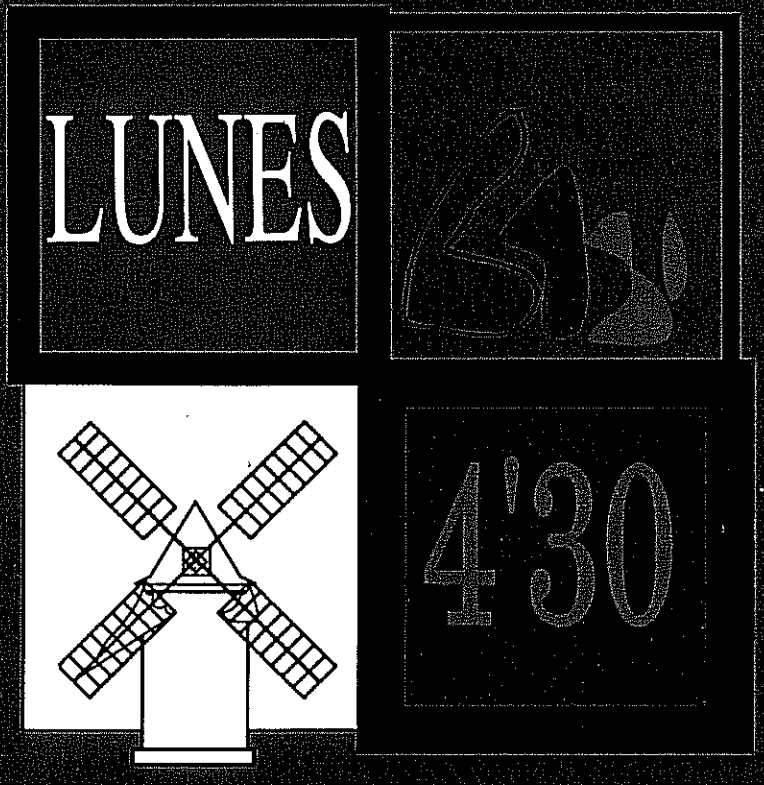
LUNES 4'30



Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año IX - Núm. 196 - 2ª Quincena, Septiembre, 1996

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Año IX - Núm. 196 - 2ª Quincena de septiembre, 1996

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 6
SENTENCIAS 7

ACTUACION DE ADMINISTRADORES DE SOCIEDADES ANONIMAS Y LIMITADAS CON CARGO PRORROGADO. FACULTADES REPRESENTATIVAS DE LOS CONSEJEROS DELEGADOS, por Constancio Villaplana 15

INSCRIPCIÓN EN EL RP DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (y II)..., por E.M.-Piñeiro 23

DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE REGULADOS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS (y III) , por Jesús Estruch Estruch 31

HUMOR CHICO

Corral Jr. 43

JM. Chico: Lo que va de ayer a hoy ..44

RESEÑA LEGISLATIVA 47

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

María Emilia Adán García
Ana María del Castillo González
Rosa Navarro Díaz
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 prácticos

CASOS PRACTICOS DE VALENCIA

Algunos casos (y un proemio) entresacados de las "Actas de las sesiones Febrero - Junio 1974. Seminario de Estudios Hipotecarios de Cataluña". (Continuación)

Eran otros tiempos... Nada de guerras de embargos, de leasing, de tercerías, de subrogaciones de préstamos y de presentaciones por fax; la prioridad discurría sin riesgo. A tenor del contenido de las CUESTIONES, la gente, mayormente, se moría y los muertos nos daban más quebraderos de cabeza que los vivos.

Día 26 de febrero de 1974. 16 ASISTENTES

(Herencia)

PRIMERA CUESTIÓN.- Se expone el siguiente caso: inscrita una herencia con la condición de que al fallecimiento del heredero pasen los bienes que le correspondan a sus hijos y no existiendo éstos a los herederos abintestato, mediante instancia acompañada de acta de notoriedad acreditativa de que no existen hijos ni herederos abintestato, se pide que se inscriban como libres los bienes de la herencia. No hay unanimidad en la interpretación de concepto de herederos abintestato, si lo son del primitivo causante o del heredero titular Registral. Hay total acuerdo en la improcedencia de la operación solicitada: Nunca puede acreditarse la inexistencia de hijos que pueden sobrevenir incluso por reconocimiento de un hijo natural habido tiempo atrás y además porque bien se refieran al testador o herederos siempre existen herederos abintestato, incluso el Estado. Solo podría hacerse la operación en virtud de Sentencia.

(Rto. del Impuesto de Sucesiones)

SEGUNDA CUESTIÓN.- A continuación se trata del proyecto del Rto. del Impuesto de Sucesiones en el que se señala que la base para

señalar los honorarios de Registros se ha de ajustar a la señalada para el impuesto. Se trae a la reunión el anteproyecto que obra en su poder y un compañero ofrece hacer con ayuda de otros compañeros un analisis de él.

(Una cuestión de arancel)

TERCERA CUESTIÓN.- Se propone una cuestión de arancel sobre cobro de los derechos fraccionados cuando son dos los vendedores o compradores. Se resuelve sin duda alguna en el sentido de ser pertinente.

(Problema de premoriencia)

CUARTA CUESTIÓN.- Se propone la siguiente cuestión: Se lega a la viuda durante su vida un inmueble y se determina que a su fallecimiento pasará a título de prelegado a los tres hijos en "plena propiedad" con sustitución entre sí en caso de premoriencia. Se plantea el problema de si la premoriencia se refiere al momento del fallecimiento del testador o si al de la viuda.

Se estima dudoso, pero el que se trate de plena propiedad y no se haga referencia a nuda propiedad, hace pensar que al fallecimiento de la viuda debe referir el concepto de premoriencia. Se continuará al estudio en la próxima sesión. (NR. Ver TERCERA CUESTIÓN del 5 de marzo).

Sesión del 5 de marzo de 1974. 16 ASISTENTE.

(Herederos que según Ley corresponda)

PRIMERA CUESTIÓN.- Se aporta noticia de las SS de 16-1-1863 y 23-II-1871 de las que resulta que cuando se designen los herederos que según Ley corresponda, deben entenderse los herederos ab intestato. Estas citas y otras sets. más resultan de la obra de Saguer "Instituciones de los fideicomisos y sus efectos en Cataluña". Esta aportación se hace para completar el estudio del problema planteado la pasada sesión.

(Rto. del Impuesto de Transmisiones y Sucesiones).

SEGUNDA CUESTIÓN.- Se expone a grandes rasgos algunas de las novedades que ofrece el proyecto de Rto. del Impuesto de Transmisiones y Sucesiones, señalando especialmente que no se exige la petición para la aplicación de exenciones, si no que se aplicarán de oficio y de la que en los excesos de cabida se liquidará éste como información de dominio.

(El concepto de premoriencia).

TERCERA CUESTIÓN.- Se discute a continuación un problema sobre el concepto de premoriencia planteado en la anterior sesión. Alguno opina que se trata de algún usufructo tácito y por lo tanto a la muerte del usufructuario, en cuyo momento se determinarán los instituidos; así pues aunque por otro camino, llega a la misma solución práctica. Un tercero disiente pues dice que cabe la renuncia al usufructo y su extinción por tal manera y ya no es la muerte la condición o plazo incierto. Y por otro se dice que es seudo-usufructo y por lo tanto tiene que ser considerado como institución fideicomisaria.

(Cláusulas sin transcendencia real)

CUARTA CUESTIÓN.- Seguidamente se discute qué es más procedente en caso de que existan cláusulas sin transcendencia real: si denegar por dicha razón o manifestar que no se inscriben a petición del presentante. Se ofrece traer un modelo de nota denegatoria para unificar criterios.

(Honorarios VPO)

QUINTA CUESTIÓN.- Se plantea el problema de si a efectos de honorarios de necesario pasar por la valoración en la cédula de Calificación. Se pone de manifiesto que las Abogacias del Estado a veces se separan de tal valor en la comprobación para el impuesto.

Día 12 de marzo de 1974. 15 ASISTENTES.

(Comparecencia del viudo en la partición)

PRIMERA CUESTIÓN.- Se manifiesta respecto el problema de la necesidad de la comparecencia del Cónyuge viudo en las esc. de partición,

que explorada la opinión de algún notario, abundan en la manifestada por el Seminario de ser precisa. Sin embargo, en el solo caso de que los herederos comparezcan y se adjudiquen solo la nuda propiedad siendo usufructuario el cónyuge es de estimar que no es precisa la comparecencia de éste. (NR. Ver PRIMERA CUESTIÓN del 26 de marzo)

(Divisas)

SEGUNDA CUESTIÓN.- Se llega a la consecuencia de que la española que perdió su nacionalidad por matrimonio, al igual que cualquier extranjero residente, no necesita autorización alguna para adquirir por razón de problemas de divisas.

(Una gran central de información jurídica)

TERCERA CUESTIÓN.- Se expone el proyecto de una institución dependiente de la Telefónica para establecer una gran central de información jurídica al igual de las que existen en otros países. Se estima muy interesante la cuestión y por ser preciso el compromiso de una aportación se cree que debe trasladarse al Colegio la propuesta por salir esta cuestión del ámbito del Seminario.

(De si es facultad del Registrador "amputar" el documento privándole de una cláusula).

CUARTA CUESTIÓN.- Se pasa a examinar las cuestiones que se derivan del art. 434 del Rto. en relación con el nº 6 del art. 51 del mismo.

Se presenta el problema preguntando si es facultad del Registrador "amputar" el documento privándole de una cláusula. Se estima el problema como complejo. En modo general se inclinan los presentes a estimar que el Registrador debe dejar de poner las cláusulas que claramente no tengan carácter real. Se señala el problema de quién estima que "claramente no tiene carácter real".

Alguno estima que la facultad del presentante del 434 es una derivación del principio de rogación. Se deriva la discusión hacia determinados problemas de propiedad horizontal. Dado lo complejo e interesante del problema se aplaza la continuación para fecha ulterior con mayor documentación y estudio.

(Pactos aceptables y rechazables de las hipotecas)

QUINTA CUESTIÓN.- Se expone y ofrece foto-copias del problema de pactos aceptables y rechazables de las hipotecas de las Cajas de Ahorro.

(VPO)

SEXTA CUESTIÓN.- Se plantea el problema de si se debe estimar el valor actual de las viviendas de protección oficial calificadas con un menor valor en fecha anterior. Se dice que si se estima el valor de calificación debe ser el efectivo que se concedió a la finca sea cual fuere su fecha, si bien no es preciso a efectos de honorarios ajustarse a tal valor si no al real, pero que si se quiere tomar el valor de calificación tiene que ser el auténtico de la cédula.

Día 26 de marzo de 1974. 16 ASISTENTES.

(Presencia del cónyuge usufructuario en las particiones).

PRIMERA CUESTIÓN.- Al darse lectura al acta de la Sesión anterior se renueva la discusión sobre la necesidad de la presencia del cónyuge usufructuario en las particiones de bienes y se pone en tela de juicio la conclusión a que se llegó de que es posible la inscripción del derecho de nuda propiedad, haciendo caso omiso del usufructo. De una parte, se dice que si no aparece delimitado el usufructo no aparecerá bien determinada la nuda propiedad que se haya de inscribir, lo que produciría una nuda propiedad "fantasma"; de otra se manifiesta que hay que distinguir dos matices distintos A) cuando el usufructo es universal, B) cuando el usufructo no es universal, pues en tanto que en el primer caso están afectadas todas las fincas, en el otro, entregado el usufructo puede recaer bien sobre la mitad de cada finca, bien sobre la totalidad de unas fincas sí de otras no. Por varios se pronuncia la opinión de que como antecedente de la descripción de la nuda propiedad será preciso una referencia al usufructo, que no tendrá el concepto de mención si no elemento de descripción del derecho inscrito, pues la vida del usufructuarios (es) lo que delimita la nuda propie-

dad en su contenido. Alguno dice que debe constar la edad del usufructuario como elemento determinante, otros que es de mayor interés el nombre pues el la vida de esa persona lo que delimita al derecho, independiente del cálculo de meras probabilidades de vida. Luna dice que como fórmula práctica debe en lo posible llevarse al ánimo de los notarios la utilidad de la comparecencia del cónyuge en todo caso.

(Conversión de cláusulas obligacionales en derechos reales)

SEGUNDA CUESTIÓN.- Anuncia el estudio que tiene en curso sobre la conversión de cláusulas obligacionales en derechos reales por el procedimiento de convertirlas en condición resolutoria.

(Aportación de copia de los poderes)

TERCERA CUESTIÓN.- Se llama la atención sobre una reciente resolución en la que se establece en cuanto a la aportación de copia de los poderes que no es necesaria esta aportación si el apoderado puede pedir copia por estar autorizado para ello, pudiendo en este caso hacerse referencia al protocolo y que sí es necesaria la aportación en los demás casos, fundado este criterio en la fórmula de renovación por retirada material de la copia del poder. ■

Querido Director:

En el nº 195 de la Revista, y ya en la primera página, nos compeles a colaborar en el Concurso de cuentos, remitiéndonos a la lectura de la página 44.

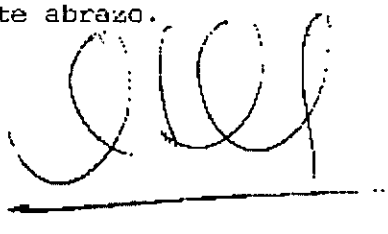
¿Y qué encontramos en ella?: la convocatoria del I CONCUSO de Cuentos Lunésicos.

Uno acude rápidamente al diccionario de la Academia, y si bien no recoge tal palabro sí lo están concusión (exacción arbitraria hecha por un funcionario público en provecho propio), y concusionario (que comete concusión).

Cabe, pues, al intérprete considerar que "concuso" es el que recibe la concusión, o sea, la exacción (impuesto, prestación,) arbitraria (dictada por la sola voluntad) hecha por un funcionario público (art.274, párrafo segundo, Ley Hipotecaria) en provecho, si no propio -más bien lo contrario-, sí de la Revista que diriges.

Bromas aparte, espero y deseo que la idea tenga éxito. Y que recibas muchos "originales" (lo siento; lo dice así el anuncio, al final).

Un fuerte abrazo.



Querido Antonio: ¡Te pillé! Escaneo tu carta para evidenciar que en ella aparece el vocablo "palabro" cuya jocosa glosa dejo a tu competencia... (¡No sé cuánto tiempo al acecho de algún gazapo tuyo". Los míos, son inevitables y positivos: te inspiran).

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G)

R 16 JULIO 1996
(BOE 18 SEPTIEMBRE)

HIPOTECA: CLÁUSULAS.

a) Cláusula de **variabilidad de intereses** y constitución de hipoteca en garantía de intereses **al tipo inicial pactado: no puede inscribirse la hipoteca sin la cláusula de variación** ya que reflejaría la garantía de un crédito a interés fijo.

b) **Pacto de anatocismo:** no es inscribible.

c) **Vencimiento anticipado por impago de los gastos de conservación y en especial de los preferentes con arreglo a las leyes: no cabe la inscripción** por lo que hace referencia a la primera parte de la cláusula por su indeterminación, pero **sí es admisible** en caso de impago de gastos de conservación preferentes.

d) La obligación de aseguramiento, de pago anticipado y de imputación de los mismos **son meramente personales y no inscribibles.**

e) La **renuncia por parte del prestatario a la cancelación parcial es ineficaz hipotecariamente por ir contra el interés público.** (A.C.).

SENTENCIAS

STS 20 OCTUBRE 1992

PARTICIÓN POR LOS HEREDEROS SIN CONTAR CON EL CONTADOR (valga la redundancia)

" ... salvo que el testador lo haya prohibido expresamente en su testamento, los herederos mayores de edad, que se hallen en la libre administración y disposición de sus bienes, cuando medie entre ellos un acuerdo unánime (<<nemine discrepante>>), pueden prescindir de la intervención del contador-partidor y efectuar, por sí solos, la partición del modo que tengan por conveniente, ...".

Eso dice la S (FD 7). Supuesto que tal sentencia está siendo invocada en las particiones (ya casi como cláusula de estilo) para justificar la injustificada (¿e injustificable?) ausencia de los contadores, Lunes 4'30 somete a la consideración de sus lectores el texto íntegro del pronunciamiento, como preámbulo al amplio debate (¡) que se intuye sobre tan importante cuestión.

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

STS 20 OCTUBRE 1992

HERENCIA: PRELEGADO: extinción: procedencia: acuerdo de los legatarios con el resto de los coherederos para su refundición en la masa hereditaria.

PARTICIÓN: existencia: acuerdo entre coherederos para la transformación de la comunidad hereditaria en un condominio ordinario: falta de intervención de los contadores-partidores designados en el testamento: concurso innecesario existiendo acuerdo unánime entre coherederos, salvo prohibición testamentaria de esta partición.

ACTOS PROPIOS: existencia: no puede pedir la nulidad de la partición convenida uno de los herederos concurrentes por haberse prescindido en ella de los contadores-partidores testamentarios cuando él tampoco recabó su intervención.

Disposiciones estudiadas: CC, arts. 392, 1058, 1091, 1281 y 1282.

Los antecedentes necesarios para el estudio de la sentencia se contienen en los fundamentos de derecho primero a cuarto, ambos inclusive .

El actor don Alfonso S.C. interpuso recurso de casación contra la Sentencia dictada el 9-10-1990 por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de La Coruña.

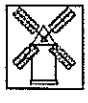
El TS declara no haber lugar al recurso interpuesto.

Ponente: Excmo. Sr. don Francisco Morales Morales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Para la adecuada comprensión y subsiguiente resolución de la cuestión litigiosa a que se refiere este recurso, y sin perjuicio de otras ampliaciones que más adelante sea necesario hacer, se estima imprescindible dejar consignados, desde ahora, los siguientes presupuestos fácticos: 1º El día 31-12-1947, ante el Notario de Verín don Gustavo F. A. (bajo los núms 498 y 499 de su protocolo, respectivamente), los cónyuges don

Feliciano S. E. y doña Aurora C. R. otorgaron sendos testamentos abiertos, de los que, para el objeto litigioso que aquí nos va a ocupar, deben transcribirse las siguientes cláusulas (cuyos números y contenido son idénticos en ambos testamentos, salvo las lógicas referencias que cada testador hace a su cónyuge): <<... Segunda: Lega a su esposa doña Aurora (a su esposo don Feliciano, se dice en el otro testamento) el usufructo vitalicio de todo su caudal, relevándole de las obligaciones de hacer inventario y de constituir fianza. Tercera: Lega a sus tres hijos Alfonso, José y Feliciano la mitad indivisa de los bienes siguientes: La casa en que está instalado el Hotel, sita en la calle de Luis Espada, y los establecimientos industriales destinados a café, hotel y mueblería, conocidos, respectivamente, con los nombres comerciales de <<Bar Aurora>>, <<Hotel Aurora>> y <<Muebles Aurora>>, incluyendo también la mitad indivisa de todos los enseres, mobiliario y mercaderías que existan en dichos establecimientos con destino a la explotación de los mismos. Es voluntad del testador (de la testadora, se dice en el otro testamento) que cada uno de los legatarios tenga igual participación en la casa del hotel y en cada una de aquellas industrias, a cuyo efecto, la mitad indivisa de la casa y de cada uno de los establecimientos industriales habrá de adjudicarse a los tres proindiviso y por terceras partes. Se exceptúa el caso de que los tres legatarios, de común acuerdo, convengan otra forma de adjudicación. Este legado se entenderá hecho únicamente en cuanto a la nuda propiedad de los bienes legados, si su esposa doña Aurora (si su esposo don Feliciano, se dice en el otro testamento) sobreviviese al testador (a la testadora, en el otro)... Séptima: Instituye únicos y universales herederos, por iguales partes, en el remanente de todos sus bienes a sus siete hijos Alfonso, José, Feliciano, Avelino, Ángel, Manuel y Juan Benito S.C., en nuda propiedad, si le sobrevive su esposa (su esposo, se dice en el otro) y en caso de premoriencia de ésta (de éste en el otro), en pleno dominio. Octava: Sustituye a los legatarios Alfonso, José y Feliciano y a todos los herederos por sus respectivos descendientes legítimos. Novena: Nombra contadores-partidores, con carácter solidario, a don Paulino V. C., Abogado y vecino de Feces de Abajo, y a don César F. R., Perito Agrícola, vecino de esta villa, facultándoles para que puedan realizar todas las operaciones particionales de su herencia, incluso para la entrega de los legados que deja dispuestos. Les prorroga el plazo legal por dos años más, prórroga que se entenderá ampliada, en caso de supervivencia de su esposa (de su esposo, se dice en el otro testamento) hasta que transcurran dos años contados a partir del fallecimiento de aquélla (de aquél, en el otro)>>. 2º El día 23-4-1960 murió don Feliciano S. E. bajo el testamento abierto anteriormente dicho (de fecha 31-12-1947), sin que, a raíz de su fallecimiento, se liquidara su sociedad de gananciales, ni se practicara operación particional alguna de su herencia. 3º El día 4-9-1972 murió doña Aurora C. R. bajo el testamento abierto anteriormente dicho . 4º El día 31-12-1972 los siete hermanos don Alfonso, don José, don Feliciano, don Avelino, don Ángel, don Manuel y don Juan Benito S. C. (aunque siendo nominados cinco de ellos con los apelativos o seudónimos con que, en el ámbito familiar y amical, son conocidos y que luego expresaremos) suscribieron un documento privado, cuyo contenido, dada su relevante trascendencia, consideramos necesario transcribir literalmente, pero que, por no hacer desmesurada la extensión de este fundamento jurídico, su imprescindible transcripción se hará más adelante, bastando, por ahora, con constatar aquí su existencia (por ser éste el lugar que le corresponde en el <<iter>> cronológico del acontecer de los hechos) y con dejar anunciada ya la que consideramos angular relevancia del mismo. 5º En 9-4-1975 y 23-10-1981 fallecieron, respectivamente, los hermanos don Avelino y don Juan Benito S. C. 6º Con fecha 3-3-1985 y ante el Juzgado de Distrito de Verín, don Manuel S. C. demandó de conciliación a sus hermanos don Alfonso, don José, don Feliciano y don Ángel para que reconozcan: <<Que por fallecimiento de nuestros padres, somos dueños, en unión de los herederos de Avelino y de Juan Benito, y en la proporción de séptimas partes iguales, de los siguientes bienes: a) Edificio sito en la Avda. de Luis Espada, núm. 35, con todas sus pertenencias, y en el que está insatalada la industria de <<Hotel-Restaurante-Bar Aurora>>, y que linda.. b) Finca sita en la Avda. de Portugal, a núm. 80, que linda... c) Finca adquirida por compra, ya fallecido nuestro padre, aun cuando figure a nombre de Alfonso, sita en la Avda. de Portugal, que linda... d) Que desde el 1-1-1973, Alfonso, José y Feliciano percibieron para atender a sus necesidades y que se contabilizaron al final de cada año, la cantidad, cada uno, de quinientas mil pesetas, anuales, como Directores y Administradores de los negocios <<Hotel-Restaurante-Bar Aurora>>, cantidad que a Alfonso se elevó, en el año 1980, a seiscientas mil pesetas, y desde enero 1983 a ochocientas cuarenta mil pesetas anuales y en Navidades de 1983 recibió a cuenta quinientas mil pesetas. e) Que Alfonso, por su propia y personal decisión, cesó en la gestión de los negocios <<Hotel-Restaurante-Bar Aurora>>, en el mes de agosto 1984, concretamente el día 20 en que cubrió la última hoja de contabilidad. Reconocido todo lo que antecede se avengan: Primero. A que, dada la indivisibilidad de los inmuebles, se adjudiquen a alguno, o algunos de los hermanos, con la obligación en éste o éstos, de abonar a los demás, a cada uno de los que no se les adjudique, la séptima parte de su valor; valor que se determinará por el valor en venta de los inmuebles, único valor real, ya que las cosas, desprovistas del valor afectivo, valen lo que por ellas den. Segundo. Si no hubiere acuerdo en la adjudicación, o a nadie interesase, se proceda a la venta en pública subasta, con admisión de licitadores extraños, de los citados inmuebles, y el precio así obtenido se reparta en siete partes iguales, una para cada parte. Tercero. Que en la rendición de cuentas que oportunamente se formalice, Alfonso, José y Feliciano deberán tomar de menos, tanto como hubieren recibido de más>>. El día 20-3-1985, en el Juzgado de distrito de Verín se celebró el correspondiente acto de conciliación, al que no asistió don Alfonso, haciéndolo sólo don José, don Feliciano, y don Ángel



S. C., los cuales manifestaron: <<Que están completamente de acuerdo en las pretensiones de la papeleta de demanda>>. 7º Mediante sendas actas notariales de fechas 20 y 21-3-1986, don Alfonso S. C. requirió, respectivamente, a los contadores-partidores don Paulino V.C. y don César F.R. para que manifestaran lo que tuvieran a bien sobre la aceptación de dicho cargo, sin que los requeridos los aceptaran.

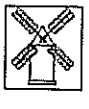
SEGUNDO.- En junio de 1986, don Alfonso S. C. promovió contra sus hermanos don José, don Feliciano, don Manuel y don Ángel (luego fallecido éste, y ampliada la demanda a sus herederos) y contra los herederos (viudas e hijos) de sus también fallecidos hermanos don Avelino y don Juan Benito, el proceso de que este recurso dimana en el que alegando, en esencia, que el legado hecho por sus padres en la cláusula tercera (anteriormente transcrita) de sus respectivos testamentos le pertenece a él en su totalidad, a virtud del derecho de acrecer por la renuncia, se dice, que sus hermanos don José y don Feliciano habían hecho en el acto de conciliación (también transcrito anteriormente) a sus respectivas participaciones en dicho legado, postuló que se dicte sentencia declarando su derecho <<a que se le haga entrega del legado específico dispuesto>>; por su parte, los demandados personados (que lo fueron todos menos los herederos del fallecido don Ángel), además de aducir la excepción de inadecuación del procedimiento (por entender que el adecuado era el de mayor cuantía y no el promovido de menor cuantía), se opusieron a la pretensión de fondo, aduciendo la renuncia al legado por parte del demandante don Alfonso a virtud del documento privado de 31-12-1972 (ya citado anteriormente y que luego transcribiremos); la nulidad del legado por serlo de cosa ajena ignorándolo los testadores; ineficacia del legado por transformación de la cosa legada por los testadores e inoficiosidad del legado. El Juez de Primera Instancia, estimando la excepción de inadecuación del procedimiento, dictó una sentencia absolutoria en la instancia y se abstuvo de entrar a conocer del fondo de la cuestión litigiosa. En el correspondiente recurso de apelación, interpuesto por el demandante, recayó sentencia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de La Coruña por la que, revocando la de primer grado y entrando a conocer del fondo de la cuestión litigiosa, desestimó la demanda y absolvió libremente de la misma a los demandados. Contra la referida sentencia de la Audiencia, el demandante don Alfonso S. C. ha interpuesto el presente recurso de casación a través de cuatro motivos, el primero de los cuales fue inadmitido por esta Sala, en su momento.

TERCERO.- La sentencia aquí recurrida basa, esencialmente, su pronunciamiento desestimatorio de la demanda en que, de conformidad con la doctrina que cita de esta Sala (SS 24-11-1900; 11-12-1913; 6-11-1934 [RJ 1934, 1781], 3-6-1947 [RJ 1947, 903] y 25-5-1971 [RJ 1971, 2951]) y de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 27-2-1982 [RJ 1982, 838] y 20-9-1988 [RJ 1988, 7159]), <<no es posible la entrega de los legados sin que proceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a la herencia forzosa, porque solamente de este modo puede saberse si dichos legados se encuentran dentro de la cuota de que puede disponer el testador, y no se perjudica, por tanto, la legítima de los herederos forzosos, a no ser que los expresados herederos concurran a la entrega o manifiesten su conformidad con que ésta se efectúe sin cumplir dicha formalidad, supuesto que aquí no se da>>, con base en lo cual concluye lo siguiente: <<la pretensión de demanda no puede prosperar, sobre todo teniendo en cuenta que en la misma se afirma que sólo existe otra finca en la herencia, cuyo valor se desconoce en relación con el legado que se reclama, y porque en el fundamento de derecho VI de la expresada demanda se reconoce que es necesario hacer previo inventario y avalúo de los bienes de los causantes y, pese a ello, tales operaciones ni se han solicitado ni, por tanto, practicado. Las referidas afirmaciones —y doctrina expuesta— son por sí solas suficientes para rechazar la entrega del legado que se pretende, sin necesidad de examinar otras cuestiones como la relativa al derecho de acrecer —de todo el legado— en favor del actor>> (Fundamento de Derecho cuarto de la sentencia recurrida). A continuación de la transcrita argumentación, que parece contener la verdadera <<ratio decidendi>> del fallo, el Fundamento Jurídico quinto de la citada sentencia dice: <<A idéntica conclusión se habría de llegar desde el punto de vista de la tesis que se sustenta por los demandados, respecto a la extinción de la comunidad hereditaria y su transformación en una comunidad ordinaria, de naturaleza convencional, en virtud de lo pactado por todos los herederos —hijos de los causantes en el documento privado de 31-12-1972. Un somero análisis de dicho documento evidencia que el mismo no sólo comprende la herencia de ambos causantes, sino los bienes que han sido objeto de legado —inmueble y establecimientos industriales—, por lo que tal circunstancia comporta un hecho obstativo a su entrega, dado que dicho legado había perdido su sustantividad —como tal legado al quedar refundido por voluntad de todos los legatarios en los bienes que integran la comunidad proindiviso (arts. 392 y siguientes del Código Civil). En consecuencia, en tanto, no se dilucide la validez, eficacia y alcance de dicho documento es claro que no puede accederse a la entrega que ahora se pretende, y ello sin necesidad de examinar si se ha producido —también— una posible ineficacia del repetido legado por transformación de la cosa legada, en virtud de lo dispuesto en el art. 869-1º del Código Civil>>. Esta Sala de casación se encuentra ante el ineludible, aunque poco grato, deber de poner de manifiesto la perplejidad que produce la expresada motivación jurídica de la sentencia recurrida, y ello por las consideraciones siguientes: a) En su Fundamento Jurídico cuarto (contenedor, como antes se ha dicho y según se desprende de su redacción, de la verdadera <<ratio decidendi>> de su fallo) parece que está admitiendo la subsistencia actual del legado litigioso (aunque sin entrar a examinar el derecho de acrecer invo-

cado por el actor) y sólo supedita la efectividad del mismo a que previamente a su entrega se practiquen las pertinentes operaciones particionales de la herencia para que quede salvaguardada la intangibilidad de las legítimas, mientras que, por el contrario, en la primera parte del Fundamento Jurídico quinto parece que sostiene que, como consecuencia de lo pactado entre los siete hermanos en el documento privado de fecha 31-12-1972, el referido legado ha dejado de existir (al afirmar que el mismo <<había perdido su sustantividad— como tal legado— a quedar refundido por voluntad de todos los legatarios en los bienes que integran la comunidad proindiviso>>), cuando si ello es así, ésta tendría que haber sido la verdadera y única razón determinante de la desestimación de la demanda y no la argumentación principal contenida en el Fundamento cuarto, pues ésta presupone la subsistencia o pervivencia del legado. b) Por un lado, en la primera parte del Fundamento Jurídico quinto, parece que está interpretando (aunque con <<un somero análisis>>) el referido documento privado y obteniendo del mismo la conclusión ya dicha, mientras que en la segunda parte de ese mismo Fundamento Jurídico parece estar relegando para otro proceso posterior la dilucidación de <<la validez, eficacia y alcance de dicho documento>>. c) Resultan difícilmente captables las razones que el Tribunal de apelación haya podido tener para hacer esa última afirmación (<<en tanto no se dilucide la validez, eficacia y alcance de dicho documento>>), cuando tenía el deber inexcusable de hacerlo dentro de este proceso, al ser el expresado documento el pilar básico en que los demandados han apoyado su oposición a la pretensión del actor. No obstante todo ello, la dirección letrada del recurrente, con una muy encomiable sensibilidad jurídica, atendiendo solamente a la primera parte del Fundamento Jurídico quinto de la sentencia recurrida (que ya hemos transcrito literalmente en su totalidad) y teniendo por no hecha la sorprendente afirmación contenida en la segunda parte del mismo, ha captado que la verdadera piedra angular de la cuestión litigiosa la constituye el repetido documento privado de 31-12-1972, al articular su motivo segundo (que es el primero de los admitidos), el cual permite que esta Sala, dentro de los estrictos cauces casacionales, pueda examinar y valorar dicho documento, que a continuación será transcrito.

CUARTO.- Aparece probado en el proceso, y nadie lo cuestiona, que salvo Alfonso y Avelino, los cinco restantes hermanos S. C. son (o eran) conocidos en su ambiente familiar y social por los siguientes seudónimos: José por <<Piño>>; Feliciano por <<Tainas>>; Ángel por <<Lito>>; Manuel por <<Lolo>> y Juan Benito por <<Pilas>>. Hecha la necesaria aclaración anterior, se estima imprescindible (como antes ya se ha anunciado) transcribir literalmente el documento privado que los siete hermanos S. C. pactaron y suscribieron el día 31-12-1972 (o sea, cuatro meses después del fallecimiento de su madre; como ya se tiene dicho, el padre falleció en 1960), cuyo documento es del siguiente tenor literal: <<Reunidos en Verín, a 31-12-1972, los hermanos Avelino, Alfonso, Piño, Lito, Tainas, Lolo y Pilas, en expresión de libérrima voluntad y conformes de toda conformidad. Convienen. Primero. Mantener en estado de proindivisión la totalidad de la herencia recibida de sus padres, por periodo de diez años, sucesivamente prorrogable. Segundo. La explotación, dirección y administración de los negocios Hotel-Café y de los demás bienes de la herencia corresponderá a los hermanos Alfonso, Piño y Tainas, y todo cuanto ellos hicieren en uso de esas facultades de administración será obligatorio para todos los hermanos, quienes, con la firma de este convenio, así lo admiten sin reservas; pero para vender y comprar, salvando la gestión de los negocios, necesitarán el acuerdo unánime de todos los hermanos. Tercero. Las ganancias que anualmente se obtengan de la explotación de los negocios, serán repartidas de la siguiente forma: la mitad a repartir en siete partes iguales para los hermanos Alfonso, Piño y Tainas; y la otra mitad en siete partes iguales para cada uno de los siete hermanos. Cuarto. para atender a sus necesidades, que se contabilizarán a final de cada año, Alfonso podrá retirar mensualmente la cantidad de dieciséis mil quinientas pesetas, y Piño y Tainas, doce mil quinientas pesetas cada uno, garantizándose un sueldo anual a Alfonso de doscientas mil pesetas, y ciento cincuenta mil pesetas a Piño y a Tainas, aun cuando la mitad de las ganancias no llegara a esa suma de quinientas mil pesetas, en cuyo caso el exceso de las quinientas mil pesetas será repartido en siete partes iguales para cada uno de los siete hermanos; y si las ganancias no llegaran a quinientas mil pesetas anuales Alfonso, Piño y Tainas cobrarán sus sueldos garantizados con los productos de los capitales puestos a rendimiento, en lo que faltare, garantía que no alcanzará a los que retiren sus ganancias anuales. Quinto. En el improbable supuesto de que alguno de los hermanos quisiera abandonar la comunidad antes del plazo de los diez años, podrá hacerlo y la séptima parte del valor, en venta, de los negocios y demás bienes, lo recibirá en un período de cinco años, sin devengar intereses las cantidades aplazadas. Sexto. Las cuentas bancarias figurarán a nombre de Alfonso, Piño y Tainas, y los talones y cheques contra los mismos serán firmados, indistintamente, por dos de ellos. Séptimo. Alfonso queda saldado de sus cuentas, compensándole sus deudas con la parte de las ganancias que le corresponden en los ahorros habidos —cuatro millones y medio de pesetas— hasta la fecha, cantidad que en dinero recibe en el día de hoy. Octavo. Los gastos del Colegio de Chano, hasta que cumpla los veintiún años de edad, por expresa voluntad y deseo de nuestros padres, será a cargo de la comunidad, que se computarán en gastos generales. Así lo convienen y firman>>.

QUINTO.- A través del motivo segundo (que es el primero de los admitidos, como ya se ha dicho), con sede procesal en el ordinal quinto del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y diciendo, en su encabezamiento, denunciar infracción, por inaplicación, del art. 1058 del Código Civil, aunque invocando también, en el desarrollo del mismo, los arts. 1281, 1282 y 1289 de dicho Cuerpo Legal, el recurrente viene, en esencia, a plan-



tear dos cuestiones distintas, aunque parece relacionarlas entre sí, al sostener, por un lado, que mediante el documento privado de fecha 31-12-1972 (que ha sido transcrito literalmente en el Fundamento Jurídico anterior de esta resolución) los siete hermanos S. C. no realizaron la partición de las herencias de sus padres y, por otro lado, que aunque así hubiera sido dicha partición sería radicalmente nula por haber sido hecha la misma sin la intervención de los contadores-partidores nombrados por los testadores (padres de los hermanos litigantes) y con infracción, por tanto, dice el recurrente, de lo preceptuado en el art. 1058 del Código Civil. Las expresadas cuestiones, aunque en el desarrollo del motivo aparecen planteadas en orden inverso, creemos que, por razones de lógica jurídica, deben ser examinadas en el que aquí las hemos enumerado, pues si respecto de la primera de ellas hubiera de aceptarse la tesis del recurrente (no realización de la partición de las herencias mediante dicho documento privado), devendría innecesario el examen de la segunda (denunciada nulidad de dicha partición), debiendo dejarse constatado también que, dada la atípica forma en que, como ya se ha dicho en el Fundamento Jurídico tercero de esta resolución, la sentencia recurrida ha resuelto la cuestión litigiosa, esta Sala de casación habrá de examinar prácticamente <<ex novo>> las dos mencionadas cuestiones, salvo la conclusión a que, a modo de <obiter dictum>> y en <<un somero análisis>> del referido documento privado parece llegar el Tribunal de apelación en la primera parte del Fundamento de Derecho quinto de su sentencia (que ya ha sido transcrito literalmente con anterioridad).

SEXTO.- La primera de las enunciadas cuestiones, de índole estrictamente hermenéutica, es la atinente a conocer y concretar la verdadera intención que tuvieron los siete hermanos S. C. (únicos herederos de sus padres) al pactar entre ellos, de mutuo acuerdo, lo que aparece reflejado en el documento privado de fecha 31-12-1972, que redactaron y firmaron cuatro meses después de la muerte del último de sus progenitores (la madre). Para dicha indagación exegética ha de partirse, por un lado, de la incuestionable premisa de que los herederos mayores de edad, que tengan la libre administración y disposición de sus bienes, puedan, por acuerdo unánime de todos ellos (<<nemine discrepante>>), partir la herencia del modo que tengan por conveniente, prescindiendo de las disposiciones del testamento y creando una situación jurídica de plena y absoluta eficacia, en defecto de personas que puedan válidamente atacarla (Sentencias de esta Sala de 21-1-1907, 7-11-1935 [RJ 1935, 2168], 7-1-1949 [RJ 1949, 3], 28-1-1964 [RJ 1964, 392], 25-2-1966 [RJ 1966, 852]) y ha de tenerse en cuenta, por otro lado, que la partición puede llevarse a efecto mediante la transformación de la comunidad hereditaria en un condominio ordinario, atribuyendo a los coherederos la copropiedad de los concretos bienes de la herencia, con expresión de las cuotas proindiviso que en los mismos correspondan a cada heredero, como tiene reconocido esta Sala cuando declara: <<no pudiendo sostenerse seriamente que, por adjudicarse bienes en régimen de copropiedad y por cuotas indivisas, la partición no se llevará a efecto>> (S. 20-2-1984 [RJ 1984, 695]). Sobre la base de la doctrina anteriormente expuesta, ha de llegarse a la conclusión de que mediante el documento privado de fecha 31-12-1972, pese a no ser el mismo un paradigma de precisión técnico-jurídica, los siete hermanos S. C. (únicos herederos de sus padres y todos ellos mayores de edad y con la libre administración y disposición de sus bienes) y entre los que, obviamente, figuraban Alfonso, José (<<Piño>>) y Feliciano (<<Tainas>>) que, además, de herederos, eran los beneficiados (por terceras partes indivisas) con el legado (mejor prelegado) litigioso, llevaron a efecto, con acuerdo unánime (<<en expresión de libérrima voluntad y conformes de toda conformidad>>, se dice en el referido documento privado), la partición de las herencias de sus padres y se atribuyeron el condominio ordinario, por séptimas partes iguales e indivisas, de todos los bienes integrantes de dichas herencias, al mismo tiempo que pactaron mantener la indivisión de los bienes durante diez años, pues ése es el único sentido que puede atribuirse a la cláusula primera, en la que convinieron <<mantener en estado de proindivisión la totalidad de la herencia de sus padres por período de diez años, sucesivamente prorrogable>>, íntima relación con la cláusula quinta en la que acordaron que <<en el improbable supuesto de que alguno de los hermanos quisiera abandonar la comunidad antes del plazo de los diez años, podrá hacerlo y la séptima parte del valor, en venta, de los negocios y demás bienes, lo recibirá en un período de cinco años, sin devengar intereses las cantidades aplazadas>>. Entre los mencionados bienes también incluyeron expresamente (cláusula segunda) los negocios Hotel-Café, que eran el objeto específico y único del prelegado (el negocio de <<Muebles Aurora>> había desaparecido con mucha anterioridad), cuyas ganancias acordaron repartir por séptimas partes iguales (cláusula tercera), lo que indudablemente patentiza que los tres beneficiados con el prelegado (Alfonso, José y Feliciano), a los que se confirmó <<la explotación, dirección y administración de los negocios Hotel-Café y de los demás bienes de la herencia" y por cuya actividad se les señaló un sueldo (cláusula cuarta), estaban plenamente de acuerdo en que el referido prelegado se refundiera en la masa de la herencia y, junto con los demás bienes del caudal hereditario, se repartiera entre los siete hermanos por séptimas partes iguales, pues si no hubiera sido así, carecería de todo sentido el pactado reparte igualitario de las ganancias o productos de los negocios de Hotel-Café (aparte de los referidos sueldos), cuyos productos o ganancias, de haberse querido mantener la subsistencia del prelegado, habrían correspondido exclusivamente a los tres legatarios (art. 882 del Código Civil), a lo que ha de agregarse, además, que el propio Alfonso (único demandante) se declaró saldado de sus cuentas mediante la recepción de cuatro millones y medio de pesetas que le entregaron sus seis hermanos el mismo día de la firma del documento privado (cláusula séptima), cuyo saldo de cuentas resulta inconcebible si no es bajo la perspectiva ya dicha de que, junto

con don José y don Feliciano (que reconocen haber sido ésa la intención que tuvieron al suscribir el meritado documento), don Alfonso prestó su expreso consentimiento a que el prelegado (del que los tres eran los beneficiarios) quedara refundido en la masa de la herencia para dividir ésta en siete partes iguales. No es aceptable el argumento aducido por el recurrente en el desarrollo del motivo de que en el acto de conciliación celebrado el día 20-3-1985 (ya referido en el ap. 5º del Fundamento Jurídico primero de esta resolución), al que él no asistió, fueron sus hermanos don José y don Feliciano los que renunciaron a su parte en el prelegado, con base en lo cual don Alfonso reclama (por derecho de acrecer) la totalidad del mismo, pues donde los tres prelegatarios, en unión de sus otros cuatro hermanos, verdaderamente pactaron la refundición del prelegado en la masa de la herencia y el reparto de la misma en siete partes iguales fue en el documento privado de fecha 31-12-1972, como antes se ha dicho. Asimismo, carece de consistencia jurídica, aunque no de originalidad, la alegación que, en el desarrollo del mismo motivo, también hace el recurrente de que lo estipulado en la cláusula quinta (ya transcrita anteriormente) de dicho documento privado fue una cláusula penal, pues en la misma lo único que se estipula es el reconocimiento a cualquiera de los siete hermanos de la facultad de no respetar el pacto de indivisión durante diez años, en cuyo supuesto se le consiente salir de la comunidad y (sin penalización alguna) percibir la parte que verdaderamente le corresponde (<<la séptima parte del valor, en venta, de los negocios y demás bienes>>), cuyo pacto de indivisión, por otra parte, ha sido respetado por los siete hermanos y durante su vigencia se han repartido entre ellos las ganancias de los negocios por séptimas partes iguales (o penden de su liquidación) y, además, don Alfonso ha venido percibiendo el sueldo que se le señaló (cláusulas tercera y cuarta) por <<la explotación, dirección y administración de los negocios Hotel-Café y de los demás bienes de la herencia>>, por lo que la pretensión que, después de transcurridos más de doce años de respetar dicha situación, ahora deduce en este proceso, no sólo choca frontalmente con lo que, <<en expresión de libérrima voluntad>>, pactó con sus seis hermanos (todos <<conformes de toda conformidad>>) en el repetido documento privado de fecha 31-12-1972, sino que se halla en abierta contradicción con sus propios y continuados actos posteriores al mismo (art. 1282 del Código Civil). En consecuencia, y como resumen de todo lo anteriormente razonado, esta Sala entiende que el prelegado litigioso quedó extinguido, pues fue voluntad de los tres legatarios (don Alfonso, don José y don Feliciano), concorde con la de sus otros cuatro hermanos, que el mismo quedara refundido en la masa hereditaria, cuya partición hicieron mediante el repetido documento privado y se adjudicaron en condominio ordinario (arts. 392 y siguientes del Código Civil), por séptimas partes indivisas, la propiedad de todos y cada uno de los bienes de la herencia (incluido el prelegado), a cuya conclusión, aunque a modo de mero <<obiter dictum>> y tras <<un somero análisis de dicho documento>>, parece que llega también la sentencia aquí recurrida (primera parte de su quinto Fundamento de Derecho).

SÉPTIMO.- La segunda de las ya enunciadas cuestiones la plantea también el recurrente en el alegato del mismo motivo segundo, en cuyo estudio aún nos hallamos, al sostener que, aun cuando se admitiera que los siete hermanos S. C. llevaron a efecto la partición de las herencias de sus padres mediante el repetido documento privado de fecha 31-12-1972, dicha partición, dice el recurrente, sería radicalmente nula, al haber sido hecha sin la intervención de ninguno de los dos contadores-partidores que, con carácter solidario, habían nombrado los causantes en sus respectivos testamentos. Aunque no se trata de una cuestión doctrinalmente pacífica, pues algún autor opina en sentido contrario a lo que a continuación se expone, el más amplio sector de la doctrina sostiene el criterio de que, salvo que el testador lo haya prohibido expresamente en su testamento, los herederos mayores de edad, que se hallen en la libre administración y disposición de sus bienes, cuando medie entre ellos un acuerdo unánime (<<nemine discrepante>>), pueden prescindir de la intervención del contador-partidor y efectuar, por sí solos, la partición del modo que tengan por conveniente, cuyo mayoritario criterio doctrinal lo comparte esta Sala, por las consideraciones siguientes: a) Si, en términos generales, y salvo supuestos excepcionales (existencia de algún interesado en la partición, que necesite de una protección especial), el nombramiento de contador-partidor se entiende hecho por el testador en beneficio de todos los herederos (para eliminar toda posible contención o litigiosidad entre ellos acerca de la forma de partir) parece evidente que si los herederos (desde luego, todos ellos mayores de edad y con la libre administración y disposición de sus bienes), por existir acuerdo unánime entre ellos (y excluida, por tanto, dicha posible litigiosidad), deciden efectuar, por sí solos, la partición, desaparece la razón justificativa de la intervención del contador-partidor. b) Si los herederos (todos mayores de edad y con capacidad civil plena), con acuerdo unánime, pueden partir la herencia del modo que tengan por conveniente, prescindiendo de las disposiciones del testamento, según reiterada doctrina de esa Sala, que hemos expuesto en el Fundamento jurídico anterior de esta resolución, es lógico que igualmente puedan hacerlo sin la intervención del contador-partidor (salvo, se repite, que el testador lo haya prohibido expresamente). c) Este es el criterio legislativo que siguen aquellos ordenamientos forales que, en sus previsiones normativas, se han ocupado de la regulación de esta materia. Así, la Ley 344 del Fuero de Navarra (RCL 1973, 408, 456; RCL 1974, 1077 y NDL 22212) (tanto en su redacción originaria, como en la coincidente en ese extremo que luego le ha dado la Ley Foral 5/1987, de 1 abril [RCL 1987, 1271 y LNA 1987, 976]) y el art. 57 del Código de Sucesiones por causa de muerte en el Derecho Civil de Cataluña, aprobado por Ley de la Generalidad 40/1991, de 30 diciembre (RCL 1992, 456 y LCAT 1992, 46) (coincidente el referido art., en cuanto al extremo que aquí nos ocupa, con lo que antes establecía el art. 274.2 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña [RCL

1960, 1034 y NDL 4575]). No parece existir razón (histórica, ni jurídica) alguna para que en el Derecho civil común (no foral) no pueda seguirse el mismo criterio cuando el Código Civil, que tan poca atención normativa presta a la figura del contador-partidor , no contiene ningún precepto en que expresamente lo prohiba, aparte de la debida concordancia que con el principio de igualdad de los españoles ante la Ley (art. 14 de la Constitución [RCL 1978, 2836 y ApNDL 2875]) supone el mantenimiento de un criterio uniforme en la materia. A lo anteriormente dicho en sede de doctrina general, y con referencia al caso concreto que nos ocupa, ha de agregarse, por un lado, que don Alfonso S. C. (único demandante y ahora recurrente) que, no obstante conocer (desde la muerte de sus padres en 1960 y 1972, respectivamente) el nombramiento de los contadores-partidores, prescindió de los mismos y prestó su consentimiento (junto con el de sus otros seis hermanos) a la partición que, con acuerdo unánime (<<conformes de toda conformidad>>), hicieron mediante el documento privado de fecha 31-12-1972 y ha venido consintiéndola y ajustándose a ella durante más de doce años, no puede, sin violentar el respeto debido a lo pactado (<<pacta sunt servanda>>; art. 1091 del Código Civil) y sin conculcar la doctrina de los actos propios, tratar ahora de desconocer la eficacia del repetido documento y, por otro lado, que durante el plazo de vigencia del mandato de los contadores-partidores (que venció en septiembre 1975) ninguno de los herederos, ni siquiera don Alfonso, requirió la intervención de los mismos, habiendo uno de ellos (don César F. R.) declarado en la prueba testifical (folio 499 vuelto de los autos) que <<tuvo conocimiento al otorgar testamento los citados esposos que, juntamente con Paulino V. C., había sido designado contador-partidor, y tuvo también conocimiento de que fallecida la madre, los hermanos S. C. habían procedido a poner fin a la Comunidad Hereditaria, al proceder, manteniendo la unidad de la explotación, a fijar la forma en que, entre ellos, se distribuían los bienes heredados de sus padres fallecidos>>. De lo razonado en éste y en el anterior Fundamento Jurídico se desprende la inexorable desestimación del motivo segundo, al que en ellos nos hemos venido refiriendo, la cual ha de comportar también el fenecimiento de los motivos tercero y cuarto, mediante los cuales se denuncia (en el tercero) infracción, por inaplicación, del art. 987 del Código Civil, que establece que el derecho de acrecer tiene lugar también entre los legatarios, y (en el cuarto) infracción, por inaplicación, de los arts. 821 y 828 del Código Civil, que se refieren, respectivamente, a los legados sujetos a reducción y a la imputación al tercio de mejora o al de libre disposición de los legados hechos por el testador a uno de los hijos o descendientes, cuyo fenecimiento (de los dos expresados motivos) viene determinado por la simple y elemental razón de que la tesis impugnatoria que se desarrolla en los mismos viene montada sobre la ineludible premisa previa de la subsistencia o pervivencia el prelegado litigioso y dicha premisa no concurre en el presente caso, ya que el referido prelegado quedó extinguido y refundido en la masa de la herencia, a virtud de lo pactado por los siete hermanos S. C. en el repetido documento privado de fecha 31-12-1972, como ya se tiene dicho. Por tanto, ha de ser mantenido el pronunciamiento desestimatorio de la demanda que hace la sentencia recurrida, aunque no por la argumentación desarrollada en el Fundamento Jurídico cuarto de dicha sentencia (ya transcrito literalmente con anterioridad), que parece contener la única o principal <<ratio decidendi>> de su fallo, sino por los razonamientos que han sido expuestos en éste y en el anterior Fundamento Jurídico de esta resolución.

OCTAVO.- El decaimiento de los tres motivos aducidos ha de llevar aparejada la desestimación del recurso, con expresa imposición de costas del mismo recurrente. Habiendo sido el depósito constituido de forma totalmente innecesaria e improcedente, al no ser las sentencias de la instancia conformes de toda conformidad (art. 1703 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), debe acordarse la devolución del mismo al recurrente.

STS 14 MAYO 1996

TERCERÍA DE DOMINIO: EMBARGO DE INMUEBLE NO ANOTADO EN EL REGISTRO Y QUE, POSTERIORMENTE A SER DECRETADO, ES ENAJENADO.

Primero.- El único motivo del recurso, engloba, con técnica casacional y defectuosa, las infracciones acumuladas de los artículos 1462, 609 y 1095 del CC y 34 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 342, 886 y NDL 15457), al amparo del art. 1692.41 de la LEC. Cita, también, en apoyo de su tesis numerosas sentencias.

En esencia, el problema litigioso se centra en el valor jurídico del embargo de un inmueble, aún no anotado en el registro, si con posterioridad a haberse decretado éste, el bien trabado se enajena. Como quiera que la anotación en el registro no tiene valor constitutivo, ya que el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta, el dueño del bien sólo puede transmitirlo con la carga de la traba que subsiste salvo en el caso que el que hubiese adquirido el bien, con posterioridad al embargo, reúna los requisitos para gozar del amparo de la legislación hipotecaria, es decir, de los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Segundo.- Por ello, la parte recurrente pone énfasis en el carácter tercero del adquirente y en la eficacia de la tradición instrumental, más su argumentación decae, precisamente, en cuanto al elemento fundamental de la buena fe que ha de concurrir en el tercer adquirente para no sufrir las consecuencias de la traba no anotada o anotada con posterioridad al otorgamiento de la escritura.

La sentencia de instancia examina con detalle si en el caso particular que juzgamos nos hallamos ante un tercero adquirente protegido por la fe pública registral. Y a tal fin, el juzgador se fija en qué circunstancias se encuentran las personas a las cuales pueda afectar el embargo que se decretó, no permitiendo que se amparen en la publicidad formal del registro quienes no reúnan los requisitos del artículo

34 de la Ley Hipotecaria; a este respecto, y por lo que se refiere a las plazas de aparcamiento objeto del presente recurso, son de reseñar los siguientes extremos: a) Nos encontramos ante una enajenación de bienes embargados, que afecta a un número elevado de plazas de garaje y que se efectúa entre personas jurídicas —de Pr.C., SA, y de ésta a P.—; b) La adquisición de las plazas de aparcamiento se inscribe por C., SA en el registro de 1988, cuando los había comprado en 1984; c) De las escrituras de fecha 4 y 19 de abril de 1988 se desprende que don Manuel era a la vez secretario de los consejos de administración de P. y C., SA (folios 28 y 41), actuando en la primera de dichas escrituras en nombre de P. —entidad compradora— y en la segunda, en nombre de C., SA —que vende a P.—; y d) P. presenta con la demanda una copia de la escritura de fecha 20 de junio de 1984, por la que Pr. vende a C., SA, entre otras, las plazas de garaje objeto de este recurso; curiosamente dicha copia fue expedida por don Angel (representante de Pr.) en 28 de febrero de 1991 (folio 19 v); otro tanto ocurrió con la copia de la escritura de igual fecha relativa al piso 2º F, del edificio interior, si bien en ésta no consta la fecha de su expedición (folio 25); lo anteriormente reseñado, unido a otros datos obrantes en autos (ver folios 7 y 35), lleva a la sala de instancia al convencimiento de que en C., SA no concurría el requisito de la buena fe cuando en 1984 adquirió las plazas embargadas, transmitiéndose éstas, por tanto, con la carga de la traba.

Tercero.- En definitiva —sigue razonando la sala de instancia— cuando en 1988 P. adquirió de Pr. el piso segundo F del edificio interior, con acceso por el portal 3, de 47'64 metros cuadrados de superficie útil, el embargo ya constaba en el Registro de la Propiedad (se anotó en 1984), por lo que dicha vivienda se transmitió al tercerista con la carga de la traba; si bien hubo una venta anterior a la anotación del embargo, de Pr., en favor de C., SA, no debe olvidarse que por sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 Zaragoza, de fecha 30 de octubre de 1985, se declaró la cancelación de la inscripción que pudiera producir la venta de dicho piso en virtud de la escritura de fecha 20 de junio de 1984, según se hace constar expresamente en la escritura de 4 de abril de 1988 (folio 39 vuelto); en todo caso, sería aplicable lo razonado anteriormente para las plazas de aparcamiento.

Cuarto.- Las circunstancias fácticas que se declaran probadas demuestran que la conclusión a que llega la sala de instancia impide que pueda invocarse con éxito la infracción del art. 34 de la Ley Hipotecaria y los demás que relaciona en cuanto conexos. En resumen, el motivo perece y, por ello, debe declararse no haber lugar al recurso con imposición de las costas a la parte recurrente por imperativo legal, así como la pérdida del depósito constituido (artículo 1715 de la LEC).

(Laremite Carmen Lezcano. Magistrada)

PRUDENCI JURIS

Escribe para Lunes:
Constancio Villaplana García
Registrador de la Propiedad de San Javier

Actuación de administradores de sociedades anónimas y limitadas con cargo prorrogado.

Facultades representativas de los Consejeros - Delegados

Son, las reseñadas en el título de estas notas, dos cuestiones sobre las que hace tiempo quería escribir, si bien me contenía el hecho de que, desde hace meses, se viniera insistiendo sobre la inmediata publicación de un nuevo Reglamento del Registro Mercantil. A la espera de que en éste se rectificara la dicción del anterior en los dos puntos reseñados, decidí no escribir por miedo a que mis notas perdieran sentido una vez aparecido el nuevo texto reglamentario.

Pero se ha publicado el RRM (Real Decreto 1784/96, de 19 de julio, BOE 31 de julio, entrada en vigor 1 de agosto), y dado que las cuestiones que voy a tratar no han sufrido variación, básicamente, en cuanto a su tratamiento por el legislador, me decido a exponer públicamente mis ideas sobre el particular.

La primera cuestión que quiero tratar es la relativa a la **INTERVENCIÓN NOTARIAL (Y SUBSIGUIENTE CALIFICACIÓN REGISTRAL) DE ADMINISTRADORES DE SOCIEDADES ANÓNIMAS O LIMITADAS CON CARGO PRORROGADO.**

Regula el nuevo Reglamento el tema de la caducidad del nombramiento de administradores en el mismo precepto que el anterior (art. 145, ap. 1 y 3), pero variando algo su dicción, como veremos.

Veamos lo que se decía antes y lo que se dice ahora.

Art. 145 del anterior Reglamento:

"*Caducidad del nombramiento.*

1. La inscripción del nombramiento de administradores por la Junta General hecho por años caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente, o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General ordinaria.

...

3. Transcurrido el plazo de un mes desde la caducidad de la inscripción, el Registrador Mercantil la cancelará de oficio mediante nota marginal".

Art. 145 del nuevo Reglamento:

"*Caducidad del nombramiento.*

1. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

...

3. El Registrador hará constar la caducidad, mediante nota marginal, cuando deba practicar algún asiento en la hoja abierta a la sociedad o se hubiera solicitado certificación".

Así (y al margen de que ya se prevea la caducidad sin atender a que el nombramiento hubiera sido hecho por años, con lo cual se daba a entender que el hecho por meses o días no caducaba, conclusión absurda, evidentemente), vemos cómo, tanto en el comienzo del ap. 1 como en el ap. 3 ya no se dice que caducará "*la inscripción*" del nombramiento de administradores, sino que lo que caduca es "*el nombramiento de los administradores*". Terminología ésta más precisa que la anterior, en cuanto se coordina el Reglamento con las Leyes de Sociedades Anónimas (art. 126) y de Sociedades Limitadas (art. 60), así como con el encabezamiento del propio art. 145 RRM, al quedar claro que la caducidad no afecta a la inscripción, sino al propio cargo; si bien, y como lógica consecuencia de ésta, la inscripción habrá de ser cancelada en la forma que luego veremos.

En el párrafo 1 ya no se alude a la celebración de "*Junta General ordinaria*", sino a la de "*la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior*". Este cambio de dicción no es gratuito, sino que tiene su razón de ser, por un lado, en el hecho de que la nueva Ley de Sociedades Limitadas de 1995 ya no recoja (como hace la Ley de Anónimas del 89) la distinción entre Junta ordinaria y Junta extraordinaria; y, por otro, en la remisión que el art. 192.2 RRM hace a los arts. 141 a 154 del propio Reglamento en orden a la regulación de la inscripción del nombramiento y cese de los administradores de sociedades limitadas. Lógicamente, no tenía sentido mantener la dicción anterior del art. 145.1 RRM si este precepto ha de aplicarse a una sociedad, como la limitada, en la que ya no existe la Junta General ordinaria. Por ello se ha optado, acertadamente, por una redacción más general que encaja perfectamente en ambos tipos de sociedad.

De todas formas, la novedad más importante, y es la que motiva estas notas, es la referente a la forma en que el Registrador Mercantil ha de reflejar en la hoja de la sociedad la caducidad del cargo de administrador.

En su anterior redacción, decía el art. 145.3 RRM que el Registrador habría de cancelar la inscripción del nombramiento transcurrido un mes desde la caducidad. Ello planteaba dos graves problemas:

— Uno, que el Registrador difícilmente podía cumplir el mandato reglamentario, pues el hacerlo le hubiera obligado a llevar un control de los plazos de caducidad de los nombramientos de administradores completamente despro-porcionado en relación con los medios personales e informáticos de que dispone. Desconozco cómo se habrá solventado durante estos años el problema en la práctica, pero me imagino que habrá sido aplicando la solución que ahora se ha adoptado.

— Y otro, que el establecimiento del plazo de un mes para poder llevar a cabo la cancelación podía inducir a la errónea consideración de que durante ese plazo el cargo tenía una especie de "*plus*" o "*propina*" de vigencia, siendo así que, a mi entender, la caducidad

operaba automáticamente, una vez celebrada la Junta o transcurrido el plazo para la celebración de la ordinaria, con independencia de que hubiera pasado o no un mes, o de que el Registrador hubiera extendido la nota marginal de cancelación. Con la nueva redacción del precepto estimo que se regula más acertadamente esta materia.

Esta nueva redacción, como hemos visto, supone que el Registrador ya no ha de dejar transcurrir el plazo de un mes para cancelar, sino que ha de hacerlo (antes o después de ese mes, ahora ya es indiferente) en el momento en que aprecie la caducidad al practicar algún asiento en la hoja de la sociedad o al expedir una certificación. O sea, que el legislador da por sentado que la caducidad opera "*ipso iure*" sin necesidad de reflejo registral inmediato, y pospone éste al momento en que el Registrador digamos que "*se da cuenta*" de la situación. Ni más ni menos que el mismo criterio seguido en sede de Registro de la Propiedad en orden a la cancelación de derechos caducados: la caducidad opera con carácter radical y automático una vez llegado el día predeterminado (según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado: por todas, Resoluciones de 9 de septiembre de 1991 y 22 de junio de 1995), sin perjuicio de que el reflejo tabular de esa caducidad pueda diferirse hasta el momento en que se expida una certificación relativa a la finca o se practique algún asiento en la hoja de ésta (art. 353.3 del Reglamento Hipotecario).

Ello no obstante, la cuestión no deja de ser problemática, y no sólo para el Registrador Mercantil, sino también, y en gran medida, para el Notario y para el Registrador de la Propiedad.

En efecto, imaginemos la venta de un inmueble perteneciente a una sociedad anónima, realizada por un administrador que a la fecha de la firma de la escritura tiene su cargo caducado, con arreglo al plazo para el que fue en su día nombrado. No obstante esa caducidad, se puede pensar que su cargo está prorrogado de conformidad con el art. 145.1 RRM. Pero la dificultad radica precisamente en la prueba de esa prórroga.

Un ejemplo ayudará a ilustrar lo que quiero decir.

El día 10 de agosto de 1996 comparece ante Notario el administrador único de una sociedad anónima que va a vender un inmueble de ésta. Fue nombrado el 10 de junio de 1991 por plazo de cinco años, según acredita con la escritura donde consta el nombramiento, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. Su cargo caducó el 10 de junio de 1996, por lo que en principio carecería de representatividad. Ahora bien, él invoca la aplicación del art. 145.1 RRM planteándose entonces la dificultad de cómo apreciar que ello efectivamente es así.

Tenemos por tanto la duda de si podremos dar virtualidad a la sola manifestación hecha por el administrador.

En favor de la solución afirmativa juega la configuración que el legislador, y la propia DGRN, han hecho del cargo de administrador: representante de la sociedad en juicio y fuera de él, y único órgano con capacidad para exteriorizar la voluntad social y para certificar del libro de actas. Es decir, se atribuye una extraordinaria eficacia a su actuación, normalmente basada en sus solas manifestaciones. Ahora bien, estas amplísimas facultades tienen su lógica contrapartida en un estricto régimen de responsabilidad, tanto social (arts. 133 LSA y 69 LSRL) como penal (arts. 290 y 295 del Código Penal). También juega en favor de esta solución la práctica diaria, notarial y registral, en lo relativo a la actuación del administrador con cargo en principio en vigor (por hallarse todavía dentro del plazo para el que fue nombrado): se admite su sola declaración de subsistencia de facultades (y en ocasiones ni siquiera eso), a sabiendas de que puede haber sido cesado en el cargo (arts. 131 LSA y 68 LSRL).

En contra de esta postura puede argumentarse que esta práctica está basada en el hecho de que, hallándose el administrador dentro de plazo, existe una presunción en su favor de vigencia del cargo. Y que esta presunción, en el caso de administrador con cargo en principio

caducado, ha de operar en sentido inverso, es decir, no dando por buena su sola declaración, sino que ésta ha de estar amparada en algún documento; documento que no puede ser otro que la certificación del Registro Mercantil, lo cual nos lleva a la segunda de las posibles soluciones, la negativa, a la duda que antes planteaba.

Veamos las dificultades que dicha certificación puede presentarnos. Puede que en ella se recoja el cese del administrador, con lo cual, aparte de comprobar que éste es un mentiroso, tendríamos el problema resuelto. Pero también puede ocurrir que en el Registro no conste asiento alguno de cese. Habría que comprobar entonces si, con fecha posterior a 10 de junio de 1996, se ha celebrado alguna Junta de la sociedad, pues entonces, y aunque el Registrador Mercantil, por descuido, no hubiera extendido la nota marginal de cancelación, el cargo estaría caducado (en línea con lo que antes he dicho acerca del automatismo de la caducidad). Y si tampoco es así (es decir, no consta la celebración de Junta alguna), tendremos el auténtico problema: cómo comprobar la veracidad de lo afirmado por el compareciente.

A mi juicio, no hay manera de hacer esa comprobación con una certeza absoluta. Como máximo, podremos llegar a una convicción, no del todo absoluta, combinando la manifestación del compareciente con la certificación registral. En efecto: esta certificación no resuelve del todo, como he dicho, el problema, pues plantea dos cuestiones: una, que la certificación puede no reflejar la auténtica realidad de la situación del administrador, pues aunque recoja la vigencia según Registro del cargo de administrador, puede haber ocurrido que, después de vencido el plazo de duración de éste, se haya celebrado una Junta General que, bien por no ser inscribibles los acuerdos en ella adoptados, bien porque siéndolo no han sido formalizados oportunamente, no haya tenido acceso al Registro Mercantil. Tendríamos entonces una discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, pues aquél recogería la subsistencia de un cargo ya caducado. Y la otra dificultad que plantea la certificación (caso de que fuera positiva en cuanto a la subsistencia del cargo, pues si fuera negativa no habría cuestión) es el de su fecha, en relación con la de la comparecencia del administrador ante Notario: entre aquélla y ésta habrá transcurrido un tiempo durante el cual puede haberse producido la inscripción del cese, con lo que la certificación ya no reflejaría la auténtica situación del administrador, y nos encontraríamos en el mismo caso anterior.

Cierto es que la dificultad planteada por esta segunda situación puede salvarse haciendo que la certificación registral se expida después de la comparecencia notarial del administrador, y con referencia expresa a la fecha de ésta, con lo cual podríamos comprobar sin duda alguna si en tal fecha se había operado la cancelación registral. Pero ello no nos resuelve el problema de fondo, pues siempre nos quedará la duda que antes he planteado: la de si la certificación recoge la auténtica situación, extrarregistral, del cargo del administrador, dado que, según hemos visto, la hipotética caducidad puede haberse producido sin que haya tenido acceso al Registro.

Llegados a este punto, hay que "*mojarse*": ¿admitimos la sola manifestación del administrador, o le exigimos que, además, nos aporte una certificación del Registro Mercantil referida a la fecha de su comparecencia ante el Notario?

Yo, particularmente, me inclino por la primera postura, en base a dos razones: una, la extraordinaria amplitud y eficacia que según hemos visto tanto el legislador como la Dirección General atribuyen a la actuación del administrador, especialmente en cuanto a las manifestaciones por él realizadas, compensada con un férreo régimen de responsabilidades, incluso penales, que le harán meditar muy mucho lo que dice o hace; y otra, la imposibilidad, que antes he tratado de argumentar, de que la certificación del Registro Mercantil recoja de una manera indubitada la situación de vigencia o caducidad del cargo, lo cual hace que necesariamente hayamos de complementarla con la declaración del administrador. Y si irremediablemente hemos de venir a morir aquí, creo que no hay argumento de peso para negar una

eficacia total a esa declaración, sin necesidad de apoyo documental vía certificación del Registro Mercantil. Y allá el administrador con su responsabilidad, afirmación que no tiene por qué escandalizarnos, pues, en general, se puede hacer siempre que el administrador comparece representando a la sociedad (imaginemos que falsea la certificación que él mismo firma y que le sirve de apoyo para otorgar una escritura de ampliación de capital: nadie le va a exigir la comparecencia de todos los socios para comprobar que el acuerdo social efectivamente se ha producido en los términos que él afirma).

Ahora bien, y ya para terminar con este tema, creo que una elemental medida de prudencia, dado el desconocimiento (no necesariamente culpable ni negligente) que el administrador puede tener acerca de esta cuestión, nos debe llevar a exigir que esta su manifestación a que tanto he aludido no sea una simple y rutinaria declaración de vigencia del cargo y subsistencia de facultades, como suele hacerse en las comparecencias notariales, sino que sea una manifestación específica de que es consciente de la conclusión del plazo para el que fue nombrado, pero que su cargo se haya excepcionalmente prorrogado al amparo de lo dispuesto en el art. 145 RRM.

Pasando al examen de las FACULTADES REPRESENTATIVAS DE LOS CONSEJEROS-DELEGADOS, conviene ante todo tener presente el art. 149 del nuevo Reglamento, sobre el que va a girar mi exposición.

Art. 149 RRM:

"*1. La inscripción de un acuerdo del Consejo de Administración relativo a la delegación de facultades... en uno o varios Consejeros Delegados... deberá contener bien la enumeración particularizada de las facultades que se delegan, bien la expresión de que se delegan todas las facultades legal y estatutariamente delegables.*

...

3. El ámbito del poder de representación de los órganos delegados será siempre el que determina el art. 129 de la ley de Sociedades Anónimas en relación con los administradores".

Voy a tratar de demostrar la contradicción que aparentemente existe entre ambas reglas y la forma en que puede salvarse.

Es el Consejero-Delegado un "*tertium genus*" entre el apoderado voluntario y el administrador, presentando diferencias y afinidades con ambas figuras.

Del apoderado voluntario le diferencia el hecho de que el Consejero-Delegado, por definición, ha de ser administrador de la sociedad, por lo que su representación no es encuadrable dentro de la comúnmente denominada representación voluntaria, aunque tampoco lo es propiamente hablando dentro de la llamada representación orgánica, pues ésta corresponde al Consejo de Administración globalmente considerado (arts. 128 LSA, 62.2.d LSRL y 124.2.d RRM; precepto este último, el 124 RRM, en el que se ha suprimido la equívoca referencia que anteriormente recogían los ap. e. de los números 1 y 2 en orden a la posibilidad de atribuir la representatividad a una Comisión Ejecutiva o a uno o más Consejeros- Delegados, recogiéndose hoy esta previsión, con mayor acierto y claridad, dentro del ap. 2.d.). Pero se asemeja a él por cuanto así como el apoderado no tiene más facultades que aquéllas que le haya conferido el poderdante, sin poder sobrepasarlas (arts. 1259 y 1714 del Código Civil), también el Consejero-Delegado ha de ajustarse, en principio, al ámbito representativo que le haya sido asignado por el Consejero de Administración (no de otra manera se puede interpretar la exigencia del art. 149.1 RRM en su primer inciso sobre la necesidad de enumerar las facultades que se le confieren).

Por su parte, del administrador (entendiendo este término en su sentido de órgano de administración, es decir, aquel órgano social al que corresponde el poder de representación) le diferencia el hecho fundamental deque, como ya se ha visto, el Consejero-Delegado no es el titular de dicho poder de representación (a pesar de lo que literalmente dispone el art. 149.3 RRM, pues cuando éste emplea la expresión "*poder de representación*" lo hace no en el sentido que tiene en los arts. 129 LSA y 124.2 RRM, sino haciendo referencia a la extensión de las facultades representativas del Consejero-Delegado). Pero presenta una gran similitud con él, derivada de lo que dispone el art. 149.3 RRM, coincidente en su redacción con el texto anterior de 1989: que el ámbito de sus facultades representativas será siempre el fijado por el art. 129 LSA (y, hay que entender, por el art. 63 LSRL) para los administradores.

Y es en este punto donde quiero centrar mi exposición.

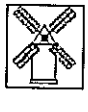
La Dirección General de los Registros y del Notariado, ya incluso con anterioridad a la reforma de 1989, y con mayor extensión y contundencia después de ella, ha consagrado en sus Resoluciones la "*germanización*" de la figura del administrador en orden a la delimitación de su poder de representación, en aras de la celeridad del tráfico mercantil y siguiendo en este punto las directrices de la Comunidad Europea sobre el particular.

Así, en la R. de 11 de noviembre de 1991 señaló que "*La conexión de un acto con el objeto social no es sencilla en general a priori... En consecuencia rechazar esa conexión a priori escapa ordinariamente a la función calificadora... no puede el tercero asumir la carga de interpretar la conexión del acto que va a celebrar con el administrador con un objeto social redactado unilateralmente por la otra parte contratante, por lo que normalmente es sólo la Entidad, y a posteriori, la única legitimada para constatar esa conexión y exigir las responsabilidades procedentes al administrador que hubiese realizado actos desconectados del objeto social, o incluso la anulación del acto si éste resultase claramente contrario al objeto social*", con lo cual, y frente a cierta corriente doctrinal, sus-trajo a los Registradores de la Propiedad la posibilidad de calificar la actuación del administrador desde el punto de vista de sus facultades representativas, sin que aquéllos puedan exigir la conformidad de la Junta General, o una decisión judicial, en aquellos casos en que la actuación de éste exceda del objeto social reflejado en los estatutos.

En esta misma línea, la R. de 3 de octubre de 1994 recuerda la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y del propio Centro Directivo sobre "*la inclusión en el ámbito del poder de representación de los administradores, no sólo de los actos de desarrollo o ejecución del objeto social, sea en forma directa o indirecta, y los complementarios o auxiliares para ello, sino también de los neutros o polivalentes y de los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente no los actos ajenos al objeto mismo, sino los claramente contrarios a él*".

Por su parte, la R. de 12 de julio de 1993, al rechazar la inscripción en el Registro Mercantil de una cláusula estatutaria por la que se exigía la autorización de la Junta General para que el órgano de administración pudiera ejercitar las facultades de enajenar y gravar inmuebles, lo hizo por entender que procedía tal denegación "*en tanto en ella no se precise debidamente el alcance meramente interno de esta necesidad de autorización de la Junta para los actos cuestionados, y ello a pesar de que tal concreción de efectos se impondrá en definitiva, en función de la indudable subordinación de las previsiones estatutarias a las normas legales imperativas*".

En fin, la R. de 10 de septiembre de 1991 señala que "*si uno de los efectos que la Ley anuda al objeto social... es la definición de la extensión del poder de representación que corresponde al órgano gestor (art. 129.1 LSA)*", de ello cabe extraer como conclusión "*la no necesidad de una adicional y coincidente definición estatutaria de ese poder representativo, mediante la enumeración pormenorizada de las facultades que lo integran*".



Esta doctrina, en especial las palabras de la última R. citada, han llevado al legislador a introducir una importantísima novedad en los arts. 124.4 (para SA) y 185.6 (para SL) del nuevo RRM: "*No podrán inscribirse en el Registro Mercantil las enumeraciones de facultades del órgano de administración que sean consignadas en los estatutos*". Lo cual supone la plasmación legal de esa "*germa-nización*" jurisprudencial de que antes hablaba, y concede valor premonitorio a la conclusión a la que llegaba Heliodoro Sánchez Rus (en un trabajo publicado en el nº 628 de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, pág. 869) después de hacer un minucioso estudio de este tema: "*si el único elemento que condiciona la validez de lo actuado en nombre de una sociedad anónima es la efectividad del nombramiento del administrador, parece que la calificación (registral) habrá de centrarse en este hecho, y especialmente en la inscripción de tal nombramiento en el Registro Mercantil*".

Delimitado así el alcance del ap. 3 del art. 149 RRM (por su relación con el art. 129 LSA), queda por estudiar su conexión con el ap. 1 del mismo art., pues en principio, y como antes he apuntado, ambos parecen contradictorios entre sí.

En efecto: si el Consejero-Delegado va a funcionar en la práctica como un administrador (ap. 3), ¿qué sentido tiene exigir que se enumeren las facultades que se le delegan (ap. 1)? Si no es inscribible en el Registro Mercantil la relación de facultades del órgano de administración que eventualmente figuren en los estatutos (art. 124.4 y 185.6 RRM), pues el administrador no tiene traba alguna a la hora de representar a la sociedad, e incluso si se le ha puesto alguna limitación ésta tendrá un alcance meramente interno, ¿qué sentido tiene, repito, la exigencia del ap. 1?

Alguna explicación ha de tener esta aparente contradicción.

Podemos caer en la tentación de obviar el ap. 1 del art. 149 RRM, estimando que la enumeración de sus facultades tendrá un alcance meramente interno, y que frente a terceros juega el ap. 3, pero a mi juicio eso sería un error, pues la norma (el ap. 1) está ahí, y debe de estar para algo. Si el legislador hubiera querido seguir la tesis apuntada, nada le hubiera costado decirlo (reduciendo al ámbito interno la eventual limitación de facultades), aunque de haber obrado así creo que hubiera cometido un error, pues ello hubiera supuesto tanto como atribuir el poder de representación (tal y como lo regulan los arts. 129 LSA y 124.2 RRM) al Consejero-Delegado, cuando tal posibilidad ya viene prevista en el ap. 2.d del art. 124 RRM (con mejor técnica, ya he dicho, que los anteriores ap. 1.e y 2.e del mismo art. 124). Ello hubiera supuesto, también, un ruptura con la tradicional configuración del Consejero-Delegado como un "*subordinado*" del Consejo de Administración, órgano al que se atribuye el poder de representación. A mayor abun-damiento, puede traerse a colación el segundo párrafo del ap. 2.d del art. 124 RRM, conforme al cual "*Cuando el Consejo... nombre uno o varios Consejeros Delegados, se indicará el régimen de su actuación*": este "*régimen de actuación*" puede consistir, no sólo en la determinación de si los varios Consejeros-Delegados nombrados han de actuar solidaria o mancomunadamente, sino también de las facultades y eventuales limitaciones que puedan tener éstos o el único C-D nombrado, pues de lo contrario (es decir, si el C-D tuviera siempre y en todo caso el poder representativo del administrador) no tendría sentido la previsión de esta posibilidad (un solo C-D).

¿Qué sentido cabe atribuir, entonces, al, tan repetido ap. 1 del art. 149 RRM? A mi juicio, el único que cabe es el siguiente: **el Consejero-Delegado está investido del poder representativo propio del administrador (tal y como viene configurado en los arts. 129 LSA y 124.2 RRM) sólo respecto de aquellas facultades que expresamente le hayan sido delegadas, pero respecto de aquéllas que no le hayan sido atribuidas será tratado igual que un apoderado voluntario y, en consecuencia, no podrá ejercitarlas.**

Me explico.

Si al C-D se le han atribuido todas las facultades legal y estatutariamente delegables, sí funcionará como un auténtico administrador, aunque tendrá ciertas limitaciones, por cuanto, por ej., no podrá certificar del libro de actas de la sociedad, al ser ésta una competencia exclusiva del Consejo (art. 109 RRM).

Pero imaginemos que se le ha facultado para comprar bienes de cualquier clase, así como para vender inmuebles de la sociedad, con autorización, en este último caso (y por exigencia estatutaria), de la Junta General si la cuantía de la operación excediera de diez millones de pesetas. Y que no se le ha facultado para, por ejemplo, dividir o agrupar fincas, ni para hipotecar. Tendremos entonces que:

a) Podrá comprar bienes sin limitación alguna (arts. 149.3 RRM y 129 LSA).

b) Podrá asimismo vender sin limitación alguna (arts. 149.3 RRM y 129 LSA y RDGRN 12-7-1993), sin perjuicio de su eventual responsabilidad frente a la sociedad por haber desatendido una exigencia estatutaria (art. 133.1 LSA).

En uno y otro caso, hay que tener presente la matización que según hemos visto hizo la RDGRN 3-10-1994 en cuanto a la realización de actos claramente contrarios al objeto social.

c) Pero no podrá dividir ni agrupar fincas (arts. 1259 y 1714 del Código Civil), ni hipotecar (además de los citados, art. 1713 del mismo Código).

Cobra así, creo, auténtico sentido la dicción de los ap. 1 y 3 del art. 149 RRM y se salva la contradicción que existe entre ambos, que como he tratado de demostrar es más aparente que real.

Consecuencias prácticas para el Registrador que se enfrenta a una escritura en la que en nombre de una SA o SL comparece un Consejero-Delegado: no bastará que se le acredite la subsistencia e inscripción de su cargo en el Registro Mercantil (como ocurriría si se tratara, por ej., de un administrador único), sino que será preciso que se le acredite que aquél ejercita una facultad que le ha sido delegada. Si no lo ha sido, habrá que entender necesaria (como ocurriría con un representante voluntario, art. 1259 C. Civil) la ratificación del representado, plasmada en el oportuno acuerdo del Consejo de Administración.

Colaboraciones lunésicas de
Villaplana García, Constancio

Utilización del Telefax como medio de presentación de documentos en el Registro de la Propiedad. (Escribe para Lunes), 22,21

Propuesta de reforma del art. 355 del Reglamento Hipotecario. (Escribe para Lunes), 30,48

Vigencia de los cargos de los administradores nombrados por tiempo indefinido al amparo de la legislación anterior a la de reforma del derecho de sociedades. Período transitorio. (Escribe para Lunes), 108,18

Régimen transitorio de la legislación mercantil de reforma de Derecho de Sociedades. (Escribe para Lunes), 112,15

La sociedad de Responsabilidad Limitada. Tema 9 Mercantil (Registros). (Academia), 167,56

Poderes para actos concretos no obligatoriamente inscribibles en el Registro Mercantil (artículos 87.2º y 94.5º RRM). (Escribe para Lunes), 177,25

(Sin contar el extraordinario **"Fichero de Constancio"** que con el título *FICHERO HIPOTECARIO (Jurisprudencial y doctrinal, cerrado el 31-12-1995)*, ha debido editar, por nuestra escasez de medios económicos, el Colegio y del que hablaremos en el próximo número)

Fdo.E.M.-Piñeiro

Inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de Arrendamientos Urbanos. (R.D. 297/1996, de 23 de febrero).

(Y segunda parte)

Modificaciones posteriores.

Como ya expusimos en los inicios de este trabajo el actual número 5º del artº. 2 de la Ley Hipotecaria (según la redacción que le ha dado la Disposición Adicional Segunda de la nueva L.A.U.) declara inscribibles "*los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos*". Nueva redacción que, según también anticipamos, ha dejado parcialmente fuera de juego al artº. 13 R.H.

Para la inscripción de las modificaciones posteriores el artº. 5º del Real Decreto prescribe que "*los títulos señalados en el artículo 2 (escritura pública notarial o elevación a escritura pública del documento privado) permitirán la inscripción en el Registro de la Propiedad de los subarriendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos*".

La aplicación en materia de arrendamientos del principio de tracto sucesivo ha sido admitida por la casi totalidad de nuestros hipotecaristas. Bástenos citar a ROCA SASTRE cuando afirma, al referirse a la inscripción de los subarriendos —y lo reitera cuando examina la inscripción de las subrogaciones, cesiones, retrocesiones y prórrogas— que "*aunque no se trate de un caso de derecho real inscrito, no obstante es aplicable el artº. 20 de la Ley, por pura lógica*". Este criterio no se ha modificado en el Real Decreto, sino que se ha remachado en el reproducido artº. 5º en cuanto alude a los títulos necesarios para inscribir "*modificaciones de los arrendamientos inscritos*".

En todos los supuestos de inscripción de modificaciones posteriores será necesario la inscripción previa del arrendamiento —en las retrocesiones además la cesión— y que no

aparezca del Registro o de la Ley aplicable obstáculo que lo impida, vgr: prohibición de subarrendar.

Cuando examinábamos el artº. 2º del Real Decreto, al que se remite el artº. 5º, dijimos que la escritura pública notarial o la elevación a escritura del documento privado no eran los únicos títulos hábiles para practicar la inscripción del arrendamiento, por cuanto había que admitir también los demás documentos públicos judiciales o administrativos ex-artº.s. 3 y 4 L.H. y concordantes de su Reglamento. Tratándose de modificaciones posteriores, y por las mismas razones, mantenemos la misma solución. En este mismo sentido GIMENO y GÓMEZ-LAFUENTE que acepta que una vez que el arrendamiento haya accedido al Registro sí caben documentos públicos que complementen o modifiquen el arrendamiento sin necesidad de escritura pública; y nos pone como ejemplos las subrogaciones por causa de muerte en arrendamientos de viviendas del artº. 16 L.A.U. que no exijan la prueba de la convivencia, si se acredita el hecho del fallecimiento y la cualidad de subrogado por medio del certificado de defunción, libro de familia o certificado del Registro Civil complementado mediante acta de notoriedad (diferenciación entre escrituras y actas; artº. 144 R.N.), y las subrogaciones en arrendamientos para uso distinto del de vivienda del artº. 33 L.A.U. por muerte del arrendatario que ejerza una actividad empresarial o profesional (supuesto para el que, añadimos nosotros, será necesaria la notificación por acta notarial para su inscripción, no bastando el simple "*escrito*" a que alude el propio artº. 33 L.A.U. —una cosa es la consumación de la subrogación, para lo cual será suficiente el "*escrito*", y otra su acceso al Registro, que exige documento público—).

Inscripción en el Registro.

Desde la L.H. de 1861 el modo de acceder al Registro de la Propiedad los arrendamientos y sus posteriores modificaciones —salvo el derecho de retorno arrendaticio del artº. 15. R.H., en la redacción que le dió el D. de 17 de marzo de 1959— ha sido a través o por medio del asiento de inscripción (artº. 2.5º, L.H. y artº. 13 R.H.).

Esta solución no siempre ha merecido la aprobación de la doctrina. ROCA SASTRE consideró que la pregunta fundamental no era la de si había acertado o no el legislador hipotecario al conceder acceso registral a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, dada su naturaleza de derecho personal, sino la del modo o forma en que lo había establecido. Y en este sentido consideró "*criticable a la Ley Hipotecaria, por cuanto en lugar de permitir el registro del contrato arrendaticio mediante asiento de inscripción, habría sido más cto adoptar la anotación preventiva, siempre prolongando la duración de ésta por el tiempo necesario*". Y fundamentaba la procedencia de la anotación preventiva —que es la solución adoptada por el artº. 959 del Código civil suizo— como más razonable por ser nuestro sistema registral de exclusión radical de los derechos personales, a los que se niega efectos y facilita su expulsión en el artº. 98 L.H., y sólo excepcionalmente permite inscribir los contratos de arrendamiento, así como los de opción de compra.

No se han dejado convencer nuestros actuales legisladores por este razonamiento y continúan establecimiento que "*El contrato inicial y sus modificaciones serán objeto de asiento de inscripción en el folio registral abierto a la finca arrendada*" (artº. 6.1 del Real Decreto).

E insiste también en el criterio que mantuvo la Dirección General de los Registros y del Notariado en su parcialmente reproducida Resolución de 27 de enero de 1928: no es necesario que la finca arrendada forme folio registral independiente en el Registro. En este sentido —trasladando al campo hipotecario lo que ha había predicado en el campo notarial en el artº. 3º— se establece en el artº. 6.2:

— que no será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato de arrendamiento la circunstancia de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador,

— que en este caso bastará, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado en el contrato suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos,

— y que cumplido lo expuesto, la inscripción se practicará en el folio abierto para la totalidad del edificio o de la finca.

Esta no coincidencia de la finca arrendada con la que tiene abierto folio registral podrá motivar, cuando de un edificio grande y con múltiples viviendas o locales susceptibles de aprovechamiento independiente se trate, que su "*historia registral*" se complique hasta extremos insospechados si el deseo del legislador, de que los arrendamientos urbanos accedan en masa al Registro, se cumpliere.

Hasta el momento parece que no habrá embotellamiento ni necesidad de habilitar carriles (léase folios) secundarios, como en las operaciones de salida y retorno en vacaciones o puentes señalados. No obstante el legislador —confiando en que la "*registro manía*" de los arrendamientos cuaje— se ha mostrado previsor y ha adoptado, en el párrafo 2º del número 2 del artº. 6º, una medida similar a la que el R.D. de 12 de noviembre de 1982 reformando el artº. 68 R.H., introdujo en materia de inscripción de cuotas indivisas de finca destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos, prescribiendo que "*no obstante, cuando a juicio del Registrador, la claridad de los asientos así lo requiera, o cuando lo solicite el presentante, la inscripción del arrendamiento de parte de la finca registral se practicará en folio independiente, bajo el mismo número y el de orden correlativo que corresponda. La apertura del nuevo folio se hará constar por nota de referencia al margen de la inscripción de dominio*".

Cancelación.

Antes de la publicación y entrada en vigor de la nueva L.A.U. la doctrina (CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE por todos) mantenía que para la cancelación del arrendamiento inscrito se precisaba escritura pública del arrendatario, en la cual éste diera por extinguido el arrendamiento y consintiera en su "*desinscripción*" o, en su defecto, resolución judicial. A la vista, además, de que en el contrato de arrendamiento de cosas "*una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado*" (artº. 1.543 C.c.) y que el arrendamiento "*hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento*" (artº. 1.565 C.c.) y esta circunstancia resulta del propio Registro, debía admitirse la cancelación por la simple solicitud del arrendador o titular actual de la propiedad. En este sentido la Resolución de 30 de noviembre de 1900, según la cual el Registrador no puede apreciar de oficio una tácita reconducción por entender que "*el hecho de haberse prorrogado la duración del mismo (del arrendamiento) resulta tan sólo de la mera opinión o creencia del Registrador, y sabido es que, con arreglo a la doctrina de la Ley Hipotecaria, los Registradores deben proceder en la calificación de los documentos que se presenten en su oficina para el efecto de admitir, negar o suspender la inscripción o anotación, por lo que resulte de los mismos documentos o de los asientos extendidos en los Libros del Registro. Y como de los documentos presentados y de los asientos del Registro consta de un modo claro y terminante que el arrendamiento de que se trata terminó o quedó fenecido de hecho y de derecho por expresa declaración de los otorgantes el día... en que vencían los seis años estipulados para la duración del contrato, en consecuencia quedó extinguido desde ese mismo día el derecho inscrito a favor del arrendatario*".

Lógicamente esa cancelación del arrendamiento a plazo determinado mediante la solicitud del arrendador o titular de la finca, quedaba circunscrita a los arrendamientos sujetos al C.c. Por el contrario los arrendamientos sujetos a la L.A.U. o L.A.R., que establecían la prórroga legal obligatoria para el arrendador, no podían ser cancelados por la sola voluntad del arrendador una vez vencido el plazo. Su cancelación sólo podrá practicarse con el consentimiento del arrendatario o en virtud de resolución judicial firme. Resolución judicial en la que no será necesario que el juzgador ordene expresamente la cancelación del arrendamiento inscrito, siendo suficiente la Sentencia de desahucio, por cuanto en el deshaucio va implícita la extinción del arrendamiento y, por tanto, su posibilidad de cancelación (vide al efecto la vieja Resolución de 1º de julio de 1885).

Una vez entrada en vigor la nueva L.A.U., y antes de conocerse el contenido del R.D. que estamos repasando, GIMENO y GÓMEZ-LAFUENTE opinó que para cancelar los arrendamientos inscritos había que estar a lo dispuesto en los artºs. 82 y 83 de la L.H. y 173 y siguientes de su Reglamento. Admitía por tanto:

— la cancelación con el consentimiento del titular registral (arrendatario). Es el procedimiento admitido en el párrafo 1º del artº. 82 L.H.: escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación (el llamado "*consentimiento formal*", respecto del que no entramos ni salimos sobre si requiere o no la expresión de una causa) la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, o sus causahabientes o representantes legítimos. Encaja en este lugar el desistimiento del arrendatario contemplado en el artº. 11 L.A.U. en materia de arrendamientos de vivienda en los supuestos de arrendamientos de duración pactada superior a los cinco años siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años (artº. 9.1 L.A.U.) y se acredite (prueba fehaciente) haberse dado el correspondiente preaviso al arrendador con la antelación mínima de dos meses. No se olvide que si el arrendatario estuviere casado o conviviere con otra persona deberá cumplirse lo prevenido en el artº. 12 L.A.U. (requerimiento al cónyuge o conviviente y contestación de éste de no desear continuar en el arrendamiento o su no contestación en el plazo de quince días).

— y la cancelación contra el consentimiento del titular registral (arrendatario). En este caso se precisará para la cancelación sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso alguno (artº. 82, párrafos 1º y 3º, L.H.).

La duda se planteaba respecto de las cancelaciones automáticas o sin consentimiento del titular registral (arrendatario), reguladas en el párrafo 2º del artº. 82 L.H.: "*podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos* (cancelación con o contra el consentimiento del titular registral, ya examinadas) *cuando el derecho inscrito... quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción...*". O sea, la cancelación automática de los arrendamientos cuyo plazo de duración hubiere vencido.

Resolvía esta duda GIMENO y GÓMEZ LAFUENTE diferenciando entre arrendamientos destinados a vivienda y los destinados a uso distinto. Respecto de los primeros afirmaba que no puede admitirse la cancelación automática hasta transcurridos cinco años, por ser éste el plazo mínimo de duración (según el artº. 9.1 de la L.A.U. si la duración del arrendamiento fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador su voluntad de no renovarlo). En orden a los segundos (arrendamiento para uso distinto del de vivienda), si sería posible la cancelación automática una vez vencido el plazo pactado inscrito y no constare la prórroga arrendaticia; por cuanto en estos arrendamientos no hay plazo máximo (libertad de pacto proclamada en el apartado 3 del preámbulo, refrendada en el artº. 37 del articulado — "*duración pactada*"—) y el Registro sólo protege a quien acude a él.

Finalizaba GIMENO y GÓMEZ-LAFUENTE el examen de la cancelación registral de los arrendamientos afirmando: "*no cabe la cancelación de oficio por no estar prevista por la Ley y por no tratarse de un plazo de caducidad*".

¿Cuál es la postura adoptada por el legislador en el R.D. 287/1996 en esta materia? El R.D. se ocupa de la cancelación de las inscripciones de arrendamiento en su artº. 7º, pero de su simple lectura se desprende que la regulación contenida en él no es total, sino que solamente abarca determinados supuestos. Ello implica que, teniendo en cuenta que según su preámbulo "*no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral*" y que, según su Disposición final primera, "*en todo lo no previsto en este Real Decreto seguirán las normas... registrales en vigor*", debamos diferenciar:

1) Cancelaciones con el consentimiento del titular registral (arrendatario). La escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado en donde conste dicho consentimiento serán títulos suficientes para practicar la cancelación del arrendamiento inscrito (artº. 3 L.H., concordantes del Reglamento y artº. 2 del R.D.).

Contiene, no obstante lo dicho, y como norma especial, el artº. 7º del R.D. una regla especial, a saber la contenida en su número 3, y que es del siguiente tenor "*La copia del acta notarial por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, en los casos comprendidos en el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994 (L.A.U.), será título suficiente para la cancelación del arrendamiento*".

Estamos en sede de arrendamientos de vivienda y cuya duración mínima de cinco años (pactada o prorrogada por aplicación del artº. 9.1) se haya cumplido. En este supuesto, si ninguna de las partes hubiese notificado a a otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más. Pues bien, el nº 3 del artº. 7º, contempla el supuesto de que el arrendatario haya comunicado en plazo su voluntad de no renovar, y considera título suficiente para practicar la cancelación la copia de la correspondiente acta notarial.

A la luz de lo prevenido en el artº. 12 de la L.A.U. parécenos que esta rotundidad del artº. 7.3 del R.D. decaerá si en el acta del arrendatario no consta expresamente que es soltero y que con él no convive ninguna persona de forma permanente y en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, con independencia de su orientación sexual. Y así opinamos por entender que dicho artº. 12 es aplicable tanto al supuesto del desistimiento regulado en el artículo 11 como al de la no renovación del artº. 10, por cuanto su número 1, literalmente interpretado, abarca ambos casos ("*Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o desistir de él...*"). En el mismo sentido —aplicación de la norma del artº. 12 tanto a la no renovación del contrato por renuncia a la prórroga de los artºs. 9 y 10, cuanto al desistimiento específicamente contemplado en el artº. 11— CARRASCO PERERA, quien da un paso más afirmando que "*seguramente ha de extenderse, siquiera por analogía, al desistimiento por justa causa regulado en el artº. 22*" (obras de mejora).

2) Cancelaciones contra el consentimiento del titular registral (arrendatario). El R.D. no contiene ninguna especialidad y, por tanto, para practicarlos se precisará de sentencia firme

3) Cancelaciones sin consentimiento del titular registral (arrendatario). Dentro de este grupo cabe diferenciar:

a) Cancelaciones automáticas o "*ministerio iuris*" que recoge el citado artº. 82.2 de la L.H. ("*Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos —Sentencia o escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción...*"). En estos casos huelga el consentimiento cancelatorio del titular registral, debido a que la extinción del derecho se ha producido —como decía ROCA— por derivación natural del acto inscrito o por ministerio de la Ley, o sea por la voluntad misma de los interesados ya incorporada en el negocio jurídico inscrito (condición

o plazos resolutorios, etc.) o por imperio de una disposición legal o norma institucional (confusión de derechos, extinción de usufructo, etc.). Entre los numerosos casos de extinción automática (opción de compra, artº. 14 R.H.; retracto convencional, artº. 177 del propio Reglamento; hipoteca en garantía de rentas o pensiones, artº. 157 L.H., etc.) ROCA incluía el del arrendamiento inscrito (vide Resoluciones de 30 de noviembre y 5 de diciembre de 1900 y 13 de agosto de 1908).

Dentro de este grupo encajamos la modalidad regulada en el artº. 7.4 del R.D., en cuanto establece que "*podrá cancelarse la inscripción (del arrendamiento) en los supuestos comprendidos en (dicho) párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, mediante la presentación de la copia del acta notarial por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y personalmente por el Notario en la forma prevenida en el artículo 202 del Reglamento Notarial*".

Téngase en cuenta:

— que el artº. 10 L.A.U. se refiere a los arrendamientos de vivienda,

— que el arrendador sólo puede usar de la facultad de no renovar una vez transcurridos como mínimo cinco años,

— que el arrendador tiene que notificar su voluntad de no renovar con un mes de antelación a la fecha de terminación,

— que la notificación del arrendador ha de hacerse "*personalmente por el Notario en la forma prevenida por el artº. 202 del Reglamento Notarial*". Nos encontramos, pues, en un supuesto en que la norma (el R.D.) impide al Notario efectuar la notificación enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo (párrafo 5º del artº. 202 R.N.). En modo alguno el adverbio "*personalmente*" ha de entenderse referido al arrendatario, sino al Notario, por lo cual no será necesario que el Notario entregue en mano al arrendatario la cédula —al estilo americano—, sino que bastará que la cédula se haya entregado, en el caso de no hallar al arrendatario, a cualquier persona que se encuentre en el domicilio o lugar en que la notificación deba practicarse y, en su defecto, al portero o conserje del inmueble o con un vecino del mismo o de los más próximos, ex artº. 202, párrafo 2º y 3º, del Reglamento Notarial,

— y que en este supuesto no es de aplicación lo prevenido en el artº. 12 L.A.U. (posibilidad de continuar el arrendamiento por el cónyuge o conviviente), ya que la voluntad de no renovar no parte del arrendatario, sino del arrendador.

b) Cancelaciones de oficio, que son las que el Registrador debe practicar sin necesidad de requerimiento de parte interesada ni de mandamiento judicial.

Ya expusimos hace unos instantes como GIMENO y GÓMEZ-LAFUENTE rechazaba las cancelaciones de oficio en materia de arrendamientos "*por no estar prevista(s) por la Ley y por no tratarse de un plazo de caducidad*". La primera de las objeciones la elimina expresamente el R.D. y la segunda no la toma en consideración, o es del parecer que el plazo de los arrendamientos es de caducidad (?). Así resulta de los números 1 y 2 del repetido artº. 7º, según los cuales:

—"*Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario, se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de éste*" (nº 1).

La aplicación conjunta de este número 1 y del apartado 3 del artº. 353 del R.H. lleva consigo que, solicitada una certificación de cargas de la finca arrendada o la práctica de cualquier asiento relativo a la finca de que se trate, el Registrador cancele de oficio, mediante la nota marginal correspondiente, el arrendamiento urbano inscrito siempre que éste lo fuere de duración inferior a cinco años. Afecta, pues, este procedimiento a los arrendamientos de

vivienda por plazo pactado inferior a cinco años y cuya prórroga legal máxima es de tres años más (artºs. 9 y 10 de la nueva L.A.U.).

— "*Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato*" (nº 2).

Aplícase, pues, esta regla a los arrendamientos urbanos de vivienda por plazo pactado de cinco o más años y a los arrendamientos urbanos para uso distinto del de vivienda, todos los cuales serán cancelables de oficio una vez transcurrido el plazo y no conste en el Registro su prórroga, por aquello de que quien pudiendo inscribir no lo hace no merece que le cobije su sombra protectora.

Reducción de aranceles.

Tomando el legislador en cuenta el "*clamor popular*" del abaratamiento de costes en la inscripción de los arrendamientos, reduce los aranceles notariales y registrales en el artº. 8 del R.D. ("*Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como sus modificaciones, se beneficiarán de una reducción del 25 por 100 de los honorarios notariales y registrales que resulten de aplicación conforme al número 2 de sus respectivos aranceles*".

Personalemente consideramos y creemos, puede que inocentemente, que esta opinión si fuere encuestada resultaría abrumadoramente mayoritaria, que:

— la reducción es justa tratándose de arrendamientos de vivienda modestos o de precio medio de mercado,

— no lo es tanto, pero admisible, respecto de arrendamientos para uso distinto del de vivienda que reúnan las condiciones anteriores,

— es improcedente en los arrendamientos de viviendas a que se refiere el párrafo segundo del nº 2 del artº. 4º de la L.A.U. (de superficie superior a trescientos metros cuadrados o con renta inicial anual que exceda de 5'5 veces el salario mínimo interprofesional).

— y es confiscatorio, nos atrevemos a decir, en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda de grandes superficies o con rentas mensuales millonarias.

Y respecto de su aplicación en la práctica nos preguntamos: 1º ¿Cómo se calculará la base, que debe coincidir con la fiscal, si en este punto el artº. 48 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 29 de mayo de 1995 está "*out*", por cuanto continúa refiriéndose al cómputo de rentas de "*seis años*"? y 2º ¿Será de aplicación la reducción a las escrituras e inscripciones de extinción y consiguiente cancelación de la relación arrendaticia? El artº. 8 no lo dice (la extinción no es una modificación) y debiera ser de interpretación restrictiva, pero todos conocemos lo sucedido en materia de préstamo y sus cancelaciones. ¿Habrá una segunda edición?

Normativa supletoria.

Poco o nada que añadir a la Disposición final primera, coincidente con el criterio tantas veces repetido del breve preámbulo ("*En todo lo no previsto en este Real Decreto seguirán aplicables las normas notariales y registrales en vigor*").

Entrada en vigor.

Reiteramos, para los desmemoriados o los que se limiten a leer el final de la "*novela*", que según la Disposición final segunda entró en vigor el mismo día de su publicación en el B.O.E., y que fue el 14 de marzo de este olímpico año de 1996.

Aunque en este caso no estemos ante una cuestión de vida o muerte, aprovechamos la ocasión —rayas en el agua— para solicitar benévolamente y con el respeto debido de la Autoridad competente que no sea tan raudo y veloz con las entradas en vigor, que recuerde la "*vacatio legis*" de nuestro entrañable Código Civil y que piense que, a pesar de los modernos medios de comunicación, los ejemplares del B.O.E. no están en manos de sus naturales destinatarios, de los que deben aplicar o hacer cumplir las novedades, el mismo día de su publicación, ni al día siguiente y a veces ni en los siete días siguientes. Si este R.D. fue dado en Madrid a 23 de febrero de 1996 y fue publicado en el B.O.E. el 14 de marzo siguiente ¿por qué tantas prisas para su entrada en vigor?

Con nuestros plácenos a cualesquiera otras opiniones mejor fundadas.
En Palma, verano del 96.

EL CÓDIGO CIVIL Y SUS REFORMAS

(Séptima edición)

Edición del texto, antecedentes y notas por

ENRIQUE LALAGUNA DOMÍNGUEZ

CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA
VOCAL PERMANENTE DE LA COMISIÓN GENERAL DE CODIFICACIÓN

Editado por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, CER, acaba de aparecer esta nueva edición de la que reproducimos el ***Prefacio a la séptima edición*** que firma el Decano, José Poveda Díaz:

Como se ha dicho acertadamente, el Derecho civil es la regulación jurídica de la vida íntima de un país. Y no cabe duda de que, a pesar de la dispersión jurídica actual, el Código civil, junto con las Leyes civiles forales especiales de las Comunidades Autónomas, constituye el núcleo del Derecho civil español. Su importancia es básica en todo el ordenamiento jurídico y, en muchos casos, su eficacia más profunda que la de una norma constitucional.

Sabido es que nuestro Código civil, desde su entrada en vigor en 1889, ha sido objeto de numerosas modificaciones sobre amplias zonas de su articulado, a partir especialmente de la Constitución de 1978. Estas modificaciones se han realizado a veces con descuido de la necesaria armonía que ha de existir entre las innovaciones que se introducen en la obra legislativa y el contenido y la estructura que ésta tenía al tiempo de su promulgación.

Pero cualquiera que sea el acierto que se pueda atribuir a las diversas reformas parciales de nuestro Código, importa saber con exactitud el momento en que adquieren vigencia y el significado y alcance de cada uno de los cambios que se producen. De aquí que un correcto entendimiento del Código civil requiera conocer no ya sólo el texto vigente, sino también la cronología de sus preceptos y las alteraciones del texto originario en la precisa circunstancia histórica de cada una de las llamadas leyes de reforma. Facilitar ese entendimiento es la finalidad perseguida —y a mi juicio lograda— por el Profesor Lalaguna al componer EL CÓDIGO CIVIL Y SUS REFORMAS. El Prólogo ofrece datos y observaciones suficientes para que el lector aprecie por sí mismo la significación de esta obra en la doctrina española del Derecho civil. Me permitiré, sin embargo, llamar la atención sobre una peculiar característica de la obra. Me refiero a la inclusión en ella de los precedentes normativos, no como una mera aportación erudita sino como elemento exegético indispensable para la comprensión de las normas vigentes, lo que la sitúa en una perspectiva muy diferente de la que es propia de las numerosas ediciones que existen sobre el Código civil. A su utilidad práctica, recientemente

(Pasa a la página 42)

Derechos reales de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos

(Y III). (*) (**)

Jesús Estruch Estruch
Becario de Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia.
Departamento de Derecho Civil. Universitat de València.

D) EL LLAMADO POR LA LEY DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

1. NEGOCIOS JURÍDICOS TRANSMISIVOS EN LOS QUE TIENE LUGAR.

Tras regular los derechos de tanteo y retracto, como sabemos, referidos a la compraventa, el artículo 89 de la Ley de Arrendamientos Rústicos dispone:

"*En los contratos de donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualesquiera otros distintos de la compraventa, el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente, en la misma forma establecida para el tanteo y el retracto. Si del contrato no resulta el valor de la finca transmitida, el arrendatario deberá pagar el precio justo de la finca, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa*".

El precepto es criticable, ya que contempla como contratos figuras que no lo son, así la adjudicación en pago o la aportación a sociedad.

La dación en pago no es sino una forma de cumplir una obligación mediante la entrega de cosa diferente de la debida, con la finalidad y efectos de pago, aceptada por el acreedor (80), en definitiva, un subrogado del cumplimiento, pero no un contrato.

(*) El presente trabajo tiene su origen en la ponencia presentada con el mismo título en el Seminario de Derecho Privado organizado por el Departamento de Derecho Civil de la Universitat de València. A su vez la referida ponencia estuvo motivada por la publicación del libro *Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos y en la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos.*

(**) El propio autor, conocedor de la revistilla, divide su trabajo en tres partes para su publicación en tres números. Nos toca hoy la tercera y última parte.

En cuanto a la aportación a la sociedad, no es sino el cumplimiento de la obligación que dispone, para la sociedad civil, el artículo 1665 del Código Civil al definir este contrato como "*aquel por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias*", señalando, en lógica consecuencia, el párrafo primero del artículo 1681 del Código Civil que "*cada uno es deudor a la sociedad de lo que ha prometido aportar a ella*"; por lo tanto, la aportación a la sociedad no es un contrato nuevo, o al menos, no necesariamente, sino que, ante todo, es el cumplimiento de una obligación (81).

Lo que el legislador, con este precepto, ha pretendido evitar, es que, equiparando el valor de la finca rústica al precio de otro contrato, —el que se cumple a través de la dación en pago o el de sociedad—, pueda transmitirse aquella finca burlando los derechos de adquisición reconocidos al arrendatario. Sin embargo, la terminología que utiliza no es apropiada.

Además de las supuestas transmisiones que contempla, el artículo específicamente, dispone que serán de aplicación los derechos de adquisición preferente ante cualquier otro contrato distinto de la compraventa.

El precepto lo que hace es una enumeración meramente ejemplificativa, ajena a cualquier carácter tasado o de *numerus clausus*, que no sólo permite sino que hace obligatoria la posibilidad de ejercicio de los derechos de adquisición preferente ante cualquier clase de actos o negocios jurídicos que lleven aparejada la transmisión del dominio de fincas rústicas, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de la misma.

2. SU JUSTIFICACIÓN: CLÁUSULA DE CIERRE DEL SISTEMA.

Refiriéndose al derecho regulado en el artículo 89 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, señalan GAMBON ALIX y MARTÍNEZ VALENCIA (82) que "*se trata de una figura sui generis que guarda gran analogía con el clásico derecho de retracto legal, pero que no se identifica con él, pues ya no consiste en la facultad de subrogarse en el lugar de otro en un negocio oneroso, sino de realizar una compraventa forzosa, en la que no sólo el vendedor no es libre de determinarse en sentido afirmativo o negativo sino que ni siquiera tiene la libertad de estipular el precio*".

Por el contrario, estimo que el artículo 89 establece una cláusula que cierra el sistema de acceso a la propiedad establecido en favor de los arrendatarios sobre las fincas rústicas arrendadas.

El artículo 86 señala que en toda enajenación intervivos de fincas rústicas el arrendatario tendrá derecho de tanteo, retracto o de adquisición preferente. Evidentemente, el negocio jurídico traslativo del dominio por excelencia es la compraventa, y a ella se refieren los artículos 87 y 88 al regular los derechos de tanteo y retracto; pero si sólo se estableciese la posibilidad de ejercitar tales derechos en virtud de este negocio jurídico de compraventa, al que acaso jurisprudencialmente pudiera añadirse alguno más, la finalidad pretendida por el legislador de facilitar, en consonancia con el carácter tuitivo de la ley, el acceso a la propiedad de la finca rústica al titular de la explotación agraria, profesional de la agricultura, podría burlarse fácilmente. Por ello lo determinante del artículo 89, en mi opinión, no es tanto que contemple negocios jurídicos de transmisión en que el valor de la finca no aparece concretado (83), sino la cláusula que cierra el sistema al disponer "*o cualesquiera otros distintos de la compraventa*", pues lo cierto es que en algunos de los negocios jurídicos contemplados por el precepto puede existir, perfectamente, precio cierto.

En contra de lo que señalan GAMBON ALIX y MARTÍNEZ VALENCIA (84), no se establece una "*compraventa forzosa en la que el vendedor no es libre de determinarse en sentido afirmativo o negativo*". Resulta evidente que no estamos ante un supuesto de compraventa y en segundo lugar, el negocio jurídico traslativo de que se trata, no es forzoso en

ningún caso para el arrendatario, pero tampoco lo es para el propietario ya que éste puede decidir con absoluta libertad si quiere que la finca arrendada permanezca en su patrimonio o no, si decidiese, con absoluta libertad, insisto, lo segundo, podrá determinar a través de qué negocio jurídico quiere desprenderse de aquella propiedad, y aún tiene una tercera elección, ya que si el negocio jurídico elegido lo permite, puede determinar el precio.

Es cierto, sin embargo, que el precepto restringe la libertad dispositiva del propietario, pero sólo en el aspecto de determinar un adquirente, que será preferente, en las condiciones, insisto, establecidas por el propietario, en la adquisición.

Respecto a la afirmación de que el propietario no tiene libertad para determinar el precio, ello no es así, la tiene, como ya he señalado, lo único que el precepto establece es que en caso de que éste no pueda deducirse del contrato, se establecerá con arreglo a determinadas normas de valoración, fundamentalmente a las recogidas en la Ley de Expropiación Forzosa en sus artículos 39 y 43. Lógicamente el legislador no puede hacer otra cosa, si del contrato no se deduce el valor de la finca, por tratarse de una donación, por ejemplo, y sin embargo se quiere que el arrendatario pueda acceder a la propiedad de aquella finca rústica con preferencia a cualquier otra persona, de alguna manera se habrá de determinar la contraprestación que por aquella propiedad deba pagar el arrendatario, porque, como sabemos, el artículo 1256 del Código Civil dispone que "*la validez y el cumplimiento de los contrato no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*" y, aunque en sede de compraventa aplicable con carácter general, el artículo 1449 del Código Civil dispone que "*el señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*".

Así el legislador, en la previsión, lógica por otra parte, de que propietario y arrendatario no lleguen a un acuerdo sobre el precio, lo señala acudiendo a las reglas de la legislación sobre expropiación forzosa.

Con este precepto, el legislador contempla todos los supuestos de transmisiones intervivos, en primer lugar la compraventa, supuesto más normal; en segundo cualesquiera otros contratos distintos a aquella. Únicamente no podrán hacerse efectivos los derechos de adquisición preferente en favor de los arrendatarios, en los casos de transmisión *mortis causa*, ni en los negocios traslativos del dominio excluidos expresamente por el artículo 92 de la Ley, que son las transmisiones a título gratuito en favor de descendientes, ascendientes o cónyuge del transmitente y las permutas de fincas rústicas para ampliación de otra de pequeña superficie.

Por lo tanto, el ejercicio de los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos podrá producirse respecto de las más diversas formas de transmisión, así y a título de ejemplo, la cesión de la finca en contrato de renta vitalicia.

E) GARANTÍAS EXIGIDAS EN TODA ENAJENACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS PARA ASEGURAR EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Como es sabido, en toda enajenación de fincas rústicas arrendadas, el arrendatario tiene un derecho de adquisición preferente (salvas las excepciones legales). Para asegurar que pueda ejercitarlo el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos dispone:

"*1. En toda escritura de enajenación de fincas rústicas el transmitente deberá declarar, bajo pena de falsedad, si la que es objeto de la misma se halla o no arrendada y, en este último supuesto, si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26.1 de la presente Ley. Sin esta declaración no podrá inscribirse*

la transmisión en el Registro de la Propiedad. Caso afirmativo, el fedatario no la utilizará sin que se le acredite de forma fehaciente la práctica de la notificación a la que se refieren los artículos anteriores.

2. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiere cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de sesenta días hábiles a partir de la notificación".

Como observamos, el artículo establece un lujo de garantías para evitar la frustración de los derechos de adquisición preferentes que previamente reconoce la ley en favor del arrendatario.

2. DECLARACIÓN DEL TRANSMITENTE SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA DE LA FINCA RÚSTICA.

El artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos comienza señalando que en toda enajenación de fincas rústicas, el transmitente deberá declarar si ésta está arrendada o no.

La letra del precepto, "*en toda enajenación de fincas rústicas*", en mi opinión se compadece mal con aquellas opiniones que entienden que, en los supuestos de enajenación de fincas rústicas comprendidos en los artículos 4, 6 y 7 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, la omisión de la declaración sobre la situación arrendaticia de la misma no puede dar lugar a las consecuencias previstas en este artículo (85). De este modo, se afirma (86) que, dado que la finalidad de las cautelas que se establecen en el artículo 91 es evitar que los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente puedan ser burlados, y como estos derechos no existen: a) en las transmisiones que prevé el artículo 92; b) en los casos en que el arrendatario sea propietario de más de 20 hectáreas en regadío o 200 en secano (artículo 97); y c) en los contratos de arrendamientos excluidos del ámbito de esta ley conforme a los artículos 4, 6 y 7; en estos supuestos no será imprescindible aquella declaración.

Sin embargo, aunque ciertamente la finalidad primera de la norma es garantizar el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, no puede dejar de tenerse en cuenta que también está en juego la seguridad del tráfico jurídico y el amparo del adquirente, por lo cual y dada la taxatividad del precepto, la declaración deberá realizarse en toda escritura de enajenación de finca rústica, haya o no lugar a los derechos de adquisición preferente (87).

El transmitente deberá declarar si la finca objeto de la transmisión se halla o no arrendada, y en este último supuesto, si ha hecho uso, en los seis años anteriores a la transmisión, del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26.1 de la presente ley (de oponerse a las prórrogas con obligación de cultivar directamente la finca arrendada durante seis años) (88).

En primer lugar, por tanto, el transmitente deberá declarar si la finca rústica objeto de la transmisión se halla o no arrendada, no cumplimentándose debidamente aquella declaración cuando el transmitente manifiesta únicamente que durante el tiempo en que fue propietario no ha formalizado nunca ningún contrato de arrendamiento, pues ello no implica que no puedan existir otros con anterioridad a la fecha de su adquisición y puedan estar subsistentes; en este sentido se pronunció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de febrero de 1986 (RA 1010 y La Ley,1986-3, pág. 779) al señalar:

"*Visto el artículo 91 de la Ley 83/1990, de 31 de diciembre de Arrendamientos Rústicos:*

1. La Ley de Arrendamientos Rústicos (R. 1981, 226), al igual que la de urbanos, permite al arrendatario que pueda acceder a la adquisición del dominio de la finca total o parcial-

mente arrendada a través de diversas formas, entre las que destaca la que tiene lugar a través del ejercicio del derecho de tanteo o en su caso de retracto en caso de transmisión del inmueble arrendado.

2. Para asegurar que el arrendatario pueda ejercitar este derecho, la propia Ley adopta una serie de medidas principalmente en el artículo 91 de la Ley, obligando bajo pena de falsedad al transmitente a declarar que la finca no se encuentra arrendada, y si lo estuviese previene una notificación hecha en forma fehaciente para que pueda tener conocimiento el arrendatario de la venta, y ejercitar, en su caso, el correspondiente derecho, no pudiéndose practicar la inscripción del título de adquisición en el Registro de la Propiedad en tanto no se justifique que tal notificación se ha practicado.

3. De esta forma en este recurso la cuestión se centra en si se ha cumplimentado o no en debida forma la declaración hecha por el vendedor, y que se recoge en los anteriores hechos, a lo que hay que contestar negativamente, pues de su lectura se infiere que sólo durante el período en que la actual vendedora ha sido propietaria del inmueble, es decir, desde el 2 de abril de 1975 al 9 de febrero de 1985, manifiesta encontrarse la finca libre de arrendatarios por no haber formalizado nunca ningún contrato de arrendamiento, lo que no implica que pudieran existir otros con anterioridad a la fecha de la adquisición y estén subsistentes, ya que la declaración contenida en las dos escrituras abarca sólo un período parcial de tiempo, por lo que no aparece totalmente cumplido el contenido del artículo 91 de la mencionada Ley".

La segunda declaración que deberá cumplimentar el transmitente se refiere al supuesto de que haya manifestado que la finca no se encuentra arrendada, debiendo declarar en este caso si ha hecho o no, en los seis años anteriores a la transmisión, uso del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Cumplimenta debidamente esta segunda declaración la utilización de la forma impersonal de que "*no se ha hecho uso del derecho concebido al arrendador por el artículo 26*", pues interpretada literalmente ha de entenderse referida a que nunca se ha hecho uso de tal derecho y no sólo a que no se ejercitó en los últimos seis años como exige la ley. Supera, por tanto, esta declaración, aquella exigencia legal, como reconoció la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 11 de enero de 1994 (La Ley 1994-4, págs.894 y ss.).

3. FALTA DE DECLARACIÓN. DECLARACIÓN NEGATIVA Y AFIRMATIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA NOTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 87 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS EN ESTE ÚLTIMO CASO.

Si el transmitente declara que la finca no está arrendada y no lo ha estado en los últimos seis años, el Notario autorizará la escritura y, por consiguiente, no tendrán lugar las prevenciones que paso a comentar. Si por el contrario, declara que está arrendada o que lo ha estado en los últimos seis años y utilizó el derecho que le reconoce el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos para oponerse a las prórrogas, el Notario no autorizará la escritura sin que se le acredite de forma fehaciente la práctica de la notificación a la que se refieren los artículos 87 y 88.

Si no se produce la declaración, ni en un sentido ni en otro, la transmisión no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, como señala el artículo 91, pero es que, aun cuando no lo estableciese expresamente el precepto, tal inscripción no sería posible dado que el Notario, al desconocer el historial arrendaticio de la finca no podrá saber si se le debe acreditar la práctica de la notificación o no, y ante esta incertidumbre no podrá, consecuentemente, autorizar la escritura.

La exigencia de que se le acredite de forma fehaciente al Notario la práctica de la notificación, pretende evitar que, por el juego permitido por el reglamento y la práctica notarial de prometer que más tarde se acreditará la notificación, se intente eludir el derecho de preferente adquisición del arrendatario (89).

4. NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO DE TODA ESCRITURA DE ENAJENACIÓN DE FINCA RÚSTICA.

a) SU EXIGENCIA.

Establecida esta primera fase garantizadora: a) declaración del transmitente, y b) acreditación fehaciente al Notario de la práctica de la notificación exigida por los artículos 87 y 88; continúa el artículo 91 en su párrafo 2º señalando más cautelas, y dispone que, en todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario.

Dados los términos de generalidad con que se pronuncia el artículo 91.2 y 91.3, deberá justificarse la práctica de la notificación de la escritura de enajenación para inscribir cualquier título transmisivo de fincas rústicas arrendadas, se tuviesen o no derechos de adquisición preferente, y pese a que sólo se habla de fincas rústicas arrendadas también deberá llenarse aquella justificación en las fincas que, no estando arrendadas en el momento de la transmisión, sí lo hubiesen estado en los seis años anteriores, siempre que la relación arrendaticia hubiera terminado por aplicación del artículo 26.1 (90).

No dispone la ley quién debe realizar la notificación señalando la doctrina (91) la conveniencia de que el legislador hubiese establecido que la obligación de notificar pesara sobre el propio Notario autorizante de la escritura. No obstante, faltando esta mención y no constando en la ley quién debe notificar, entiendo que será el adquirente el que tenga mayor interés en aquella práctica, a fin de que sobre su adquisición, desaparezca cuanto antes la amenaza del retracto porque, por otra parte, contra él se dirigirá, en su caso, la acción, por lo que, en definitiva, pechará con las consecuencias del desconocimiento por parte del arrendatario de la transmisión (92).

b) OBJETO Y CONTENIDO.

La notificación de la escritura se realiza para que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, si no se tratase de compraventa, el derecho de adquisición preferente, si las condiciones que se reflejan en la escritura pública referentes al negocio jurídico traslativo, al precio, o a la persona del adquirente no correspondiesen de modo exacto a las contenidas en la notificación previa.

Como observamos, si pese a las prevenciones del artículo 91.1 ("*declaración del transmitente y acreditación de forma fehaciente de la práctica de la notificación*") se hubiese logrado otorgar escritura pública en contravención de los derechos de adquisición preferente en favor del arrendatario, aún se debe salvar el obstáculo de la notificación de esta escritura al arrendatario para que, en su caso, ejercite el derecho de retracto o el de adquisición preferente.

Lo que ha de notificarse es la propia escritura de enajenación y de modo fehaciente, de manera que habrá de hacerse llegar al arrendatario copia auténtica de la misma de forma que haga fe de su recepción (93).

5. EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO TRAS LA NOTIFICACIÓN.

El arrendatario que, en forma, haya recibido notificación fehaciente ex artículo 87 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y hubiese dejado transcurrir el plazo de caducidad de sesenta días hábiles que le concede el artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos para ejercitar su derecho de tanteo sin hacerlo, y pese a que se le deba notificar también la escritura de enajenación otorgada entre el transmitente y la persona indicada en aquella notificación ex artículo 87 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, no puede ya utilizar el derecho de retracto (94).

La finalidad de la norma no es conceder una nueva posibilidad de ejercicio al arrendatario sino asegurarse de que la posibilidad de ejercicio previa no estuvo viciada. Así se le comunica la escritura de enajenación para que compruebe si lo allí reflejado se corresponde con el contenido de la notificación que el transmitente le hizo ex artículo 87 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Sólo en el caso de producirse discrepancias entre lo notificado (precio, condiciones, persona del adquirente, etc.) y lo que finalmente se llevó a término, que se deducirá de la escritura, puede el arrendatario ejercitar el derecho de retracto; entender la norma de otra manera supondría vaciar de contenido el artículo 87 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, pues no tendría sentido conceder un derecho de adquisición (tanteo), previo a otro (retracto) cuando las condiciones entre uno y otro no hubiesen variado. Sólo en el caso de vulneración del derecho de tanteo surgirá la posibilidad de ejercitar el derecho de retracto (95).

Confirmación de cuanto he afirmado es la continuación del artículo 91.2 de la Ley de Arrendamientos Rústicos al señalar que el mismo derecho de retracto y adquisición preferente tendrá el arrendatario si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. Concediendo, en este caso, un plazo de sesenta días hábiles para el ejercicio de los mencionados derechos a contar a partir del día siguiente al de la notificación, ex artículo 5.1 del Código Civil. Plazo que también es el aplicable al supuesto anterior de divergencias entre la notificación ex artículo 87 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y la escritura pública de enajenación, y que coincide con el señalado en el artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, para el supuesto de falta de notificación, aunque en este precepto el plazo empieza desde la fecha en que, por cualquier medio, se haya tenido conocimiento de la transmisión.

6. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA ESCRITURA DE TRANSMISIÓN. NECESIDAD DE JUSTIFICAR LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA.

Dentro de las garantías para asegurar el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, el artículo 91.3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos dispone:

"*Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de fincas rústicas arrendadas deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior*".

La justificación a la que se refiere el precepto, se hará ante el Registrador mediante copia autorizada del acta notarial correspondiente o documento fehaciente que contenga la notificación practicada, ya sea por transcripción o inserto en la propia escritura de enajenación o su copia, y ello en términos que no dejen duda acerca de la realidad de la notificación (96).

En el caso de no haberse producido la notificación para el tanteo, ni tampoco la de la escritura de enajenación para el retracto o adquisición preferente, y se haya conseguido inscribir por el medio que fuere, el arrendatario tendrá derecho de retracto o adquisición

preferente dentro de los sesenta días desde la fecha en que, por cualquier medio, hubiere tenido conocimiento de la transmisión (97).

Aunque en este supuesto, y dado lo dispuesto en el artículo 91.3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que requiere la justificación de la práctica de la notificación de la escritura de enajenación para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición intervivos de fincas rústicas arrendadas, sin duda se habrán generado responsabilidades de diversa índole, civiles, administrativas o incluso penales.

Los particulares que han sido parte en los contratos de arrendamiento y en los de transmisión de las fincas rústicas arrendadas, como los funcionarios públicos que han intervenido en las escrituras de enajenación de la finca, en los actos de notificación a efectos de tanteo, retracto y adquisición preferente, en los actos de conciliación judicial a los mismos efectos notificadores y en la inscripción registral, están sujetos a responsabilidades por los perjuicios causados al arrendatario con derecho de adquisición preferente, cuando, a causa de sus actuaciones, perdiera ese derecho.

7. POSIBILIDAD DE ANOTAR PREVENTIVAMENTE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL TÍTULO NO INSCRIBIBLE POR FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN.

Como sabemos, el artículo 91.3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos exige la justificación de la notificación de la escritura para poder inscribir la adquisición intervivos de fincas rústicas arrendadas. Obviamente, sin aquella justificación el Registrador no inscribirá, pero, sin embargo, creo que sí podrá practicar una anotación preventiva en virtud de lo establecido en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, que señala:

"*Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente... 9) El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable o por imposibilidad del Registrador*".

La anotación preventiva es un "*asiento registral de vigencia temporalmente limitada, que enerva la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles*" (98). Siendo sus dos notas esenciales, en contraste con la inscripción, la transitoriedad y la pendencia (99).

Es posible esta anotación preventiva, ya que la Ley de Arrendamientos Rústicos lo que prohibe es la inscripción del título, no su anotación preventiva, y no creo que pueda afirmarse que la falta de justificación de la práctica de la notificación sea un requisito insubsanable (100).

I) MOMENTO EN QUE SE ADQUIERE LA PROPIEDAD DE LA FINCA A TRAVÉS DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN REGULADOS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Como es sabido, con carácter general, podemos afirmar que la propiedad se adquiere, previo el título, desde la fecha de la tradición (101).

Aunque ello es así con carácter general, debemos contemplar con cierto detenimiento todos los supuestos que pueden producirse.

Así, es posible que el titular de los derechos de tanteo y retracto, cuyo ejercicio dará lugar a esa adquisición, no sea, en el momento de aquel ejercicio, arrendatario, y ello en virtud del

artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que señala que si el arrendador se opuso a la prórroga ex artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y enajena la finca antes de seis años, el arrendatario (que realmente ya no lo es), conservará los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente regulados en los artículos 86 y ss. de la Ley.

El momento de adquisición de la propiedad dependerá tanto del derecho ejercitado (tanteo o retracto), como de la situación posesoria del titular de aquellos derechos con respecto a la finca rústica.

2. EL MOMENTO DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO.

Si quien ejercita el derecho de tanteo es arrendatario, está en la posesión (inmediata) de la finca, y, por tanto, su adquisición se verificará desde el instante mismo en que el propietario reciba la notificación fehaciente a la que se refiere el artículo 88.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, por la que el arrendatario le comunique su voluntad de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones que le fueron notificadas.

Entiendo que el negocio jurídico entre el transmitente y el arrendatario que ejercite el derecho de tanteo se perfecciona en el instante mismo en que la declaración de voluntad del arrendatario llegue al ámbito o círculo de intereses del propietario, con independencia de que llegue a conocerla o no, pero siempre que pudiera y debiera, actuando con diligencia normal, haberla conocido (102).

En este caso, perfeccionado que sea el negocio jurídico, se produce la adquisición de la propiedad de la finca, puesto que el arrendatario ya tiene la posesión de la misma, concurre por tanto título (el negocio jurídico transmisivo perfeccionado por la notificación fehaciente recibida por el propietario) y modo (*traditio brevi manu*). Encontrándose la finca en poder del arrendatario el requisito de la *traditio* se espiritualiza, entendiéndose por tal el solo acuerdo de las partes, es decir, el negocio jurídico traslativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1463 del Código Civil.

Esta opinión tiene en su contra la literalidad del artículo 1463 del Código Civil, que se refiere a muebles, pero de ello no cabe deducir que sólo respecto de estos sea posible la llamada *traditio brevi manu*, porque los artículos 1462 a 1464 no disponen un elenco cerrado o numerus clausus de formas de tradición y cabe aplicar el artículo 1463 analógicamente a los bienes inmuebles (103).

Esta modalidad de entrega puede aplicarse a los inmuebles siempre que se respeten los condicionamientos y el carácter que la ley ha establecido para los muebles (104). Criterio, por otra parte, aceptado también por la jurisprudencia, así en Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1949 (RA 568), de 31 de octubre de 1983 (RA 5852) y de 27 de abril de 1984 (RA 1973), a las que cabría añadir la de 15 de abril de 1967 que admitió dicha posibilidad en un arrendamiento rústico.

Lo expuesto no puede verse oscurecido por el hecho deque el arrendatario no haya pagado el precio al propietario, porque como sabemos, una cosa es la perfección del negocio jurídico y otra su consumación, y en este sentido, el artículo 1254 del Código Civil señala que "*el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio*", y en el ámbito propio de la compraventa, claramente establecen su carácter de contrato consensual los artículos 1445 y 1450, el primero al establecer que "*por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente*", y el segundo al disponer que "*la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos, si hubieran convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado*".

En el supuesto de que el titular del derecho de tanteo no tuviese la posesión de la finca (circunstancia que puede producirse teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 26 y 27 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), no podrá producirse la tradición espiritualizada, *brevi manu*, por lo que, para determinar el momento de la adquisición de la propiedad por parte del que fue arrendatario, deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 1462 del Código Civil, *traditio* real, puesta en poder y posesión al comprador o *traditio ficta* instrumental, otorgamiento de escritura pública.

3. EL MOMENTO DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO.

No es posible, sin embargo, la tradición espiritualizada en la adquisición derivada del ejercicio del derecho de retracto.

Este ejercicio necesariamente supone la interposición de una acción judicial, en la que ha de consignarse o pagarse el precio de la enajenación que lo posibilita (artículo 1618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En este supuesto el arrendatario demanda al actual propietario que lógicamente no ha concluido con él ningún negocio jurídico traslativo del dominio. El arrendatario entablará demanda en procedimiento especial de retracto, con las pretensiones de que se le reconozca y declare a su favor el derecho preferente a la adquisición de la finca, la "*resolución del contrato de transmisión*" y su subrogación en el lugar del adquirente, y que previo pago del precio y reembolsos legales, se otorgue escritura pública transmitiéndole el dominio de la finca retraída (105).

Normalmente será, pues, y en virtud del artículo 1462 del Código Civil, a través de la tradición instrumental, como adquiera la propiedad el retrayente.

Como ya hemos señalado anteriormente, la acción de retracto simplemente determina, de ser procedente, el quedar modificada subjetivamente la compra por el cambio de la persona del adquirente, pero nunca desemboca en su resolución (106), en el caso de que sólo hubiese una transmisión (107). Sin embargo, en la práctica se otorga escritura de compraventa cuando la escritura debería ser, simplemente, de reconocimiento del derecho del retrayente y subrogación a su favor, una vez que a través del procedimiento especial de retracto (artículos 1618 a 1630 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se comprobase que el ejercicio de éste ha sido conforme a derecho.

■

NOTAS:

(80) LACRUZ BERDEJO, SANCHO REBULLIDA, DELGADO ECHEVERRIA y RIVERO HERNÁNDEZ: *Derecho de Obligaciones*. Barcelona, 1985, pág. 216. Véase MARÍN GARCÍA DE LEONARDO "*Consideraciones sobre la dación en pago*" en R.C.D.I., 1987, II, págs. 977 y ss.

(81) Para las sociedades mercantiles, a las que también se refiere el precepto, BROSETA PONT, en relación a la Sociedad Anónima, señalaba que "*como en todas las sociedades, los promotores y los fundadores de la sociedad anónima aportan o se comprometen a aportar a ella dinero, bienes o derechos patrimoniales de diversa naturaleza*" (*Manual de Derecho Mercantil*. Madrid, 1990, pág. 217). Igualmente, respecto a la sociedad de responsabilidad limitada ver op. cit., pág. 175. Estudia la aportación a la sociedad como negocio que da lugar a derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario, ARRECHEDERRA: "*El retracto arrendaticio rústico y la aportación a sociedad de una finca rústica*", en Revista de Derecho Notarial, 1979, págs. 105 y 106.

(82) GAMBON ALIX y MARTÍNEZ VALENCIA: *Arrendamientos rústicos. Comentarios a su Reglamentación*. Barcelona, 1963, doctrina que acepta GIL ROBLES y GIL DELGADO, op. cit., pág. 245.

(83) AGUNDEZ FERNÁNDEZ, op. cit., pág. 241; nueva edición, pág. 293.

(84) GAMBON ALIX y MARTÍNEZ VALENCIA, op. cit., pág. 189.

(85) MARTÍNEZ VALENCIA, op. cit. pág. 475. En igual sentido, COBACHO GÓMEZ, op. cit., pág. 177.

(86) GIL ROBLES y GIL DELGADO, op. cit., pág. 251.

(87) CORRAL DUEÑAS, op. cit., pág. 619. Téngase presente que en algunos casos puede ser discutible no sólo la existencia de los derechos de adquisición sino hasta la inclusión de la finca en el ámbito normativo de la Ley. Piénsese en este sentido en el artículo 7.1-2 de la Ley de Arrendamientos Rústicos: "*1. Tampoco se aplicarán las normas de esta Ley a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en las que concurran algunas de las circunstancias siguientes: (...)*

2º Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior a éste" o en el número tercero siguiente: "*Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo*".

El Tribunal Supremo ha manifestado con reiteración que "*la exclusión de un determinado contrato de arrendamiento de fincas rústicas del ámbito de aplicación de la Ley especial de 31 de diciembre de 1980, al amparo del artículo 7.1.3 de la misma, exige entablar una comparación entre estos dos términos, de un lado el valor de la fina o fincas del contrato y de otro el valor que en la comarca o zona tengan las fincas de su misma calidad y cultivo*" (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1993 [RJ 10.092]. En el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1993 [RJ 2799] señalada "*que no es admisible que sin término alguno de comparación con el valor de las fincas de los alrededores, se aplique un precepto legal que precisamente se basa en esa comparación entre la finca litigiosa y los valores que normalmente corresponden a otras cercanas y menos se averigua que su valor en venta sea superior al menos en el doble al de estas últimas, como exige dicha norma legal*". En el mismo sentido, se pronuncian las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1988 (RJ 4740), de 10 de abril de 1992 (RJ 2991), de 10 de junio de 1992 (RJ 5120) y de 29 de noviembre de 1993 (RJ 9182). Por lo tanto, para saber si una finca queda excluida de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos por la circunstancia tercera del artículo 7.1 de la misma será necesario realizar previamente diversas operaciones tendentes a establecer aquella comparación. Y sin estas operaciones no podrá saberse si la finca queda incluida o no en el ámbito normativo de la ley especial. Por estas razones pienso que la declaración del transmitente exigida por el artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos deberá hacerse respecto de toda finca rústica pese a que, en su caso, posteriormente puede establecerse, tras un procedimiento declarativo ordinario, que la finca objeto del arrendamiento está excluida de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos (artículo 131).

(88) El artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos dispone: "*1. Podrá oponerse a cualquiera de las prórrogas establecidas en el artículo anterior el arrendador que se comprometa a cultivar directamente la finca arrendada durante seis años, por sí o por su cónyuge o para que la cultive alguno de sus descendientes mayores de dieciséis años en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura.*

2. El arrendador que se proponga oponerse a cualquiera de las prórrogas deberá notificarlo fehacientemente al arrendatario con antelación mínima de un año al comienzo de aquélla, expresando la causa de la oposición".

(89) CORRAL DUEÑAS, op. cit., pág. 618.

(90) GIL ROBLES y GIL DELGADO, op, cit., pág. 255.

(91) COBACHO GÓMEZ, op. cit., pág. 179.

(92) GIL ROBLES y GIL DELGADO, op. cit., pág. 253.

(93) GIL ROBLES y GIL DELGADO, op. cit. pág. 253.

(94) COBACHO GÓMEZ, op. cit., pág. 180, afirma, no obstante, que la cuestión es dudosa.

(95) En este sentido, la Ley 445 de la Compilación de Navarra (Ley 1/1973, de 1 de marzo) dispone: "*El derecho de retracto presupone siempre el derecho de tanteo, pero cuando se haya efectuado la debida notificación para el ejercicio del derecho de tanteo y no se haya hecho uso de éste dentro del plazo que en cada caso corresponda, quedará excluido el derecho de retracto*".

(96) CORRAL DUEÑAS, op. cit., pág. 618.

(97) COBACHO GÓMEZ, op. cit., pág. 180.

(98) DÍEZ PICAZO: "*La anotación preventiva*". R.D.N. mayo-junio 1964, pág. 21.

(99) LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA: *Elementos de Derecho Civil. Tomo III, bis. Derecho Inmobiliario y Registral.* Barcelona, 1984, pág. 215.

(100) MARTÍNEZ VALENCIA, op. cit., pág. 482; CORRAL DUEÑAS, op. cit., pág. 620.

(101) En contra, GIL ROBLES y GIL DELGADO entiende "*que no será la fecha de la tradición sino aquella en que el arrendatario ejercite su derecho, visto lo dispuesto en los arts. 1254, 1278, 1279 y 1450 del Código Civil, ya que en ese momento se reúnen los requisitos que exige la ley para que opere la transmisión forzosa, aunque su formalización en escritura tenga lugar con posterioridad*", op. cit., pág. 233.

(102) Sigue el mismo criterio DÍEZ-PICAZO: Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Vol. I. Madrid, 1986, pág. 214 y también en la nueva edición, Madrid, 1993, pág. 298; y VALPUESTA FERNÁNDEZ, op. cit., pág. 378. En igual sentido ver sentencias del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1976, de 29 de septiembre de 1981 y de 24 de abril de 1995 (RJ 3546). Véase también LALAGUNA DOMÍNGUEZ, "*Sobre la perfección de los contratos en el Código Civil*", en La Ley, 1989-2, pág. 1142, al afirmar: "*El momento de perfección del contrato se hace depender de un dato que no es el hecho del conocimiento sino el hecho del posible conocimiento. La posibilidad de conocimiento puede darse antes del momento o, incluso, con independencia de recibir el oferente la aceptación, que puede no producirse cuando la recepción se haya hecho imposible por un proceder imputable al oferente, como en los casos de haber dado un número equivocado de la calle en que tiene el domicilio o en el de ausencia de la propia vivienda que ha impedido materialmente la práctica de una notificación notarial. (En este sentido las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1976 y de 29 de septiembre de 1981 [RJ 3247], cuya doctrina, aunque referida a la notificación de una opción de compra, me parece de aplicación no dudosa al problema de la perfección del contrato). No se ve la razón de por qué la posibilidad de conocimiento haya de situarse necesariamente en el momento de la recepción. Lo que habrá de probar el aceptante no es el hecho de haber llegado su declaración el oferente (recepción), sino la posibilidad de haberla éste conocido observando un comportamiento diligente. No cabe negar que la prueba del posible conocimiento se tendrá a veces con la prueba del hecho de la recepción*".

Para un completo análisis de la cuestión ver ROGEL VIDE: "*Momento y lugar de formación del contrato*" en

Libro homenaje al Prof. Beltrán de Heredia. Salamanca, 1984, pág. 571.

(103) CLEMENTE MEORO: "*El arrendamiento urbano con opción de compra como contrato complejo y la transmisión de la propiedad en favor del optante*". Revista General de Derecho 1993, págs. 2834 y ss.

(104) GARCÍA CANTERO, op. cit., pág. 286.

(105) AGUNDEZ FERNÁNDEZ, op. cit., pág. 237, nueva edición pág. 278.

(106) En este sentido las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1991 [RJ 3709] y de 30 de enero de 1989 [RJ 158].

(107) Así lo entienden también GARCÍA CANTERO (op. cit., pág. 637) y BELLO JANEIRO (op. cit., pág. 198).

■

(Viene de la página 30)

puesta de relieve por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS (Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1996, núm. 632, págs. 215-217), se une la de servir de fuente de conocimiento para la investigación científica. La incorporación de los textos legales sobre la redacción y la publicación del Código civil y de la totalidad de las Exposiciones de Motivos de las leyes de reforma responde a una idea rectora de la interpretación jurídica que, con su autoridad indiscutible, describía el maestro DE CASTRO en estos términos: <<Los antecedentes inmediatos de las leyes tienen un valor que conviene aquilatar. No vinculan al intérprete ni su violación supone infracción de ley, pero su autoridad es muy grande. Las exposiciones de motivos, los preámbulos expositivos no son ley, llevan la autoridad de haberla redactado alguien que intervino o conoció de cerca la intimidad de la obra legislativa, además de la de su propia autoridad personal y científica>> (Derecho civil de España , tomo I, págs. 526-527). De la misma forma puede decirse que la regulación de una institución ha sido siempre el punto de partida para su posterior reforma, y la investigación necesita siempre conocer dicha evolución.

Creo que es muy importante poder estudiar las distintas redacciones de nuestro Código: importante para el historiador o el sociólogo, pues, a través de dichas reformas, puede verse la evolución de la sociedad española a lo largo del siglo XX; pero es, sobre todo, una ayuda inestimable para quien estudia, interpreta y aplica las normas. También, es obvio, para la práctica de la calificación registral. A veces se piensa que los Registradores somos especialistas en Derecho Hipotecario, pero —dejando aparte la discusión sobre si éste es o no Derecho civil— la materia prima sobre la que actúa el Registro es, esencialmente, el Derecho civil y el mercantil.

Como he dicho alguna vez, uno de los elementos esenciales para conocer a fondo el sentido de las normas jurídicas es la investigación histórica. Nada más acientífico que estudiar los preceptos legales como si fueran un producto de laboratorio y diseccionarlos para hacerlos objeto de un análisis frío que se detuviera en una interpretación meramente gramatical y lógica. Y acaso en este aspecto reside el principal acierto de la edición del Código que nos ofrece LALAGUNA, al proporcionar condiciones singularmente favorables para una investigación realista, fundada en la interpretación histórica y sistemática.

Se incluyen en esta séptima edición la Ley 29/1995, de 2 de noviembre, por la que se modifica el Código civil en materia de recuperación de la nacionalidad, y la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, de modificación parcial del Código civil y de la Ley de Enjuiciamiento civil.

No debo concluir estas líneas sin decir que para el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España es un honor contribuir con esta nueva edición a la continuidad de una obra que figura en un primer plano del panorama actual de nuestra ciencia jurídica.

Madrid, 26 de mayo de 1996.

JOSÉ POVEDA DÍAZ
Decano del Colegio de Registradores

YO ERA UN APUESTO PRÍNCIPE...
Y JUSTO CUANDO IBA A HEREDAR EL TRONO, UNA BRUJA... ¡¡ZAS!! ME CONVIRTIÓ EN SAPO.
¿Y QUÉ TENÍA CONTRA TÍ?
ERA REPUBLICANA
JM
96

JM.CHIC

En la Revista Blanco y Negro del año 1930, un poco antes de que se proclamase la República —en su segundo ensayo— aparecen tres anuncios ante los que no he podido resistir la tentación de dedicarles un pequeño comentario, ya que uno de ellos supone un gran contraste con lo que hoy sucede y los otros dos implican una repetición frente a algo de difícil logro. Todos ellos tienen el encanto ingenuo de una época y el atractivo del remedio que hay que aceptar de buena fe y —de paso— rezar una jaculatoria...

Es curioso cómo en ese año citado las mujeres quieren optar por una piel blanca, muy semejante a la del "*culo de un niño*". Es un alejamiento de Africa y un acercamiento a Europa. Todo lo contrario de lo que hoy sucede: hay que alejarse de Europa y acercarse al continente africano. Más de media Europa busca el "*sol que más caliente*" para "*incorporar bronce*". Todas las suecas, o de cualquier nacionalidad europea, buscan el sol, pero no el naciente y sí el penetrante, dicho sin connotaciones eróticas. Hay que tostarse con todos los riesgos que ello lleva consigo. El anuncio asegura que "*blanquearse*" supone que una mujer de cuarenta años (también son ganas de señalar) puede fácilmente aparentar treinta.

Resulta dificil de pronunciarse al respecto, pues si la obsesión actual es lograr una morenez intensa por algo será, pues no me atrevo a asegurar que la exposición al sol pueda suponer ratos de felicidad y, más bien creo, que suponen un auténtico sacrificio. Lo importante, en estos casos, es que el color sea adquirido a pleno sol y que resista la "*prueba del algodón*" pues ello lleva consigo poder presumir de una larga etapa veraniega. En el fondo creo que tenía razón Julio Cerón al decir "*más vale ser rubio por dentro que por fuera*".

Lo que va de ayer a hoy.

El segundo anuncio —también referido a mujeres— alude al método que por aquel entonces se estilaba para lograr un adelgazamiento. No sé los "*milagros*" que con el mismo se lograrían pero pensando en el régimen del garbanzo, la atractiva alubia, el tentador "*currusco*" de pan tierno, la salsa pecaminosa, la carnaza aun no procedente de "*vaca loca*" y el sugestivo postre "*dulzainero*", ya le podías adicionar a la anatomía mucha venda de caucholina, mucha faja Madame X, que el "*michelín*", las "*pistoleras*" y las "*posaderas*" suponían un descrédito para el anuncio. Y si alguien se atrevía a meterse con los ensanchamientos corporales, tenía que oír el refranero: "*come, duerme y engorda, y si te llamaran, hazte la sorda*".

Hoy parece que se va logrando superar gorduras más en mujeres que en hombres, pero también se afirma que todavía tenemos "*cinco millones de obesos*" y los medicamentos se han transformado bastante —aparte de las dietas y medios quirúrgicos de adelgazamientos— pues en el que incorporo a estas líneas el adelgazamiento se hace "***POR LA OREJA***" y no "*por narices*". De cualquier forma hay casos resistentes a cualquier régimen, dieta o tratamiento. Cuenta CAMPMANY en su libro "*El jardín de las víboras*", que a EDGAR NEVILLE —gordo entre los gordos— el médico le dió una lista de poquísimos alimentos que podía consumir y ante la escasez de todo ello el escritor preguntó: "¿Doctor, esto es para antes o para después de las comidas?".

El último anuncio que traigo a estas páginas es el que se refiere a los calvos. Y lo traigo porque milito en la "*sección*" hace ya bastantes años y puedo considerarme como

"*un calvo oficial*", "*un calvo federado*", nunca un "***amateur***" y, por la extensión amplia de la "*zona*", creo que ya he alcanzado la consideración de "*cinturón negro de la calvicie*". No creo que llegue a ser calva patriarcal, pero permite —eso sí— hacer lo que decía KIPLING "*Si hablas con el pueblo y guardas tu virtud. Si marchas junto a Reyes con tu paso y tu luz...*".

CALVO

GRATIS

SECRETO para hacer crecer el pelo y bigote en poco tiempo. No confundirse con falsificaciones vulgares. Tratamiento franco. Escriba hoy mismo a la señora **GIULIA CONTE, Vía A. Scarlatti, 213, NAPOLES (Italia).**

DEPILACION

eléctrica. Dr. Farré, Rambla del Centro. 7 (frente Liceo), Barcelona

Veréis como el anuncio que se titula "***CALVO GRATIS***" encierra un "*secreto*" para hacer crecer el pelo y el bigote en poco tiempo. El que se pretenda hacer crecer el pelo en "*secreto*" provoca una cierta alarma, sobre todo si se refiere en igualdad de condiciones al bigote. Claro que "*crecer*" no es lo mismo que "***hacer salir***" y a lo que la gente aspira es a que el pelo no se le caíga y —las féminas— a que los pelillos del sobrelabio se "*vayan a la mar*". Esta GIULIA CONTE, napolitana, me da la impresión que practicaba el mismo sistema de aquel doctor que, para eliminar arrugas, estiraba la piel y tanto la llegó a estirar a una mujer que, una amiga suya —al verla con la piel tan tersa— le preguntó el procedimiento y ella le explicó que se lograba a base de estirar la piel desde el cuero cabelludo.

La amiga, curiosa, le preguntó qué eran esas dos manchas que tenía en los carrillos.

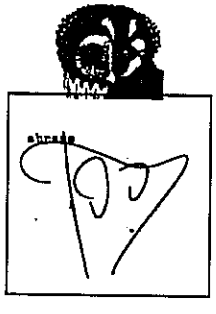
Y ella respondió, que seguramente serían los "*pezones*". La amiga le dijo:

—Pues como siga estirándote la piel así, al año que viene te veo con bigote y barba.

Difícilmente podríamos saber el "*método*" empleado, pero lo cierto es que sigue habiendo calvos y a ciertas señoras se les nota un poco el "*estirón*". ¡Buen pelo nos ha lucido!

La verdad es que hoy día las pelucas y los peluquines suelen ser "*perfectos*", salvo que la persona que los usa no le haya echado la vista encima en varios años. Otros acuden al ridículo pelo encontradizo que se deja crecer por un lado y hace de puente, sujetándose en el contrario. El procedimiento puede servir para dar imagen, pero sujeto a todos los riesgos de una galerna cantábrica. El otro sistema vigente es el injerto pelo a pelo, pero cada vez que lo pienso recuerdo el dicho de que eso debe ser como "*Tener pelos en el corazón*" o, lo que es igual, ser hombre de gran esfuerzo y ánimo.

Como supongo que todos habéis leído la Revista PAUSA y mi carta contestación a nuestro compañero M. Calatayud, conoceréis la oración del calvo que es la que empleo en estos casos: "*GRACIAS SEÑOR POR SER CALVO YA QUE HABIENDO HECHO TANTAS CABEZAS, SOLO UNAS TE SALIERON PERFECTAS. AL RESTO, LAS TUVISTE QUE OCULTAR BAJO UNA MATA DE PELO*".



RESEÑA LEGISLATIVA

* Los epígrafes en negrita y con recuadro se transcriben, total o parcialmente, en las páginas siguientes. En los índices generales se indicará, a continuación del número de la revistilla, con las siglas TT o TP, respectivamente.

RESEÑA LEGISLATIVA DE AGOSTO. (Hasta BOE y DOGV de 30 sep)

Estado español

VIVIENDA - FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES.
Resol. Subsecretª. Mº Fomento de 6 septiembre de 1996 (BOE 13 sept.). Condiciones de los préstamos aún no convenidos en 1996 con entidades de crédito.
Refª. art. 11-6 del RDto. 2190/95, de 28 de diciembre.

ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA - REGLAMENTO.
RDto. 2103/96 de 20 sept. (BOE 24 sept.) por el que se aprueba el Rgto. de Asist. Jca. Gratuita (Ley 1/96, de 10 de ebero).

IMP. RENTA PF - RETENCIONES E INGRESOS A CUENTA.
Res. de 19 de sept. de 1996 de la Agenc. E. Admon. Tributaria. (BOE 26 sept.)
Modelos de certificación de retenciones e ingresos a cuenta. (TP).

REGISTRO MERCANTIL - CUENTAS ANUALES - MODELOS EN VALENCIANO.
Res. DGRN de 25 sept. (BOE 30 sept.).
Traducción al valenciano de los modelos obligatorios de cuentas anuales a depositar en los Registros Mercantiles.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

21310 *RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 1996, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se aprueban modelos de certificación de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes a rendimientos del trabajo, de actividades profesionales, agrícolas y ganaderas, de premios y de notificación a los socios residentes de las imputaciones realizadas por las sociedades en régimen de transparencia fiscal.*

El artículo 59.Tres del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el artículo 1.º del Real Decreto 1841/1991, de 30 de diciembre, dispone que el retenedor u obligado a ingresar a cuenta deberá expedir en favor del sujeto pasivo de dicho Impuesto certificación acreditativa de la retención practicada, o de los ingresos a cuenta efectuados, así como de los restantes datos referentes al sujeto pasivo que deben incluirse en el resumen anual a que se refiere el apartado dos del mencionado artículo, estableciendo asimismo que la citada certificación deberá ponerse a disposición del sujeto pasivo con anterioridad a la apertura del plazo de declaración del impuesto.

Además de constituir la justificación documental acreditativa de la cuantía y procedencia de las rentas a las que se refieren y del importe de las correspondientes retenciones e ingresos a cuenta, las mencionadas certificaciones tienen como finalidad adicional proporcionar a los perceptores la información precisa para cumplimentar correctamente los datos que, en relación con tales rentas, se solicitan en los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, diferenciando tanto la naturaleza de cada una de ellas como su modalidad de percepción, dineraria o en especie.

Este último aspecto cobra especial relevancia en relación con los rendimientos del trabajo, los rendimientos de actividades profesionales y de determinadas actividades empresariales como son las agrícolas y ganaderas, así como en los premios procedentes de juegos, concursos, rifas y combinaciones aleatorias, tanto por el número de sujetos pasivos a los que afecta como por las modificaciones operadas en el régimen de retenciones e ingresos a cuenta aplicable a dichas rentas a raíz de la entrada en vigor de la Ley 18/1991, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de las normas de desarrollo de la misma.

Por otra parte, el artículo 68.Dos del citado Reglamento impone a las Sociedades a las que resulte de aplicación el régimen de transparencia fiscal el deber de notificar a sus socios residentes las cantidades totales a imputar por los diferentes conceptos enumerados en el apartado uno del mismo artículo 68, así como la imputación individual realizada a cada uno de ellos.

Análogamente a las certificaciones anteriormente aludidas, el contenido de estas notificaciones ha de servir de base a los socios residentes de las Entidades transparentes para la correcta integración en los modelos de declaración de su propio impuesto personal, sea éste el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o el Impuesto sobre Sociedades, de las imputaciones realizadas por las mencionadas Entidades, tanto de las bases imponibles positivas obtenidas por las mismas como, en la proporción que corresponda de las deducciones, bonificaciones y pagos a cuenta.

Éstas fueron las razones que justificaron la aprobación de la Resolución de 2 de noviembre de 1993, del Departamento de Gestión Tributaria, que aprobó los primeros modelos de certificado de retenciones y de notificación a los socios residentes de Sociedades transparentes. Sin embargo, en el período que media desde la entrada en vigor de la expresada Resolución hasta la fecha se han producido una serie de cambios normativos que afectan de manera significativa a los contenidos de los expresados modelos y que hacen que deba procederse a su revisión.

Así, el Real Decreto 2414/1994, de 16 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en materia de actividades agrícolas y ganaderas, rentas no sometidas a retención o ingreso a cuenta y cuantía de los pagos fraccionados, establece que estarán sujetos a retención o ingreso a cuenta los rendimientos de actividades agrícolas y ganaderas.

Por su parte, la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, modifica el régimen de las Mutualidades de Previsión Social y da nueva redacción al artículo 71 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Además de las modificaciones normativas citadas, parece conveniente dotar a los contenidos de los modelos de certificado de una mayor funcionalidad en consonancia con la finalidad a la que están destinados. Parece, por ello, adecuado, separar en modelos diferenciados los distintos componentes de la renta así como dar un tratamiento específico tanto a los llamados «atrasos» a que hace referencia el artículo 14.Seis del Reglamento de IRPF, como a los rendimientos irregulares.

Por último, la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, modifica la tributación de las Sociedades transparentes, que quedan sometidas al Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de la imputación a los socios de la base imponible positiva y de los restantes elementos para que éstos determinen la deuda tributaria, incluyendo la cuota ingresada por la Sociedad transparente.

Las modificaciones descritas anteriormente, hacen necesario modificar dichos modelos para adaptarlos a las normas actualmente en vigor.

Por todo lo anterior, y con el doble propósito de proporcionar a los sujetos obligados a su expedición la seguridad de que los contenidos de las certificaciones y notificaciones confeccionadas se ajustan a los preceptos reglamentarios que las establecen y de facilitar a los perceptores un formato que recoja con suficiente claridad los datos que éstos han de tener en cuenta para cumplimentar correctamente las declaraciones correspondientes a su impuesto personal, este Departamento, en cumplimiento del objetivo impuesto a la Agencia Estatal de Administración Tributaria por su norma de creación, el artículo 103 de la Ley 31/1990, en cuanto a la minimización de los costes indirectos derivados del cumplimiento formal de las obligaciones tributarias, ha resuelto lo siguiente:

Primero. Se aprueban tres modelos de la certificación acreditativa de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que se regula en el artículo 59 del Reglamento del citado Impuesto, referidos, respectivamente, a rendimientos del trabajo, rendimientos de actividades profesionales, agrícolas y ganaderas, y premios, que figuran como anexos I, II y III de la presente Resolución, respectivamente.

Segundo. Se aprueban dos modelos de notificación a los socios residentes de las Sociedades transparentes de las cantidades totales a imputar y de la imputación individual realizada, a que se refiere el artículo 68 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, uno, para socios personas físicas y otro, para socios sujetos al Impuesto sobre Sociedades, que figuran como anexos IV y V de la presente Resolución.

Tercero. Los modelos que se aprueban por la presente Resolución podrán ser utilizados con carácter voluntario por las personas y Entidades que lo deseen para el cumplimiento formal de las obligaciones de expedición de las respectivas certificaciones y notificaciones, siendo éstas igualmente válidas cuando, conteniendo los datos precisos, sean confeccionadas con arreglo a otros formatos, incluso mediante procedimientos informáticos.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Resolución de 2 de noviembre de 1993 por la que se aprobaron los modelos de certificación de retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes a rendimientos del trabajo, de actividades profesionales y premios, y de notificación a los socios residentes de las imputaciones realizadas por las Sociedades en régimen de transparencia fiscal.

Madrid, 19 de septiembre de 1996.—El Director del Departamento, Fernando Díaz Yubero.

ANEXO I

Certificado de Retenciones e Ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(Artículo 59.Tres del Reglamento del I.R.P.F.)

Rendimientos del trabajo — Datos correspondientes al ejercicio 19

Datos del perceptor

N.I.F. Apellidos y Nombre

Datos del pagador

N.I.F. Apellidos y Nombre o Razón Social

Calle/Plaza/Avda. Nombre de la vía pública Número Esc. Piso Prta. Teléfono

Municipio Provincia Código postal

Rendimientos del trabajo

Rendimientos regulares:

Retribuciones dinerarias ..... Retenciones Importe íntegro

Retribuciones en especie:

Concepto Ingresos a cuenta Valoración

.....

Cantidades satisfechas por la empresa o entidad para sistemas alternativos a Planes de Pensiones: importe que se imputa al perceptor ..... Valoración

Contribuciones satisfechas por la empresa o entidad a Planes de Pensiones: importe que se imputa al perceptor .....

Atrasos:

Se hace constar, asimismo, que entre las retenciones efectuadas e importes íntegros satisfechos en el ejercicio se han incluido cantidades que corresponden a ejercicios anteriores y que, a efectos de lo previsto en el artículo 14.Seis del Reglamento del I.R.P.F., se desglosan como sigue:

Año de devengo Retenciones Importe íntegro

.....

Rendimientos irregulares:

Retribuciones dinerarias ..... Período de generación Retenciones Importe íntegro

Retribuciones en especie:

Concepto Período de generación Ingresos a cuenta Valoración

.....

Otras percepciones dinerarias exentas de retención Importe

Dietas y asignaciones para gastos de viaje e indemnizaciones por despido o cese, en las cuantías exoneradas de gravamen en el IRPF .....

Descuentos fiscalmente deducibles Importe

Cotizaciones a la Seguridad Social o a Mutualidades Generales de funcionarios .....

Detracciones por derechos pasivos y cotizaciones a Colegios de huérfanos o a instituciones similares .....

Otros descuentos con trascendencia fiscal para el perceptor Importe

Aportaciones a Mutualidades de Previsión Social .....

Fecha y firma

Los datos expresados figuran en el Resumen Anual de retenciones e ingresos a cuenta del IRPF, modelo 190, presentado con fecha ante la Delegación/Administración de la Agencia Tributaria de con número de justificante

Y para que conste y sirva de justificante al interesado, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art° 59. Tres del Reglamento del IRPF, se expide el presente en , a de de

Firma y sello de la empresa o entidad pagadora:

Fdo.: D/D° .....

La presente certificación deberá ser firmada por el retenedor, su apoderado o su representante

ANEXO II

Certificado de Retenciones e Ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(Artículo 59.Tres del Reglamento del I.R.P.F.)

Rendimientos de actividades profesionales, agrícolas y ganaderas.

Datos correspondientes al ejercicio 1 9

Datos del perceptor

N.I.F. | Apellidos y Nombre o Razón Social

Datos del pagador

N.I.F. | Apellidos y Nombre o Razón Social

Calle/Plaza/Avda. | Nombre de la vía pública | Número | Esc. | Piso | Pta. | Teléfono

Municipio | Provincia | Código postal

Rendimientos de actividades profesionales

	Retenciones	Importe íntegro
Rendimientos dinerarios		
	Ingresos a cuenta	Valoración
Rendimientos en especie		

Rendimientos de actividades agrícolas y ganaderas

	Retenciones	Importe íntegro
Rendimientos dinerarios		
	Ingresos a cuenta	Valoración
Rendimientos en especie		

Fecha y firma

Los datos expresados figuran en el Resumen Anual de retenciones e ingresos a cuenta del IRPF, modelo 190, presentado con fecha ante la Delegación/Administración de la Agencia Tributaria de con número de justificante

Y para que conste y sirva de justificante al interesado, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art° 59. Tres del Reglamento del IRPF, se expide el presente en , a de de

Firma y sello de la empresa o entidad pagadora:

Fdo.: D/D° .....

La presente certificación deberá ser firmada por el retenedor, su apoderado o su representante

de derecho
LUNES
4'30
informativa
privado y
registral

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana