así lo solicite.

d) Facultades del fiduciario.

¿Deben reflejarse registralmente las facultades del fiduciario? Es conveniente destacar que —dentro del régimen establecido por la ley 24.441— la propiedad fiduciaria es un verdadero patrimonio de afectación, lo que entraña importantes limitaciones a las facultades de su titular, ya que la ley considera que esos bienes no integran realmente el patrimonio del fiduciario (art. 14), ni están sujetos a la acción de sus acreedores (art. 15); pero, al mismo tiempo, no puede olvidarse que el fiduciario tiene algunas facultades de disposición de los bienes que le han dado en fiducia, cuando así lo requieran los fines del fideicomiso (10) e incluso de sustitución, porque puede vender algunos de esos bienes para adquirir otros e incorporarlos en su lugar (11).

Para que el registrador pueda calificar adecuadamente el ejercicio de las facultades de un propietario fiduciario ¿deberá de alguna forma publicitarse registralmente el contrato con las facultades de fiducia? Este es un problema de mayor envergadura para los registros. Dentro de la concepción de nuestros registradores va ha haber una seria resistencia a que esto se refleje en los folios reales, pero —como ya lo hemos adelantado— creemos que, así como se inscribe en un protocolo especial el reglamento de copropiedad, que es el que fija los alcances del derecho real de propiedad horizontal y sus limitaciones, es necesario llevar un protocolo especial de contratos de fiducia, que pueda ser consultado para determinar cuál es la dimensión de este dominio tan especial que es el dominio fiduciario. Esto es un problema de técnica registral que deberá ser resuelto por los registradores.

e) Traspaso del dominio al fideicomisario.

El dominio fiduciario puede extinguirse por distintas causas, contempladas en el artículo 26 de la ley (12).

Extinguido el dominio fiduciario, sea por vencimiento del plazo, sea por cumplimiento de la condición, sea por revocación, resulta indispensable que este hecho se refleje en un cambio de la titularidad registral.

El problema, enfocado desde el ángulo registral, presenta una serie de aristas que exigirán un cuidadoso análisis, porque la ley no ha incluido previsiones especiales.

En las enajenaciones comunes solemos ver que se transmite el bien, que estaba sometido al dominio pleno de un sujeto, y pasa a un nuevo titular registral, que puede ser cualquier persona. Aquí, en cambio, el bien se encuentra en manos de un "*fiduciario*", que no es titular pleno, ya que sus funciones son casi exclusivamente las de un administrador gerencial de los bienes fideicomitidos (13), y el nuevo titular del dominio no puede ser cualquier persona, sino exclusivamente el fideicomisario o sus sucesores (14); este matiz especial repercutirá en la forma de transmisión al nuevo titular, y en la calificación registral de ese acto.

Parece indispensable que el Registro tome razón de quien es el fideicomisario; en primer lugar, para asegurar que sea él quien reciba los bienes al extinguirse el dominio fiduciario; en segundo lugar, porque no sólo interesa al fideicomisario que se aseguren sus derechos, sino que también es importante que sus acreedores

conozcan esta posibilidad de acrecentamiento patrimonial, que contribuye a la solvencia del fideicomisario.

No olvidemos que, dentro de la peculiar regulación del fideicomiso que ha efectuado la ley 24.441, distinguiendo cuatro sujetos, a saber: a) fiduciante; b) fiduciario; c) beneficiario y d) fideicomisario, con mucha frecuencia sucederá que las figuras del beneficiario y el fideicomisario se superpongan, y en tal caso el fideicomisario, por su doble carácter, tendrá derecho como beneficario a los frutos y, para proteger el patrimonio del fideicomiso, podrá subrogarse en las acciones del propietario fiduciario cuando éste fuese remiso.

En lo que se refiere al traspaso de titularidad del propietario fiduciario al fideicomisario o sus sucesores, estimo que los requisitos registrales pueden variar según que la extinción del dominio fiduciario se haya producido por revocación (inciso b, art. 25), que cuando haya mediado el vencimiento del plazo convencional o legal, o cuando haya sido el resultado de una condición resolutoria. Este problema no está regulado por la ley, pero debemos adelantar algunas ideas provisionales, para ir desbrozando el camino.

e-1) Revocación.

Cuando el contrato haya previsto la posibilidad de extinción del dominio fiduciario, por revocación del fiduciante, la cláusula debe haberse publicitado registralmente, y el acto de revocación será el fruto de una decisión de voluntad unilateral que, para tener proyección registral, deberá plasmarse en un documento. Si la fiducia tiene por objeto un inmueble, la revocación deberá constar en una escritura pública y el propio fiduciante podrá peticionar se tome razón de la revocación.

En esta hipótesis, al parecer, no se requiere la intervención del titular del dominio fiduciario, pero para que el dominio pleno se traslade al fideicomisario será indispensable que concurra a prestar su aceptación, salvo que haya coincidencia entre la persona del fiduciante y la del fideicomisario, lo que no está prohibido por la ley. En efecto, la revocación expresada por el fiduciante operaría a su favor, como fideicomisario, lo que tornaría innecesario que expresase su voluntad de aceptar y ese sólo instrumento podría resultar suficiente para el cambio de titularidad registral.

e-2) Vencimiento de los plazos convencionales o legales.

El vencimiento del plazo convencional de duración del dominio fiduciario, o de los plazos legales, máximo de 30 años, operaría de manera automática, produciendo la caducidad de ese dominio (15), con la sola salvedad de que se hubiese registrado que el derecho se establecía en beneficio de un incapaz, caso en el cual estaríamos frente a un plazo incierto, que opera fuera del Registro y hace necesario su acceso por vía documental (16).

Además debería arrimarse al Registro, como en las restantes hipótesis, la aceptación del fideicomisario o de sus sucesores.

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

19908 *RESOLUCION de 26 de julio de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don Ignacio Uranga Otaegui contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid número 13 a inscribir una escritura de reducción del capital social de una sociedad de Responsabilidad Limitada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don Ignacio Uranga Otaegui contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid número 13 a inscribir una escritura de reducción del capital social de una sociedad de Responsabilidad Limitada.

Hechos

I

El día 25 de noviembre de 1994, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui, se elevaron a público los acuerdos adoptados por la Junta general extraordinaria universal de «Estudios Turégano, Sociedad Limitada», celebrada el día 1 de septiembre de 1994, con asistencia y conformidad de todos los socios que se acreditan con certificación que se incorpora a la escritura. Según la citada certificación se tomaron por unanimidad los siguientes acuerdos:

Primero.—Reducir el capital social en la cifra de 12.803.000 pesetas, por anulación de 12.803 participaciones sociales, de 1.000 pesetas de valor cada una, a cuyos titulares les será satisfecha la cantidad de 7.100 pesetas por participación (el nominal, o valor de cada una, más 6.100 pesetas), que en total suponen 90.901.300 pesetas, cantidad ésta que será detraída de la cuenta «Prima de emisión», que, en consecuencia, quedará reducida en tal importe. Presentes en este acto, como se ha dicho, la totalidad de los señores socios, aceptan por unanimidad la amortización o anulación de las 12.803 participaciones sociales y, concretamente, las que van a ser objeto de anulación son las números 38.487/51.289, que pertenecen a doña María Paz Ariznabarreta Cortaberría, mayor de edad, vecina de Eibar (Guipúzcoa) (Jardines, 13, 2.º), con DNI 15.262.886, casada con don Javier Zubiaurre Ecenarro, cuyo régimen económico matrimonial es el de gananciales, que expresamente acepta. Y con el importe del nominal de las 12.803 participaciones anuladas, 12.803.000 pesetas, se crea una cuenta denominada «Reserva capital amortizado», de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social. Como consecuencia de la reducción, el capital social queda determinado en la cifra de 38.486.000 pesetas, representado por las 38.486 participaciones que han quedado vivas y que son, precisamente, las correlativas del 1/38.486. Además, se modifica el artículo 5 de los Estatutos sociales para recoger la reducción, quedando dicho artículo redactado con el texto siguiente:

«Artículo 5. El capital social es de 38.486.000 pesetas, dividido en 38.486 participaciones sociales iguales, acumulables e indivisibles, de 1.000 pesetas de valor cada una y numeración correlativa del 1 al 38.486. Presentes, como se ha dicho, todos los socios y, en consecuencia, los titulares de las participaciones que han quedado "vivas", todos aceptan, en los términos precedentes, la reducción formalizada y expresamente la adjudicación en pago de las participaciones anuladas.»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: El artículo 19 de la LSRL exige que en todo acuerdo de reducción de capital que implique devolución de aportaciones —como es el caso— se notifique a los acreedores a los efectos de su eventual oposición. Lo que no consta así, como tampoco su inexistencia. En el plazo de dos meses, a contar de esta fecha, se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 21 de diciembre de 1994. El Registrador, José María Méndez-Castrillón».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación y alegó: I. Que se trata de una escritura de reducción de capital mediante anulación de participaciones sociales, con pago al titular de las mismas, con cargo a la cuenta «Prima de emisión», destinándose el nominal de las participaciones a una cuenta denominada «Reserva de capital amortizado». II. Que, no obstante la literalidad del artículo 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, la exigencia de notificación a los acreedores no tiene sentido ninguno, cuando la reducción se ha hecho con cargo a una cuenta de reservas voluntarias, como es la de «Prima de emisión», y, por otro lado, las posibles expectativas futuras de aquéllos se han cubierto al abrirse una cuenta de «Reserva de capital amortizado», respecto de la que se señala en la escritura, que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social.

IV

El Registrador mercantil de Madrid número 13 acordó no haber lugar a la reforma de la nota de calificación, confirmándose en su integridad, e informó: a), que lo primero que debe señalarse es que la Ley de Responsabilidad Limitada sólo distingue dos supuestos de reducción: por pérdidas (artículo 30) y cualquier otro que implique restitución de las aportaciones sociales (artículo 19), englobando así en dos grandes categorías los distintos supuestos de hechos contemplados; primero, en la Ley de Anónimas de 1951, y actualmente en el texto refundido de 22 de diciembre de 1989. Que hay que destacar que ni el legislador de 1953 ni el de la Ley de Reforma 25/1989 consideran procedente establecer en el ámbito de las sociedades limitadas un precepto equivalente al antiguo artículo 101 de la Ley de Sociedades Anónimas y vigente 167, 3.º, del texto refundido, que vienen a exonerar, en alguna medida, del incumplimiento de los requisitos de la reducción de capital, cuando ésta se haga con cargo a beneficios y reservas libres. Que en cuanto a la dicción del artículo 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, hay que interpretar que el legislador estimó necesaria, de manera consciente, la notificación de la reducción a los acreedores en todos los casos que conllevara

devolución de aportaciones sociales. Que si la restitución fuera de la totalidad de las participaciones de un socio, es decir, si diera lugar a rescisión parcial, el artículo 175.3 del Reglamento del Registro Mercantil ordena la observancia, «en todo caso, de los requisitos establecidos para la reducción de capital con devolución de aportaciones» (cfr. los artículos 147.1 y 149.2 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y 161.2 del Reglamento del Registro Mercantil, con relación al derecho de separación del accionista); b), que el recurrente pretende aplicar, sin más, a las sociedades limitadas la solución sustentada por el artículo 167.3 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, pero debe afirmarse que en una sociedad anónima, la reducción de capital con cargo a reservas libres y beneficios con simultánea constitución de una reserva de capital, no exime de la obligación de publicar el acuerdo de reducción (artículo 165 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas). En efecto, en este caso, como en los demás en que se excluye el derecho de oposición (artículo 168 del texto refundido), si se exige la publicación del acuerdo de reducción es con la finalidad de que puedan tener conocimiento de la misma todos los interesados en ella (cfr. artículo 189 de dicho texto), y c), que hay que tener en cuenta lo establecido en las Resoluciones de 28 de abril de 1994 y 16 de febrero de 1993.

V

El Notario recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: I. Que el señor Registrador sigue una interpretación estrictamente literal del artículo 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que parece más acertado según el criterio finalista en la interpretación de la norma y resulta decisivo el dato de que los acreedores no experimentan menoscabo alguno ni en sus derechos ni en sus expectativas, si se conserva intacta la cifra de retención, es decir, la cifra de capital. Esto es lo que sucede en el caso que se estudia. II. Que el anterior criterio se basa en la estimación de que el artículo 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada no se puede referir al supuesto que trata este recurso, dado que no hay lesión de los derechos de los acreedores. Que se entiende que el citado artículo solamente puede referirse a aquellos casos en que se atribuye a los acreedores un derecho de oposición. III. Que si prosperase la tesis del señor Registrador, se produciría un resultado absurdo, como es el de que en sede de Sociedad Anónima no existe en este caso derecho de oposición de acreedores y, por tanto, no hay que aplicar las cautelas correspondientes, y, en cambio, en la Sociedad Limitada sí, cuando aquélla es más rigorista que ésta, y IV. Que el señor Registrador parece desmarcarse de su exigencia inicial contenida en la nota y ahora mantiene que, aunque no hubiere un derecho de oposición, es preciso realizar las correspondientes notificaciones, pero: a), esta postura es contradictoria con su nota; b), que el artículo 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada vincula la notificación al derecho de oposición, y c), que en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada no existe un artículo similar al 165 de la Ley de Sociedades Anónimas, que obligue a publicar el correspondiente anuncio, en todo caso, de reducción de capital.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 17 de julio de 1953; 170 y 177 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 29 de julio de 1986, 16 de febrero de 1993, 28 de abril de 1994 y 16 de enero de 1995.

1. En el supuesto de hecho a que se refiere este recurso, la Junta general de una sociedad de Responsabilidad Limitada, a la que concurren todos los socios, adopta por unanimidad el acuerdo de reducir el capital social, con restitución de aportaciones a uno de los socios y con las siguientes circunstancias:

1.ª Se reduce el capital social en la cifra de 12.803.000 pesetas, con amortización de 12.803 participaciones sociales, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a uno de los socios.

2.ª Al titular de las participaciones que se amortizan se le restituye la cantidad de 7.200 pesetas por cada participación, con cargo a la cuenta «Prima de emisión».

3.ª El importe del valor nominal de las participaciones amortizadas (12.803.000 pesetas) se destina a una reserva —«Reserva capital amortizado»—, de la que sólo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social.

2. Según el Registrador, los acuerdos cuestionados, que implican devolución de aportaciones a un socio, son contrarios al artículo 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 17 de julio de 1953, porque no consta la notificación a los acreedores a los efectos de su eventual oposición ni se ha expresado la inexistencia de acreedores.

3. La claridad y precisión con que se formula el artículo 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, al establecer los requisitos inexcusables para la eficacia de la reducción del capital social que implique restitución de sus aportaciones a los socios y, entre ellos, la notificación a los acreedores y el conferimiento a los mismos de un plazo de tres meses para oponerse a la ejecución del acuerdo si sus créditos no son pagados o garantizados, determina la confirmación del defecto ahora impugnado, rechazándose la utilización de vías alternativas para la salvaguardia de los derechos de los acreedores sociales como la arbitrada en el documento calificado, pues, con independencia de su mayor o menor acierto intrínseco, no sólo carecía de fundamento legal vigente en el momento en que se produce la calificación ahora recurrida, sino que parecen implícitamente excluidas, como lo evidencia la no extensión por el legislador del 89, a la sociedad limitada, de las particularidades del régimen de la reducción de capital previsto para las anónimas en los supuestos en que se efectúa con cargo a beneficios o reservas libres, al contrario de lo que ocurriría en otros muchos aspectos del régimen legal de esa sociedad limitada. Téngase en cuenta, además, que el derecho de oposición de los acreedores establecido en el artículo 19 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada deriva propiamente de la restitución en sí, al socio cuyas acciones se amortizan o se reducen de valor, de su aportación, con independencia de si tal restitución se hace con cargo a beneficios o reservas libres o con cargo a la cuenta misma de capital, de modo que no procedería la aplicación analógica del artículo 167.3 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Lo señalado anteriormente no prejuzga la solución que a la luz de la nueva normativa sobre la sociedad limitada pueda adoptarse si el documento que motivó el presente recurso fuese nuevamente presentado en el Registro Mercantil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la decisión y la nota del Registrador.

Madrid, 26 de julio de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Registrador mercantil número 13 de Madrid.

e-3) **Cumplimiento de la condición resolutoria.**

Hemos dicho ya que la cláusula que estipula la existencia de la condición resolutoria debe ser inscripta. Cumplida la condición será menester aportar instrumentos que acrediten que eso ha sucedido, para que pueda tomarse razón del cambio de titularidad registral.

III.- EL CONTRATO DE LEASING (LEY 24.441). ASPECTOS REGISTRALES.

a) **¿Publicidad de un contrato?**

En las normas que consagra la ley para regular el leasing se incluyen algunas exigencias de publicidad registral que debemos analizar. Pero antes señalemos que en nuestro sistema jurídico, a partir de la sanción de la ley 24.441, se caracteriza al "*contrato de leasing*" como una locación de cosas, a la que se agrega una "*opción de compra*" a favor del tomador (art. 27).

Se trata, pues, de un acto jurídico complejo, que genera principalmente obligaciones, aunque —en razón de la presencia de la opción de compra— incluye dentro de sus posibles efectos el de provocar la mutación del derecho de propiedad sobre la cosa dada en leasing. Esa posibilidad justifica que, con el fin de proteger los intereses del tráfico jurídico, se publiciten algunos aspectos del contrato aunque, como veremos, la ley no efectúa distinción alguna y se refiere globalmente a la "*inscripción del contrato*". Vemos así que el artículo 30 dispone:

"*A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato deberá inscribirse en el registro que corresponda a las cosas que constituyen su objeto...*".

Aquí la ley está utilizando una fórmula que puede confundir al intérprete; no habla de que se inscribe la existencia de un derecho de leasing, sino que se "*inscribe el contrato*". Pareciera ser que la ley ordena que el contrato se incorpore al Registro para que haya leasing y pueda ser oponible a terceros.

Esta fue mi primera impresión (17), pero al analizar el problema con mayor detenimiento advertí que incurría en un error, justificable quizá por lo inusual de la redacción dada a la norma. La verdad es que en nuestro sistema jurídico casi siempre los documentos inscribibles contienen "*contratos*", por lo que no es incorrecto disponer que se "*inscriba el contrato*", aunque el resultado de esta inscripción será publicitar la totalidad de la "*relación jurídica*" que nació del mencionado contrato y, en su caso, la mutación que se produjese en una situación jurídica de derecho real.

Además, "*inscribir*" un documento, no es sinónimo de transcribirlo de manera íntegra, sino que el efecto inscriptorio se logra también tomando razón de manera resumida de los elementos relevantes para caracterizar de manera inequívoca la relación jurídica que se desea publicitar.

b) **Objeto de la relación publicitada.** (Registros en que debe efectuarse la inscripción).

El contrato de leasing puede tener por objeto tanto cosas inmuebles, como muebles, pero tratándose de estos últimos la ley aclara que deben estar "*individualizadas*" (inciso b, art. 27), es decir, que exige el más alto grado posible de **determinación.**

Ya hemos visto que el primer párrafo del artículo 30 indica que la inscripción se hará "*en el registro que corresponda a las cosas*" que son objeto del leasing; vale decir que un leasing inmobiliario tendrá que registrarse en el folio real correspondiente a ese bien, y cuando se trate de automotores, equinos pura sangre de carrera, barcos o aeronaves, se tomará razón del contrato en el correspondiente registro.

Sucede, sin embargo, que también pueden celebrarse contratos de leasing con relación a otras cosas muebles, para las cuales no existen en nuestro sistema registros especiales; previendo esta eventualidad el segundo párrafo del artículo 30 expresa:

"*Si se tratare de cosas muebles no registrables, deberá inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren*".

Me permito aquí formular una crítica a la terminología empleada por la ley, que habla erróneamente de cosas muebles **no registrables.** Si realmente las cosas no fuesen **registrables,** ¡resultaría imposible tomar razón del contrato...!

Precisamente, como lo señalamos más arriba, la ley exige que la cosa pueda ser "*individualizada*", que es un requisito indispensable para su registración. En realidad el legislador ha querido referirse a cosas que, siendo material y jurídicamente susceptibles de registración, no están sometidas a inscripción en un registro especial, a los fines de constituir o publicitar los derechos reales que las tienen por objeto.

Pues bien, en esa hipótesis, al no existir un registro específico que se ocupe de la totalidad de los derechos que pueden ejercitarse sobre esas categorías de cosas —a pesar de que son **potencialmente** registrables— se tomará razón del contrato de leasing en el Registro de Créditos Prendarios.

c) **Elementos del contrato que deben registrarse.**

Hemos dicho ya que no es menester la transcripción del contrato de leasing, pero resulta indispensable que en el Registro figuren, al menos los siguientes datos:

1) Individualización de los sujetos que lo suscriben (dador, propietario del bien); y tomador (inquilino).

2) Individualización del bien dado en leasing.

3) Plazo de duración del arrendamiento, y periodicidad de las cuotas. Es cierto que el plazo no tiene los límites temporales que fija el Código civil para otros arrendamientos (art. 27, inciso c, in fine), pero la publicidad de su duración resulta indispensable para proteger el interés de los terceros que pueden ver afectados su interés por el leasing.

No debe olvidarse que la opción de compra puede ejercitarse recién a partir del pago de la mitad de los períodos de alquiler (art. 27, inc. d), salvo que una

estipulación expresa del contrato facultase ejercerla con anterioridad. Si existiese una estipulación de ese tipo, también deberá publicitarse.

4) Es necesario publicitar también el canon arrendaticio, y la forma de calcular el valor residual, para el ejercicio de la opción de compra.

5) Si en el contrato se hubiese estipulado la posibilidad de sustituir la cosa dada en leasing, esa cláusula debe publicitarse, pero si se le pone en práctica, la sustitución exigirá que se cancele la inscripción con respecto al bien que estaba afectado, y se practique una nueva inscripción respecto al nuevo bien dado en leasing.

IV.- LEASING MOBILIARIO. DOCUMENTO INSCRIBIBLE.

Si las cosas que se dan en leasing son muebles, no cabe dudas que hay amplia libertad en la selección de la forma, y el contrato puede celebrarse tanto por instrumento privado, como por instrumento público. Sin embargo, desde el ángulo registral es menester observar que para que esos documentos puedan ingresar a un Registro resulta indispensable que los otorgantes estén debidamente individualizados y se tenga certeza de quienes suscriben el documento son realmente las partes contratantes.

En registros como el de automotores, en los que se admite la posibilidad de que la transferencia se formalice ante el Registrador, podría admitirse la misma solución para la celebración del contrato de leasing.

Cuando las partes opten por el instrumento público, no habrá problemas, pues estos documentos gozan de autenticidad. En los demás casos, si las partes eligen la forma del instrumento privado, será menester que las firmas de los contratos sean autenticadas por escribano público, conforme la previsión contenida en el artículo 80 de la propia ley 24.441.

V.- LEASING INMOBILIARIO.

Es posible que la doctrina no se ponga de acuerdo fácilmente sobre el punto, puesto que hay quienes sostienen que también en esta hipótesis el contrato puede celebrarse en instrumento privado. En tal sentido HIRSCH ha expresado:

"*En principio, la ley nada dice respecto de qué tipo de documento se inscribe. En consecuencia debemos tener presentes las normas generales del Código Civil —art. 974—, que sientan el principio de libertad de formas. Cuando la ley no establece ninguna forma específica y determinada las partes pueden adoptar la que deseen. En este sentido podemos entonces señalar que el contrato de leasing puede celebrarse por instrumento público o privado*" (18).

Por nuestra parte opinamos que el contrato de leasing inmobiliario debe celebrarse por escritura pública. Para llegar a esta conclusión partimos de la naturaleza misma del contrato, que incluye de manera simultánea, e inescindible, aspectos propios de una locación y de una opción de venta. El punto está regulado en el primer párrafo del artículo 33, que dispone:

"*A este contrato se aplicarán subsidiariamente las disposiciones relativas a la locación de cosas en cuanto sean compatibles con su naturaleza y finalidad, y las del contrato de compraventa después de ejercida la opción de compra...*".

Pues bien, para que tal cosa suceda llegado el momento en que se formule la opción de compra, es indispensable que el contrato cumpla los requisitos que se exigen a los contratos de compraventa; entre ellos, tratándose de una **compraventa inmobiliaria** no podrá prescindirse de la exigencia de forma impuesta por el inciso 1º del artículo 1184 del Código civil. Deberá también el contrato cumplir con el requisito de la especialidad del objeto, para que pueda practicarse la inscripción en el folio real correspondiente al bien inmueble que se da en leasing.

Efectuada la opción será necesario que las partes suscriban la documentación necesaria —que en este caso deberá también tener la forma de escritura pública— para que se tome razón del cambio de titularidad, como lo prevé el artículo 32 en su parte final:

"*La transmisión del dominio se produce por el ejercicio de la opción de compra, el pago del valor residual en las condiciones fijadas en el contrato y el cumplimiento de los recaudos legales pertinentes de acuerdo a la naturaleza de la cosa de que se trate, a cuyo efecto las partes deberán otorgar la documentación necesaria*".

a) Efectos de la registración.

El artículo 31 regula los principales efectos de la inscripción del contrato de leasing, que a partir de ese momento se torna oponible a los acreedores de las partes. Por ejemplo, los acreedores del tomador de un leasing mobiliario no podrán perseguir ese bien, pues la publicidad registral pone de manifiesto que no es "*poseedor*", sino mero "*tenedor*"; pero, aunque esto limita sus posibilidades de ejecutar el bien, tienen como ventaja el que pueden subrogarse, y ejercitar la opción de compra, como lo prevé el mismo art. 31.

A su vez los acreedores del dador, incluso en caso de que solicitaran su quiebra, deberá respetar la vigencia del contrato de leasing debidamente inscripto, limitándose a recibir los cánones e, incluso, perdiendo la posibilidad de rematar el bien si el tomador ejercitase la opción de compra, pero tienen la ventaja de conocer la existencia de esos créditos (canon arrendaticio, o precio del valor residual si media la opción de compra), para poder embargarlos y cobrar sus propias acreencias.

Finalmente, como lo adelantamos en el punto anterior, si se ejercita la opción de compra, cesará el contrato de leasing, y corresponderá tomar razón de la nueva titularidad que se ha constituido sobre el bien (19).

NOTAS:

(1) Presidente de la Academia Nacional de Derecho de Córdoba (Rep. Argentina); Miembro del Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba.

(2) Agréguese a ello que si bien el Código civil argentino contempla en una norma el dominio fiduciario, en la práctica la figura no tiene aplicación.

(3) "*Art. 9 (ley 24.441).- El fiduciario cesará como tal por:*
a) Remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante o a pedido del beneficiario con citación del fiduciante;
b) Por muerte o incapacidad judicialmente declarada, si fuera una persona física;
c) Por disolución si fuere una persona jurídica;
d) Por quiebra o liquidación;
e) Por renuncia, si en el contrato se hubiese autorizado expresamente esta causa. La renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto".

(4) Ver Horacio M. VACCARELLI: "*Aspectos registrales. Contrato de fideicomiso*", Revista del Notariado, número especial, año 1995: "*Seminario sobre la ley 24.441*", p. 100 y 101.

(5) Ver Horacio M. VACCARELLI, Revista del Notariado, 1995, número extraordinario, p. 116.

(6) Horacio M. Vaccarelli, trabajo citado p. 103:
"*Esto puede darse a fin de determinar si extinguido el contrato de fiducia los acreedores del fiduciante o del fideicomisario pueden ejercer la acción tendiente a que se cumplan con las mandas de este contrato de fiducia y en consecuencia el dominio pase en cabeza de la persona que corresponda*".

(7) Advirtamos que en la ley 24.441 la figura del "*beneficiario*" puede o no coincidir con la del "*fideicomisario*", que es el destinatario final de los bienes fideicomitidos.

(8) La distinción entre la figura del "*beneficiario*" y la del "*fideicomisario*" cobra especial relevancia en esta hipótesis ya que a la muerte del "*beneficiario incapaz*" se extingue el dominio fiduciario, y el propietario fiduciario debe entregar los bienes al "*fideicomisario*", que es el destinatario final de la propiedad de esos bienes.

(9) Horacio M. VACCARELLI, trabajo citado, p. 104.

(10) "*Art. 17 (ley 24.441).- El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes fideicomitidos, cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se hubiere pactado lo contrario*".

(11) "*Art. 13.- ...Cuando así resulte del contrato, el fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria de otros bienes que adquiera con los frutos de los bienes fideicomitidos o con el producto de actos de disposición sobre los mismos, **dejándose constancia** de ello en el acto de disposición y **en los registros pertinentes***".

(12) "*Art. 26 (ley 24.441).- El fideicomiso se extinguirá por:*
a) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal;
b) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad; la revocación no tendrá efecto retroactivo;
c) Cualquier otra causal prevista en el contrato".

(13) Ver nuestro "*Contrato de fideicomiso*", Revista del Notariado, 1995, número extraordinario, p. 65.

(14) "*Art. 26 (ley 24.441).- Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan*".

(15) Se trataría de hipótesis de "*plazo cierto*", que producen su efecto dentro del propio Registro, donde consta su existencia.

(16) Debería aportarse, según los casos, la partida de defunción del incapaz, o la resolución judicial por la que se declarase que la incapacidad había cesado (art. 4, inciso c).

(17) Así lo expresé ante el auditorio, cuando dije: "*Lo que se inscribe es el contrato de leasing íntegro, con todas sus cláusulas. Lo dispone la Ley, bien o mal, con los problemas que esto nos pueda traer, pero es lo que resulta de la disposición legal*".

(18) León Hirsch, Contrato de Leasing, Revista del Notariado, 1995, número extraordinario, p. 107 y 108.
Insiste allí en que los instrumentos privados en que conste un contrato de leasing inmobiliario deben ser inscriptos en el Registro de la Propiedad, siempre que las firmas de los otorgantes estén certificadas por escribano público.

(19) La ley ha omitido regular la forma de ejercitar la opción de compra, y el plazo dentro del cual podrá hacerse valer por el tomador que haya pagado la totalidad de las cuotas; el último párrafo del art. 31 sólo se ocupa del plazo que tiene el síndico, en caso de quiebra del tomador.

¡ES INDIGNANTE, PARSONS! HE IDO A PEDIR EL BENEFICIO DE JUSTICIA GRATUÍTA... ¡Y ME HAN DICHO QUE PARA ESO HAY QUE SER POBRE!
PARA QUE DIGAN QUE TODOS SOMOS IGUALES, MILORD

JM.CHIC

Aunque en este espacio nos hemos ocupado de ciertos animales, lo cierto es que tanto mis corresponsales como los periódicos me ofrecen noticias sobre ese "*reino*" y aunque cada una de ellas podría permitir un comentario extenso, aquí las voy a resumir basándome en los protagonistas, más que en los sucesos de los que forman parte. Todo ello dicho sea con todo respeto de los principios que animan a la Liga de protección de animales.

Para comenzar, buenas pueden ser estas tres noticias: "***UNA VACA BEBE LECHE Y DA AGUA***". La cosa parece ser que sucede en Checoslovaquia donde un pastor asegura que su vaca da agua desde que se aficionó a beber leche y comenta: "*en vez de producir consume*". No es que sea muy entendido en vacas, pero las posibles soluciones que tiene el pastor es, en vez de aguar la leche, como hacen todos, echar leche al agua; pero lo más acertado es acostumbrar a la vaca a beber café y seguro que ese "*monstruo*" da café con leche.

"***UN PERRO DE FAMILIA ACOMODADA SOMETIÓ A UNA AGRESIÓN SEXUAL A UNA NIÑA DE OCHO AÑOS***". La cosa sucedió en Suecia y llegó a los Tribunales, pues el relato que hacía la niña no fue creído y el padre de la pequeña fue encarcelado varios meses como sospechoso del presunto incesto. En un juicio sin precedentes, se declara culpable a un perro de familia "*sin defensor de oficio*", tras demostrar que el padre era inocente. He oído siempre a los procesalistas las dificultades que la prueba entraña y, en este singular caso, me imagino cómo en estrados habrá que haber puesto en "*trance*" al perro, previo acoso sexual de la niña... ¡Estos suecos!

"***LE METEN EN LA CÁRCEL POR CASARSE CON UNA VACA***". Un ciudadano de ZIMBABUE (ni despiste geográfico oscurece mis ideas para ubicar la zona) declaró ante un Tribunal que mantenía relaciones sexuales con la vaca, porque le daba seguridad y le evitaba el miedo al contagio del sida, añadiendo que estaba enamorado de ella con la que incluso había llegado a celebrar una ceremonia ritual de boda en el transcurso de la cual prometió permanecer siempre fiel... El ciudadano, que fue condenado a nueve meses de reclusión (supongo que los nueve de embarazo), era más acreedor de manicomio que de cárcel. Aunque yo recuerdo aquella anécdota del matrimonio en la que estando en la cama ella le dice: *¡Pepe, tráeme un vaso de agua!*. Y Pepe contesta: *¡Sí, sí, vaso de agua, tú lo que quieres es que hagamos el amor!*

Estas tres noticias son como el aperitivo del PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE ANIMALES que está elaborando la JUNTA DE ANDALUCIA, y que afecta fundamentalmente a perros, peces, vacas, cerdos, ovejas, pollos, animales de tiro o carga y otros. Son decisivos los artículos 17 y 22 de los cuales se deducen estas disposiciones: **PERROS**: No pueden permanecer atados o encerrados, debiendo disponer de diez horas diarias libres de ataduras y fuera de habitáculos o habitaciones donde habitualmente permanezcan. El resto del día podrán estar atados con una correa no inferior a tres veces la longitud del animal (tomada desde el hocico hasta el nacimiento de la cola). **PECES**: El volumen de las peceras no podrá ser inferior a cinco litros. **VACAS Y CERDOS**: Su alojamiento deberá permitir la libertad de movimientos. Disposición aplicable a los **POLLOS**: El período de descanso no podrá ser inferior a diez horas. **ANIMALES DE TIRO O CARGA**: No podrán trabajar de forma ininterrumpida más de ocho horas...

"EL REINO ANIMAL"

He destacado las cosas más sobresalientes, pues la normativa hace referencia a la prohibición de cortar orejas y rabos a los perros dobermann, bóxer y cocker. Igualmente se refiere al transporte de animales que no podrá exceder de ocho horas para evitar que el animal "*contraiga stress*" y, por último, quedan prohibidos los festejos con toros embolados, peleas de gallos y el tiro de pichón.

Ante todo ello la reacción de un jurista de ser muy semejante a la opinión de un conspicuo andaluz que dice que el sector tiene otros auténticos problemas y no se puede perder el tiempo "*elaborando un convenio colectivo entre animales y Administración*". A un conocido personaje le preguntó un periodista que cómo había comenzado a ser homosexual y él contestó: *Como tú, preguntando.* Pues lo mismo empieza a suceder aquí: el fondo son las corridas de toros "*están mal vistas*" (aunque las ven) por ingleses y algún que otro europeo y ya sólo nos queda el Japón, al que por contagio seguirían otros orientales; y la exigencia española de "*conducir por la derecha*".

Verdaderamente que un perro suelto diez horas diarias, puede generar mucho problemas, sobre todo cuando comete una fechoría dentro de ellas, ya que su dueño puede siempre alegar que está en el disfrute de sus horas. Con las longitudes de la correa (hocico a comienzo de rabo) se van al garete esos instrumentos de tira y afloja que ahora se utilizan. En materia de peces y sus cinco litros no se especifica la cuantía de especies admisibles y esos litrejos me parecen excesivos para un pez. Al estar jubilado no sé cuanto dura el horario laboral, pues si es de ocho horas ya me contarás quien es el guapo que sobrepasa las horas de trabajo de los animales de tiro o carga... Solo faltaba reglamentar los días de descanso y si en ellos el dueño les venda un ojo y les lleva a los toros...

Ante todo ello ya no debemos asombrarnos de que nuestro Código civil hable de los enjambres de abejas, de las palomas, conejos y peces, de las piaras de ganado y de los juegos a pie o a caballo. Y el asombro debe reducirse cuando uno lee un REAL DECRETO 54/1995, de 20 de enero, donde se reglamenta la protección de animales en el momento del "*sacrificio o matanza*", que prometo glosar otro día y donde hay cosas tan peregrinas como la definición del "*ATURDIMIENTO*" que provoca "***inconsciencia***" hasta que se produce la muerte del animal y que está prohibido, lo mismo que "*DAR MUERTE DE FORMA INSTANTANEA*"...

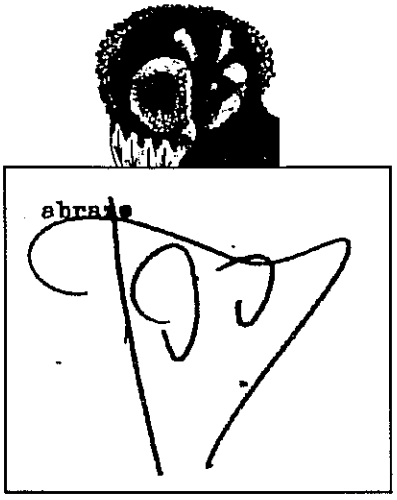
Bien. Si hemos comenzado con tres noticias de animales vamos a terminar con otras tres que demuestran el amor que el hombre tiene por los mismos, la falta de sensibilidad en la aplicación de la norma y la grandeza valorativa que sugieren ciertos animales.

"***UN PERO SE COME EL PIE DE SU DUEÑO Y ÉSTE SE NIEGA A DESHACERSE DEL ANIMAL***". Parece ser que la cosa ocurrió mientras una persona de 61 años dormía y carecía de sensibilidad en dicho pie. Toda la familia, incluso el comido, se negó a desprenderse del perro a pesar de los consejos de la policía... Mi familia se encaprichó con un "*dobermann*" que, aparte de otros destrozos, se comió una figura de cartón y tela que yo había traido desde Méjico. Hubo que regalárselo a la policía... Y es que yo comprendo que se quiera a los perros, pero siempre evito su comparación con los hombres.

"ENCIERRAN A UN PÁJARO EN EL CALABOZO TRAS PROVOCAR UN ACCIDENTE DE TRÁFICO". El pájaro (polluelo de vencejo) lo llevaba la dueña del coche en el asiento del copiloto, metido en una caja; el pájaro se escapó, revoloteó por el coche y la mujer perdió el control y se salió de la calzada. La policía encerró al pájaro en otra caja y lo tuvo preso ocho horas en las dependencias policiales. Entiendo que hay que tener mucho cuidado con quien se monta en el coche como copiloto, pues hay cada "*pájaro*"... De cualquier forma el pájaro era inocente, se escapó de su prisión y revoloteó, que es lo suyo.

"PARADA DE SEMENTALES DEL EJERCITO: LA ESTRELLA, UN ASNO". Ahí al lado de Madrid, en Colmenar Viejo, existe una "*parada*" del Ejercito donde a los propietarios de yeguas se les ofrecen caballos españoles de sangre inglesa y árabe, pero los usuarios se inclinan siempre por "*ESCÁNDALO*", un asno con el que se pretende evitar que se extinga una determina especie. Parece ser que este asno tiene ese nombre no por lo que los maliciosos sospechan, sino porque junto a un caballo llamado "*ATLÁNTICO*" son campeones de "*movimiento*".

Hay que poner punto final a este tema de animales —sobre los que tengo muchos recortes periodísticos— pues hace tiempo que me ronda por la cabeza el tema del "*PIROPO*", como forma de acoso sexual y la mirada a la zona por la que se continua la espalda de las mujeres, por más de nueve segundos, que es lo autorizado.



¡BIENVENIDO, JOSÉ MARÍA!

'Querido Enrique: Recibí el otro día tu carta y espero que hayas encontrado esos dos "divertimIentos" míos. Caso de no ser así, tengo copia de ellos.

Te envio —o te dejo en portería, pues aún tengo pereza de subir al Colegio— dos aportaciones para "Lunes 4'30" : son posteriores al accidente. No sé si tendrán el mismo tono humorístico de las anteriores, pero he procurado superar sin alusiones lo pasado. Como tienes "reservas" acumuladas, estos dos nuevos van a engrosar los "fondos" y eso pone "galbanas" en mi afición.

Me han dado ya el alta definitiva, pero las quemaduras se prolongan en el tiempo hasta que la piel engorde. Esto es como la Misericordia del Señor: eterno.

Un fuerte abrazo.'

Siguiendo mi propósito de dar a conocer a los empleados de notarias, los organismos y oficinas públicas y profesionales con los que, de una u otra forma, nuestra profesión guarda relación, voy a tratar de desgranar que son los Registros de la Propiedad y Mercantiles, sus orígenes, funciones y regidores, tanto titulares como personal auxiliar, recordando más minuciosamente a quienes desde mi ingreso en el Notariado traté y recuerdo con el recíproco afecto mantenido.

JOAQUÍN RUIZ TORMO
Oficial 1º de Notaría Diplomado

LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES. SU CREACIÓN Y MISIÓN: SUS TITULARES Y OFICIALES (1)

Primeramente debo remontarme a la época en que inició su andadura la Ley Hipotecaria y con ella los Registros.

Para ello comenzaré nombrando como prohombre jurisconsulto, que trabajó incansablemente en los estudios científicos que culminaron con la creación de la Primera Ley Hipotecaria, al Excmo. Sr. D. Francisco de Cárdenas y Espejo, sevillano, nacido en 4 de febrero de 1817, que estudió de todo y casi llegó al Sacerdocio, pues después de ser ordenado *in sacris*, optó por la vida del Siglo. En su dilatada vida desarrolló funciones de Publicista, Abogado, Diputado, Subsecretario, Ministro, Embajador, Legislador y primer Director General del Registro de la Propiedad, así llamada la actual Dirección General de los Registros y del Notariado. Fue nombrado como tal Director General por Real Decreto de 22 de marzo de 1861.

Como procursor de la primera Ley Hipotecaria y organizador del Registro de la Propiedad, aportó sus conocimientos en la preparación, discusión y redacción de los trabajos conducentes a la aprobación de esta Ley, cuyo proyecto a instancia del entonces Ministro de Gracia y Justicia, Santiago Fernández Negrete, se presentó a la sanción de su Majestad la Reina Doña Isabel II, diciendo en sus escritos dirigidos a S.M. la frase, refiriéndose a los fines de esta Ley "*que valía tanto como media Campaña de Africa*".

Su majestad sancionó la naciente Ley Hipotecaria el día 8 de febrero de 1861.

Ya en funciones la Ley Hipotecaria, siguió el Sr. Cárdenas su complemento, creando y estableciendo en España todos los Registros de la Propiedad;

y la misma Dirección General, mediante oposición rigurosa, por él presidida, los dotó de los Registradores necesarios con los numerosos aspirantes que acudieron al concurso. Y es curioso que entre los opositores se cita, como profesión o carrera de los mismos, las de Abogado, Juez, Relator, Promotor F, Cesante, Alcalde, Contador, Consejero P, Asesor, Fiscal, Secretario, Propietario, Agente, Perito y Oficial. Es de suponer que todos serían Licenciados en Derecho.

Con el nombramiento de dichos setecientos noventa Registradores en 12 de diciembre de 1861, se creó el primer Censo General, encabezando la lista con el nº 1, Bernardo González Castro, que fue nombrado Registrador de Albacete, siguiendo la designación de los restantes titulares, entre los que citaré a los primeros Registradores de las ciudades que yo visité cuando ingresé en el Notariado. Para Valencia, se nombró a Juan Antonio Fuentes Carsí; para Alicante, a Juan de Dios Javaloyes Mira; para Castellón, a Luis Beliver Sanz; para Moncada, a Pascual María Abargues; para Torrente, a Pedro Blasco Sánchez; para Sueca, a Antonio Bernat y Baldovi, hermano del poeta y Diputado liberal de la época Isabelina, José Bernat y Baldovi, valenciano, nacido como el Registrador,

(1) El autor nos envió, hace ya mucho tiempo, este trabajo que es reproducción del publicado en la revista FIDELIDAD (Revista Nacional de los Oficiales y Auxiliares de Notarías, núm. 400, Diciembre de 1994). Le rogamos disculpe el retraso.

en Sueca; y para Chiva, a Francisco de Paula Rico y Amat.

De estos Registros y sus regidores me ocuparé más adelante.

Siguieron las sucesivas oposiciones a Registros, que fueron mejorando la profesionalidad de los opositores y la calidad de los aprobados, así como también se endurecieron los programas, hasta nuestros días.

Como es de ver en cada población dotada de Registro, en aquélla época, se creaba una sola oficina, que luego conforme a sus necesidades se segregaban o se dividían bien materialmente o en régimen de división personal, división material consiste en la creación de nuevos Registros y el régimen de división personal, en el nombramiento de dos o más Registradores para regir un Registro, distribuyéndose la demarcación entre los Registradores nombrados.

La Ley Hipotecaria creada en 8 de febrero de 1861, durante su dilatada vida que abarcó casi medio siglo XIX, sufrió algunos retoques por leyes de los años 1869-1872-1873-1876-1877 y 1880; y con más profundidad se modificó en 1909; y posteriormente por la Ley de 30 de diciembre de 1944 se realizó una profunda revisión, creándose un nuevo texto que empezó a regir desde su aprobación por Decreto de 8 de febrero de 1946, introduciéndose posteriormente algunas modificaciones para adaptarla en algunos casos a las sustanciales innovaciones del ordenamiento legal.

Para el desarrollo de la Ley, por Decreto de 14 de febrero de 1947 se aprobó el Reglamento Hipotecario, el que para su adaptación al igual que la Ley, se modificó por Decreto de 17 de marzo de 1959 y posteriormente por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y los asientos del Registro en cuanto se refieren a los derechos inscribibles están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Todo su sistema se desarrolla en base al articulado de la Ley y su Reglamento.

Ya en la era moderna, en 16 de diciembre de 1954, se crea la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión. Y su Reglamento para su aplicación fue aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Con esta nueva Ley, se crean los nuevos Registros con la misma denominación que la propia Ley y regidos por Registradores de la Propiedad. Conforme al art. 2º del citado Reglamento, al estar a cargo este Registro especial por los Registradores de la Propiedad, se entiende que en cada Registro de la Propiedad que sea único en una población, en éste se establecerá el Registro especial y en las poblaciones en que haya más de un Registro se designaría, por la Dirección General, quién lo tendría a su cargo, por ejemplo, en Valencia capital, se le asignó en principio al Registro de Valencia-2 y en la actualidad está establecido en el de Valencia-8.

El Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, tiene por objeto:

a) La inscripción de las hipotecas sobre establecimientos mercantiles, maquinaria industrial, automóviles y otros vehículos de motor, tranvías, vagones, aeronaves y la propiedad intelectual e industrial, existiendo normas de lugares determinados o Registros distintos, según lo que sea objeto de hipoteca.

b) La inscripción de la prenda sin desplazamiento de posesión sobre frutos pendientes, cosechas esperadas, maquinaria y aperos; productos de explotación agrícola, frutos separados o mercaderías y materias primas almacenadas; animales, sus crías y productos; bienes y objetos de valor artístico o histórico; máquinas o aparatos que no estén afectos a explotaciones agrícolas, forestales o pecuarias y bienes muebles de características propias.

También se tendrá en cuenta para llevar a efecto las inscripciones en estos Registros, el lugar de situación de los bienes, que por su concepto pueden corresponder a Registros de distintas poblaciones.

El Registro Mercantil fue creado al aprobarse por Real Decreto de 22 de agosto de 1855, el Código de Comercio que en su artículo 16 establece la apertura de los mismos. Y para su desarrollo se aprueba en 21 de diciembre de 1855 el Reglamento interior que fue derogado por el aprobado en 20 de septiembre de 1919 que posteriormente se derogó y fue sustituido por el aprobado por Decreto de 14 de diciembre de 1956, en la actualidad derogado y sustituido por el vigente, aprobado por Real Decreto 1.597/1989, de 29 de diciembre, que tanto ha revolucionado la práctica registral mercantil.

El Registro Mercantil, tiene por objeto:

a) La inscripción de los empresarios y demás sujetos establecidos en la Ley (Sociedades Mercantiles, de garantía recíproca, cooperativas de crédito, las mutuas y cooperativas de seguros y entidades de previsión social; de inversión colectiva; las Agrupaciones de interés Económico; Cajas de Ahorro; de Fondos de Inversión, de

Fondo de pensiones, las sucursales de sociedades extranjeras, las sociedades extranjeras que trasladen su domicilio a territorio español y las demás personas o entidades que establezcan las leyes).

b) La legalización de los libros de los empresarios, el nombramiento de expertos independientes y de auditores de cuentas; y el depósito y publicidad de los documentos contables.

c) La centralización y publicación de la información registral, que será llevada a cabo por el Registro Mercantil Central.

De momento y en tanto en cuanto no se publique el Reglamento del Registro de Venta de Bienes Muebles, los Buques y Aeronaves, seguirán inscribiéndose en el Registro Mercantil; ya que en la ordenanza de la Ley especial nada alude al respecto.

De este nuevo Reglamento, nace el Registro Mercantil Central, el cual está establecido en Madrid y mantiene continua conexión con todos los Registros Mercantiles de España y tiene por objeto la ordenación, tratamiento y publicidad meramente informativa de los datos que reciba de los Registros Mercantiles; el archivo y publicidad de las denominaciones de Sociedades y entidades jurídicas; la publicación del "*Boletín Oficial del Registro Mercantil*"; y la llevanza del Registro relativo a las sociedades y entidades que hubieren trasladado su domicilio al extranjero, sin pérdida de la nacionalidad española.

Finalmente la Ley de 17 de julio de 1965 creó el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; y que se regula por la Ordenanza aprobada por Orden Ministerial de 15 de noviembre de 1982.

Su ubicación lo es en los Registros Mercantiles y lo tienen a su cargo un Registrador Mercantil; y tiene por objeto la inscripción de las ventas a plazos de bienes muebles corporales, no consumibles, y perfectamente identificables, en las que figurará el pacto de reserva de dominio o prohibición de enajenar, los préstamos de financiación a vendedor o a comprador (Leasing) siempre que se garanticen con la reserva del dominio o prohibición de enajenar; las novaciones o modificaciones de los contratos ya inscritos; las resoluciones judiciales o administrativas; el desistimiento del contrato registrado, la cancelación por renuncia o cumplimiento de las obligaciones contraídas; y cualquier otro acto análogo.

Es importante aquí la relación entre los Registros a través del registro Central, para conocimiento de la situación del bien mueble para el supuesto de ser objeto de hipoteca mobiliaria o prenda por estar prohibida tal hipoteca o prenda de aparecer inscrita en este Registro la reserva de dominio.

Volviendo a la Dirección General del Registro de la Propiedad, así llamada, a su creación, debo citar a algunos de los Directores Generales que sucedieron al Sr. Cárdenas, que a su vez fueron Registradores de la Propiedad, por ejemplo:

A CIRILO AMOROS PASTOR, nacido en Valencia el 9 de julio de 1830, muy conocido por los juristas valencianos, abuelo del que fue Registrador y Notario Luis Amorós Guillén, quien ejerció ambos títulos y a quien serví como Oficial en su última actividad del Notario en Valencia, casado con doña Celia Puente Ojea, también Registradora, ambos jubilados.

Cirilo Amorós, ejerció de Abogado, alcanzando gran renombre con despacho profesional en Valencia y Madrid, Decano del Colegio de Valencia. Dos veces reelegido Diputado a Cortes; fue propuesto Ministro en 1868 y cooperó en la pacífica proclamación de D. Alfonso XII en Sagunto siendo nombrado por Antonio Cánovas del Castillo miembro de la Comisión llamada de "*notables*" que redactó el proyecto de la Constitución.

Fue nombrado Director General el 22 de enero de 1884 a propuesta de Francisco Silvela y de Le Vielleuze, en el que cesó al cambio de Gobierno por fallecimiento de Don Alfonso XII. Hizo mucho por Valencia en materias económicas y obras públicas que transformó en mucho esta Ciudad.

A JAVIER GÓMEZ DE LA SERNA, nacido en Alta Mar (Filipinas) en uno de los navíos de su padre. Fue dos veces nombrado Director General, la primera el 30 de junio de 1905 y la segunda el 2 de noviembre de 1909. Licenciado en Derecho, Diputado y Publicista, en 1881 ganó en oposición una plaza en la sección de Registros del Ministerio de Ultramar, ingresando en el Cuerpo de Registradores. En la primera época de su mandato como Director General ordenó la publicación del Anuario que antes de su aparición se editaba parte de él como Guía Notarial de España.

Fue nombrado Registrador de Frechilla (Palencia), el 12 de septiembre de 1899, luego de Segovia y, finalmente, de Manacor de cuya plaza no pudo tomar posesión por sobrevenirle su fallecimiento el 25 de febrero de 1922.

A VICENTE CANTOS FIGUEROLA, nacido en Burriana (Castellón) el 10 de diciembre de 1868. Burriana es una población marítima, de gran evolución agrícola e industrial, cuyos habitantes tienen como lema la frase "*París,*

Londres y después Burriana", tal es el amor e importancia que le atribuyen a su comarca.

Fue un gran activista en la reivindicación de los derechos para los Registradores, lográndose con su intervención y tesonería, los beneficios de viudedad y orfandad, para los familiares de los Registradores fallecidos; así como la transformación en Colegio Oficial, de la Antigua Asociación de Registradores de la Propiedad.

Aprobó con el nº 3 las oposiciones de 3 de noviembre de 1896, sirviendo primero el Registro de Holguín, luego de Trinidad, Bejucal y Cárdenas, todos ellos en Cuba, volviendo a España cuando se pierde la Isla. Sigue ejerciendo en la Península, siendo su último Registro el de Madrid-Mediodía en el que fue jubilado. Falleció el 21 de marzo de 1939.

El 18 de octubre de 1934 firmó el Decreto de Creación del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España.

Y así se van sucediendo los Directores Generales, y se llega al nº 74 de los nombrados desde 1861, que corresponde a EDUARDO LÓPEZ PALOP, nombrado Director General, el 26 de julio de 1945, cesando el 27 de julio de 1951, a quien conocí personalmente dada la amistad que departía con mi entonces Notario D. Enrique Taulet, ya que yo ingresé en el Notariado el 1 de abril de 1946.

EDUARDO LÓPEZ PALOP, nació en Enguera (Valencia) el 7 de abril de 1890 e ingresó en el Cuerpo de Registradores con el nº 1, el 11 de octubre de 1915, sirviendo como primer Registro el de Valle de Cabuérniga (Oviedo) cesando el 14 de agosto de 1918 al ganar la oposición a Notarías, también con el nº 1, sirviendo como primera Notaría la de Cartagena en 1918, en 1919 la de Toledo y en 1927 la de Madrid, en donde terminó jubilándose en 1965.

Durante su dilatada vida profesional, se le reconocían grandes logros para los Registradores y Notarios, interviniendo muy activamente en la reforma de la Ley Hipotecaria y su Reglamento en 1946 y 1947, respectivamente; la reforma de la Ley Orgánica del Notariado y su Reglamento; y la modificación, adaptándolo a las circunstancias de la época, de los Aranceles Notariales en 1950.

También fue publicista y conferenciante siendo muy elocuente y respetando en sus trabajos profesionales.

No debo omitir aquí la cita del eminente jurista RAMÓN-MARÍA ROCA SASTRE, por todos los profesionales conocido.

El Sr. Roca Sastre, (hoy sus hijos utilizan sus dos apellidos como el primero de ellos, compuesto) nació en Tárrega (Lérida) el 1 de enero de 1899, ganó la oposición a Registros el 24 de marzo de 1923, sirviendo como primer Registro el de Belchite en 4 de enero de 1924, de la que no pudo tomar posesión hasta la fecha por no alcanzar entonces la edad reglamentaria.

En 1944, gana la oposición a Notarias y es nombrado Notario de Barcelona, donde sigue hasta su jubilación.

Digo que no debo omitir su referencia aquí, porque el Sr. Roca Sastre, fue un profesional de excepcional relieve, hoy podíamos llamarle un Notario ciencia-ficción, con un bagaje extraordinario e histórico dada su entrega a la ciencia jurídica, con vocación y exclusiva dedicación, dejando innumerables obras escritas con el mejor sabor posible, con clarividente conocimiento del derecho en todas sus ramas; a mas de tantas conferencias de relevante contenido jurídico. Al igual que a veces nombramos a Medina y Marañón, y a Castán Tobeñas, como sabios jurídicos, habremos de incluir a Roca Sastre, en esa línea de consulta y adoración por profesionales, estudiantes y opositores.

Continúo haciendo historia de la provisión de vacantes de Registradores, acaecidas desde la primera hornada del 19 de diciembre de 1861.

En el año 1872 ya en marcha los Registros de la Propiedad, se creó la primera Promoción de Registradores, mediante la convocatoria de 9 de diciembre de 1871, quedando formado el Tribunal por Orden de 20 de enero de 1872 por Emilio Navarro Ochoteco, entonces Director General de los Registros, como Presidente; Toribio Pla y Mor, Oficial 1º de la Dirección General como Secretario; Francisco Pisa Pajares, Catedrático de la Universidad Central; Fernando Rodríguez Pridall, Registrador de la Propiedad de Madrid y Simón Gris Benítez, Abogado del Colegio de Madrid, como Vocales.

Entre los profesionales que llegaron a componer los sucesivos Tribunales de Oposiciones a Registros, ya conocidos por mí, cito a los de la XIV promoción, entre los que se encontraba Eduardo López Palop, Director General y Presidente, y a Angel Sanz Fernández, Notario de Madrid, fue convocada el 26 de diciembre de 1945 y se formó la lista de aspirantes el 9 de abril de 1946, año en que yo ingresé en el Notariado, siendo nombrados entre otros Registradores conocidos por mí y en activo entonces, Vicente Payá Ibars, Joaquín Olcina Domenech, Demetrio Luna García, Carlos Altarriba Sivilla, Antonio Manrique Daudi y Melchor Mares Delago, todos ellos jubilados.

Llegamos a la Promoción XXVI, convocatoria de 12 de diciembre de 1953 y de los Registradores nombrados cito a los conocidos por mí, en activo todavía, EMILIANO CANO FERNÁNDEZ, nombrado el 19 de septiembre de 1954, que sirvió como primer Registro, el de San Sebastián de la Gomera y actualmente el de Palma de Mallorca 1, habiendo pasado por el Mercantil de Valencia, de 1976 a 1987, y de quien guardo gratos recuerdos, persona de gran profesionalidad quien puso en jaque a muchos profesionales dada su rigurosa calificación de los documentos a inscribir, criterios que Notarios y Letrados, en algunas ocasiones no compartían, sin perjuicio de reconocerle la gran labor realizada en pro del bien hacer registral. Quedó demostrada su gran capacidad de trabajo cuando siendo el mercantil unipersonal y regido por él solo funcionó bien. Entonces el Registro contaba con seis empleados:

Pepe Peiró Sanchis, Arturo Moreno Rodríguez, Juan Verdú Frau, Amalia Frau Badía y María Frau Badía. (NR. Falta un nombre).

Y en la actualidad el Mercantil está regido por cuatro Registradores y sus empleados son alrededor de sesenta, por motivo de haberse incrementado el trabajo, con la creación de la nueva Ley de Sociedades Anónimas y del nuevo Reglamento del Registro Mercantil que han complicado la práctica Registral de manera increíble.

ELADIO BALLESTER GINER, nombrado el 9 de marzo de 1955, que comenzó en La Cañiza (Pontevedra) y actualmente sirve en el Registro de Palma 2.

JUAN PÉREZ RUIZ, nombrado el 22 de enero de 1957, que comenzó en Potes (Santander) y actualmente sirve en el Registro de Valencia-2.

RAFAEL GÓMEZ-PAVÓN MARTÍNEZ, nombrado el 11 de marzo de 1957, que comenzó en Graudas de Salime (Oviedo) y actualmente está en Torrente-1.

Y, finalmente, citaré a la promoción del XXVII llamada del "*centenario*" convocada el 12 de agosto de 1959 de la que fueron nombrados el 13 de noviembre de 1960, entre otros, los siguientes también por mí conocidos:

EDUARDO BALLESTER GINER, que comenzó en Allariz (Orense) y hoy sirve el de Murcia 3.

ENRIQUE LORENTE SÁNCHEZ, que comenzó en Priego (Cuenca) y actualmente está en Valencia-7.

Siento gran afecto por Enrique Lorente, a quien conocía sirviendo el Registro de Torrente y he seguido tratando, hombre culto y de una gran y envidiable humanidad, que no puede ocultar su semblante lleno de bondad y servicio al prójimo, de un trato exquisito y predispuesto a la ayuda profesional en su campo de trabajo.

FRANCISCO ROGER MATALLANA, que comenzó en Cifuentes (Guadalajara) y actualmente sirve el de Barcelona-14.

Y JOSE BOLLAIN GOMEZ, que comenzó en Atienza (Guadalajara) y actualmente sirve el de Masamagrell.

Por último dedicaré mis recuerdos a VALENCIA, y su comarca.

Como cité al principio, el Registro de la Propiedad de Valencia se creó el 19 de diciembre de 1861, nombrándose como primer Registrador a Juan Antonio Fuentes Carsí.

Este Registro entre 1920 y 1923, se dividió en dos oficinas, Oriente y Occidente, los cuales fueron destruidos totalmente al principio de nuestra guerra civil en 1936, iniciándose su reconstrucción en 1939, el 22 de mayo el de Oriente, siendo entonces Registrador Ramón Arjona y Oficial sustituto Patricio Ferragud Mas, padre del actual Oficial en el Mercantil, Fernando Ferragud Cerdá; y el 5 de junio el de Occidente.

En 1946, año de mi ingreso en el Notariado, el Registro de Oriente enclavado en la calle de Pérez Bayer, nº 9-1ª, que comprendía también el Mercantil, lo servía como Registrador Juan Chacón Hervas, jubilado en 1948, al Sr. Chacón, le sucedió JOSE MARTÍNEZ SANTONJA, persona muy capaz y de gran profesionalidad, que con habitual amabilidad y paternidad compartía, además de con Notarios, con nosotros, los empleados de Notarías, para cualquier consulta. Yo tuve la satisfacción de contar con su amistad, habiéndome dedicado su libro, elogiado por todos, titulado "*Algunas consideraciones sobre lo que se debe hacer y lo que no se debe hacer en la redacción de documentos públicos sujetos a inscripción*" del que aprendía sobre la variada materia de Civil, Mercantil e Hipotecario y que sigo consultando de vez en cuando, como no dudo lo hará algún que otro Notario.

Escribió obras profesionales y dió conferencias de gran provecho, tomó posesión de Oriente en 1948 y se jubiló en él, el 21 de enero de 1957, concediéndosele la Cruz de Honor de San Raimundo de Peñafort, que le fue impuesta en Valencia, en el salón de actos del Ilustre Colegio Notarial, siendo entonces Decano Francisco Perelló de la Peña, estuve presente en dicho acto y he de resaltar, por humanas, entre sus palabras de agradecimiento, las siguientes: "... *creo sinceramente que no merezco esta alta condecoración. El haber cumplido con mi deber, suponiendo que lo haya conseguido, es poco merecimiento, ya que son muchos los que callada*

y humildemente cumplen con su deber, muchas veces un deber de ingrato cumplimiento, y no son condecorados...".

Debería citar a Registradores y Oficiales de todos los Registros, uno a uno, y si bien aunque no me olvido del nombre del total de los casi 165 que hoy tienen los Registros y de los 19 Registradores, pero sería interminable la lista y podría involuntariamente olvidarme de alguno.

Por todos siento afecto y amistad, amistad que también me deparan y consta que se me considera y trata por todos, con especial afecto y compañerismo.

No obstante tengo que resaltar la amistad y afecto que hubo entre los oficiales del 46 y el que suscribe a quienes yo traté al ingresar en el Notariado y a quienes me dirigía para entregar y retirar las escrituras para despachar, cuando el trabajo era casi "*artesanal*", desde el sistema de despacho, hasta la letra caligráfica que cada cual usaba para distinguir la persona a favor de quien se verificaba la inscripción con letras mayúsculas en gótica, inglesa o redondilla; éstos eran: en Oriente, servido entonces como se ha dicho por el Sr. Chacón y luego por el Sr. Martínez Santonja: Julián Mateu Carrión como sustituto, que cesó por imperativo legal, antes de su jubilación (+); Joaquín Cerdá Alber, (+), que ingresó el 20 de octubre de 1928, que llevaba el Diario; Miguel Mocholí Peris, (+), que ingresó el 18 de agosto de 1916, Fernando Romeu Peris, (jub) que ingresó el 15 de noviembre de 1929, su hermano Alberto, (jub.), que ingresó el 1 de enero de 1942; José María Zapater García, (jub.), que ingresó el 1 de julio de 1932; Antonio Boix Pascual, que ingresó el 10 de enero de 1933; y Fernando Ferragud Cerdá, todavía en activo, con más de medio siglo de profesión que ingresó el 1 de octubre de 1941. En Occidente, situado en la calle de Conde Salvatierra de Alava, esquina al Mercado de Colón, servido entonces como Registrador por Vicente Riera Rodríguez, su oficialidad estaba formada por: Enrique Martínez Eroles, (+), que ingresó el 10 de junio de 1920, Manuel Iturralde Albors, (+), que ingresó el 15 de agosto de 1922, Vicente Gáguena Moret, (+), que ingresó el 9 de junio de 1930; Sebastián Aranda Zalve (+); y cito también a Pepe Carbonell Asensi, que ingresó el 11 de agosto de 1947, quien está jubilado y "soporta" con dignidad y con satisfacción su actual situación.

Ya después llegaron, ahora veteranos, Encarna Ramos Cea, en el 57 (+); Vicente Domingo Folgado, Enrique Albert Ferrer, a estos tres les conocía en el Registro Norte creado y escindido de Oriente y Occidente; y Manolito Cot Iturralde, todos ellos ingresados en el 57. Guillermo Gozalves García, en el 58, procedente de Notarías y "*cerebro registral*", Fernando Ferrer Garrigós, en el 62, Manuel Linares Cabeza, (+), en el 65, José García Domingo en el 65, Ramón Saus Cervera, en el 65; Antonio Fernández de Ibarra y Moreno en el 65, Enrique Giménez Roig, (+) en el 65; Manolo Galdón Máñez, procedente de mi Notaría, en el 65; Enrique Martínez Sanchis, en el 65 fallecido prematuramente y Antonio Ballester Giner, en el 66, todos ellos pasaron a Occidente.

Y Ana Martínez García en el 55 (jub.); Bautista Hemandorena Gilabert en el 60, (jub); Manuel Moreno Bellido, en el 62 (jub) a Moreno le podríamos calificar como el "*pausado*", gustaba de hablar con él, pues en tales momentos, escuchándole, el reloj se paraba y uno se relajaba gozando de la deseada tranquilidad de que pocas veces disfrutamos en las Notarías; Vicente Garcín Domingo, que ingresó en el 64, yerno de Fernando Romeu, que nos dejó en plena juventud, esposo que fue de Sol Romeu, que pertenece al Registro de Valencia-Cuatro; y Amelia Simó Gil, en el 66 (jub.); procedente también de Notarias.

Todos ellos ingresaron en dichos años en el Registro de Oriente.

En Moncada, en 1946 servía la plaza como Registrador Agapito Pretel y Pérez de las Barcas y su plantilla la formaban entre otros oficiales Valentín Borrell Alfonso, que ingresó en 1896; Vicente y Pepe Borrell Santana, que ingresaron respectivamente el 2 de enero de 1934 y 30 de noviembre de 1944; y después los hijos de Vicente, Francisco, que ingresó el 19 de febrero de 1959, Amparo, que ingresó el 16 de abril de 1962 y José Vicente que ingresó el 15 de noviembre de 1965, y muy posteriormente ingresaron Eduardo y Carlos, los cinco Borrell Ibáñez; es decir, una verdadera "*saga*" de Borrells, todos, como dije grandes amigos míos; de capacidad profesional reconocida. En la actualidad, por división del antiguo Registro de Moncada, se creó el de Paterna, donde sirven todos los Borrell citados a las órdenes de su Registrador actual, Gerardo Font Boix.

Vicente Borrell Santana, (+), estaba en la Oficina Liquidadora; y Pepe Borrell (jub.), en el Registro de la Propiedad que actuó como sustituto, un león trabajando y luchando por el Registro como si de su propiedad fuera. Pepe Borrell, gran amigo y compañero, con un competencia profesional envidiable, de quien aprendía mucho en la práctica registral y a quién conocí en la época en que su padre, Valentín, le enseñaba los secretos de la práctica registral dictándole la forma de inscribir los documentos, debido a su falta de visión, le recuerdo con su expresión y mirada bondadosa aunque de carácter enérgico, causándome gran impresión, viendo en él un patriarca con su cabello blanco, entonces yo que

contaba con 15 años veía en él un gran maestro que supo transmitir a sus hijos, antes nombrados sus conocimientos y dotes de trabajo. El Registro de Moncada estaba en el piso 1º de la calle entonces llamada del Capitán Cortés, nº 49, junto a la estación del tren de vía estrecha.

En Torrent, en 1946, estaba como Registrador Florencio Marco Pérez y su plantilla de empleados estaba formada, entre otros, por Francisco Pardo Bochons, entonces sustituto, que ingresó el 1 de septiembre de 1921, Eduardo Hurtado López, que ingresó el 1 de diciembre de 1941 y Enrique Andreu Cubells, que ingresó el 1 de Agosto de 1941. Después ingresaron, entre otros, Vicente Andreu Cubells, el 1 de mayo de 1950 y Eduardo Vázquez Parra el 1 de abril de 1960.

Hoy el Registro de Torrente, está dividido en dos oficinas, Torrente-1 y Torrente-2.

En Chiva, en 1946, lo regía como Registrador Felipe Hermida Pérez y de sus oficiales, nombro a Estanislado Alcarría Vallet, que ingresó el 30 de junio de 1952; un gran profesional que nos visitaba cada semana para traer y llevar documentos y comentar problemas profesionales, gran amigo y servicial compañero del cual guardo especial recuerdo y afecto. Hoy le ha sucedido en su relación con nosotros, su hijo Estanislao Alcarría Hernández, servicial y atento con su padre.

Y en Sueca, en 1946, lo regía como Registrador Vicente Riera Rodríguez, y entre sus oficiales, también he de recordar con afecto a José Ródenas Méndez, que ingresó el 2 de enero de 1928, hoy jubilado, también nos veíamos cada semana y con quién departiamos los problemas que presentaban los documentos de la demarcación de su Registro, también le ha sucedido su hijo Vicente Ramón Ródenas Estruch, que ingresó el 10 de septiembre de 1966, un buen colaborador, como su padre.

Y como colofón expongo el siguiente esquema de la formación de los 14 Registros de la Propiedad, y Mercantil, todos ellos ubicados ahora en la calle del Pintor Peiró, nº 12, (NR. Vid. pág. siguiente)

en cuyo anejo en planta baja, se sitúa la Biblioteca así como los Conserjes VICENTE MONDEJAR MARTÍNEZ y FRANCISCO-JAVIER ORS CAROT, dos excelentes compañeros, que con su dedicación y buen carácter resuelven las consultas que a diario y a toda hora se les hace por gentes que desean saber la situación de determinados bienes y de asuntos mercantiles, encauzándoles al lugar exacto a donde tienen que dirigir sus consultas y peticiones.

Como "*curiosidades*" se insertarán en el próximo FIDELIDAD los aranceles correspondientes al Registro de la Propiedad y al Registro Mercantil que rigieron en 1920 y 1922 respectivamente.

También incluyo unas fotografías de oficiales compañeros del Registro, en distintas épocas, que causará sorpresa a los que a D.G. viven y melancolía en los amigos y familiares de los que ya descansan en paz. (NR. Por venir el trabajo por fotocopia de su original, lamentamos tener que omitir la reproducción de las fotografías que aparecen muy borrosas...).

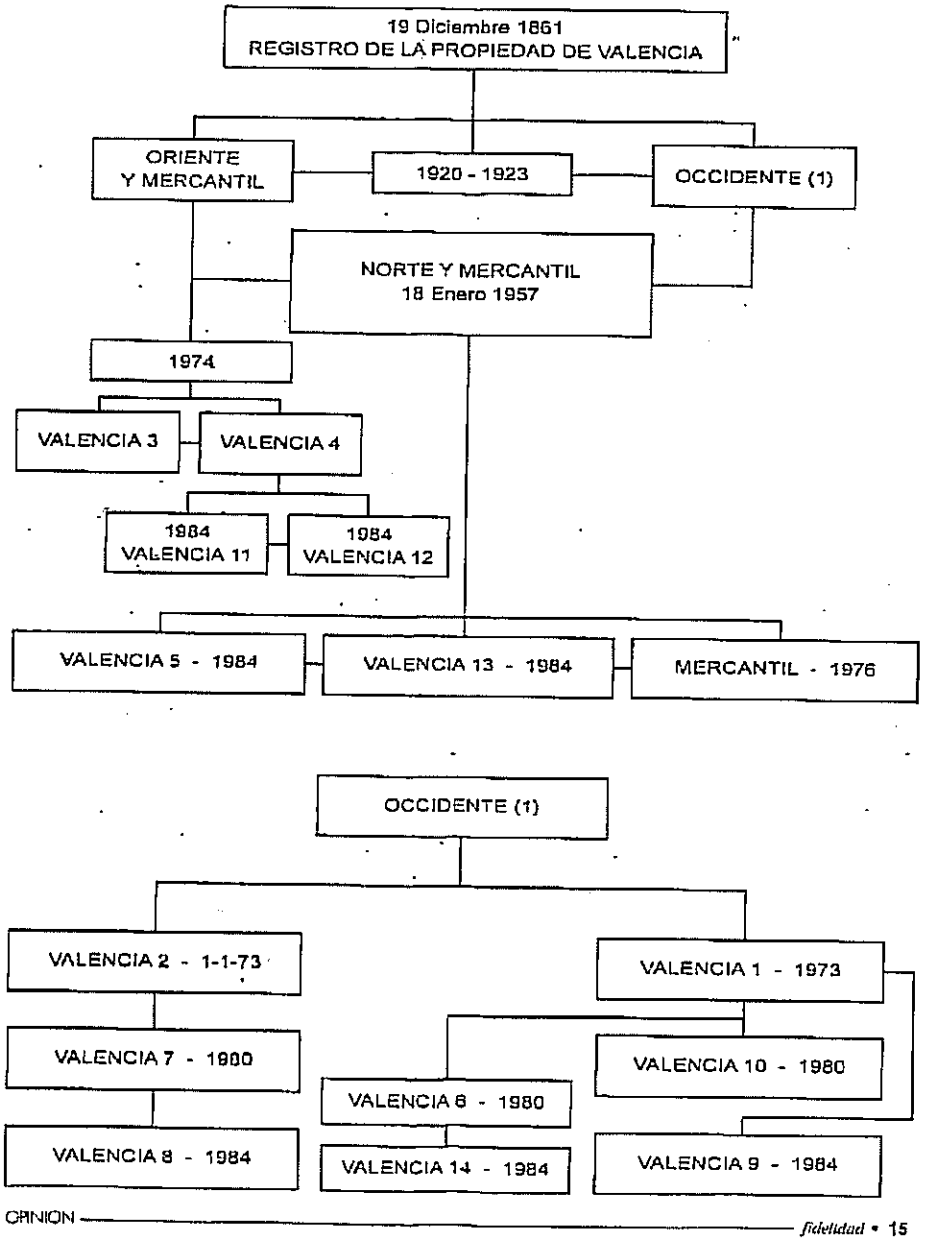
Y termino, con el deseo de no haber cansado a quien haya tenido la paciencia de leer este trabajo.

Como siempre, un abrazo a todos,

Joaquín Ruiz Tormo
Octubre, 1994

fidelidad

ESQUEMA DE LOS REGISTROS DESDE SU CREACION EN VALENCIA



OPINION — *fidelidad* • 15

2528 *ORDEN de 12 de septiembre de 1995 de la Conselleria de Economía y Hacienda, sobre la delegación de competencias a la directora general de Tributos y Patrimonio.* [95/7090]

Mediante el Decreto 144/1995, de 11 de julio, del Gobierno Valenciano, se aprobó el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Economía y Hacienda.

En el mismo se modifica la denominación del órgano competente para la gestión de las funciones previstas en la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, pasando en lo sucesivo a denominarse Dirección General de Tributos y Patrimonio.

El artículo 7 de la Ley 3/1986, de 24 de octubre, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, atribuye a la Conselleria de Economía y Hacienda las facultades de administración, defensa y conservación de los bienes y derechos de la Generalitat Valenciana, así como la competencia para representar a la Generalitat Valenciana en materia patrimonial.

Con el fin de conseguir una mayor eficacia en el ejercicio de las funciones encomendadas a esta conselleria, de conformidad con lo establecido en el artículo 68.1 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano

DISPONGO

Artículo primero

Delegar en la directora general de Tributos y Patrimonio de la Generalitat Valenciana las facultades establecidas por el artículo 7, puntos 1 y 2 de la Ley 3/1986, de 24 de octubre, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, que atribuyen a la Conselleria de Economía y Hacienda las facultades de administración, defensa y conservación de los bienes y derechos de la Generalitat Valenciana y la representación de la misma en materia patrimonial.

Artículo segundo

En todas las resoluciones que se adopten en virtud de la presente delegación de funciones se hará constar expresamente esta circunstancia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.6 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano.

Valencia, 12 de septiembre de 1995

El conseller de Economía y Hacienda,
JOSE LUIS OLIVAS MARTÍNEZ

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA

20898 *REAL DECRETO 1325/1995, de 28 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1835/1991, de 20 de diciembre, sobre Federaciones Deportivas Españolas.*

La proyección española en el mundo del deporte, la relevancia de sus deportistas en numerosas modalidades y las privilegiadas condiciones de nuestro país para la práctica del deporte en cualquier época del año, hacen aconsejable favorecer la implantación en nuestro territorio de las federaciones o asociaciones deportivas internacionales. El presente Real Decreto reconoce, por ello, la competencia del Registro de Asociaciones Deportivas del Consejo Superior de Deportes para proceder a la inscripción de las federaciones o asociaciones deportivas internacionales que se trasladan al territorio nacional y establece los requisitos que deberán cumplimentar para acceder a ella. Concluye declarando a estas entidades, en igualdad de condiciones con las federaciones deportivas nacionales, de interés público y reconociéndolas, consiguientemente, los beneficios que la ley liga a tal declaración.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Educación y Ciencia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 28 de julio de 1995,

DISPONGO:

Artículo único.

Se añade al Real Decreto 1835/1991, de 20 de diciembre, sobre Federaciones Deportivas Españolas, un nuevo capítulo integrado por dos nuevos artículos, cuyo tenor literal es el siguiente:

«CAPITULO X

De las federaciones y asociaciones deportivas internacionales

Artículo 40.

1. La Comisión Directiva del Consejo Superior de Deportes podrá autorizar la inscripción en el Registro de Asociaciones Deportivas de las federaciones y asociaciones deportivas internacionales que fijen su domicilio en el territorio español y así lo soliciten.

2. Para acceder a la inscripción en el Registro de Asociaciones Deportivas, las federaciones y asociaciones deportivas internacionales deberán cumplir los siguientes requisitos.

a) Adaptar sus estatutos al derecho español en materia de asociaciones, garantizando el funcionamiento de la entidad adecuado a principios democráticos y de representación de sus miembros.

b) Trasladar su domicilio al territorio español.

c) Tener la condición de entidad representativa en el nivel internacional correspondiente de la modalidad deportiva de que se trate y estar reconocida como tal por las organizaciones internacionales más relevantes en el mundo deportivo.

d) Tener como miembro, o, en su caso, admitir su integración, a la federación deportiva española representativa de la modalidad deportiva española correspondiente.

e) Representar una modalidad deportiva de gran implantación o proyección en España o relevante para los intereses deportivos nacionales.

3. En el caso de que alguna de las federaciones o asociaciones deportivas internacionales inscritas en el Registro de Asociaciones Deportivas al amparo de lo dispuesto en el presente artículo, dejaran de cumplir algunos de los requisitos impuestos para su inscripción, se procederá a la cancelación de la misma, extinguiéndose, en su caso, la declaración de utilidad pública.

Artículo 41.

La inscripción de la federación o asociación deportiva internacional en el Registro de Asociaciones Deportivas del Consejo Superior de Deportes llevará aparejada la declaración de entidad de utilidad pública de acuerdo con la Ley del Deporte, y el reconocimiento de los beneficios que a tales entidades les concede el ordenamiento jurídico vigente.»

Disposición final única.

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

Dado en Palma de Mallorca a 28 de julio de 1995.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Educación y Ciencia,
JERONIMO SAAVEDRA ACEVEDO

de derecho
LUNES
4'30
informativa
privado y
registral