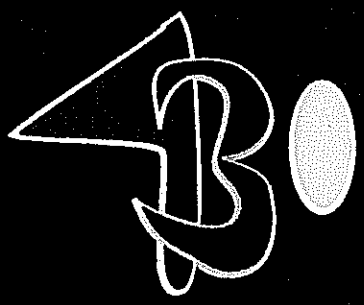
LUNES

CUATRO TREINTA



Revistilla de asuntos registrales

informativa de derecho privado y registral

LUNES 4'30

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

Año XI - Núm. 230 - 1ª Quincena de marzo, 1998

sumario

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 6
SENTENCIAS 11

HIPOTECA DE CUOTAS INDIVISAS Y LA R DE LA DG DE 5 DE ENERO DE 1998, por Jesús Cuéllar 13

COMENTARIOS AL RD 1093/1997 (I), por el Centro de Estudios del Colegio Notarial de Valencia..... 21

LOS TESTIMONIOS (TEMA 33, DERECHO NOTARIAL), por Ricardo Egea ... 38

HUMOR — CORRAL JR. 47

LITERATURA — EL LANCE , por Inés Fernández 48

CARTAS A JM — IRRESPONSABILIDAD DEL REPRESENTANTE DE UNA PERSONA JURÍDICA, por Criticón (L.M.E.) 52

RESEÑA LEGISLATIVA 55

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
Cristina Carbonell Llorens
Inmaculada Gosálvez Simbor
Mercedes Tormo Santonja
Mercedes Ríos Peset

CONSEJEROS HONORARIOS:
José María Chico Ortiz
Corral Jr.

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

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

*

Depósito legal:
V-1212-1988

Querida Inés: porque formas parte de la sangre joven de la revistilla te contesto con oraciones y complementos elididos. Tu carta (transcrita para deleite de nuestros suscriptores en el núm. 228) se inscribe en el hermoso paseo imaginario que, pausadamente, recorro al realizar la simple labor de supervisión de esta publicación que otros hacen y a los que traslado tu agradecimiento (un paseo que siempre me evoca aquel otro inigualable de Robert Walser cuya lectura o relectura te recomiendo). Porque deseo ir al grano del asunto terminológico, no quiero entretenerme damasiado en mostrarte mi seducción por tu espíritu claro y por alguno de sus destellos: que gracias a la revistilla ahora te atrevas a, que utilices el tiempo pasado para calificarte de indecisa, que tu timidez y vergüenza ya no te impidan, etc. "Culparnos" de tus desinhibidas manifestaciones, que parecen un estreno, son caricias para nosotros (como las que me está exigiendo Oxo foxterrier asustado por los petardos falleros mientras te escribo) y tentados estamos de satisfacer tus deseos de que "la Revista fuese semanal", pero.

Reivindicas, apasionadamente y con mayúsculas, el nombre de REVISTA para la LUNES considerando que el de "revistilla" la desmerece. No me parece así. Y, tratando de convencerte (a ti y a tantos), reproduzco: 1) En la pág. 51, el editorial del núm. 32 —junio 1989 ¿de qué color eran tus calcetines, Inesilla?— titulado *¿LA REVISTILLA?* Y 2) En la pág. 56, el comentario que a tal editorial hizo, en el núm. 36 —septiembre 1989— Jesús Cuéllar, a quien cabe el honor de haber inventado el término que me limité a acuñar y quien, misteriosamente convocado por la cuestión que tú planteaste, nos escribe hoy sobre hipotecas, responsabilidades y cuotas indivisas.

Como verás, *"Llamar a Cuatro treinta revistilla / o tildar de Revistilla a Cuatro treinta / es piropo encendido, que no afrenta / halago ilusionado, y no mancilla"*.

Acerca tus labios de mujer más libre gracias a y susurra "revistilla" cerca del papel; te encontrarás con nuestro beso agradecido. Hasta siempre.

casos prácticos

CASOS PRACTICOS DE VALENCIA

HIPOTECA SOBRE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO FINANCIERO.

Se plantea si cabe la constitución de una hipoteca sobre el derecho de "leasing". Todos los compañeros concluyeron en tal posibilidad: el "leasing", como figura compleja de arrendamiento y opción, constituye un derecho inscribible, que funciona con efectos "erga omnes", trasmisible e hipotecable. No obstante, en contra hay un Auto del TSJC de 22-2-94. En dicho Auto, se dió la razón a la nota denegatoria del registrador, afirmando que no resulta inscribible una hipoteca sobre un leasing, por la razón fundamental de que en el leasing es imprescindible el consentimiento de la entidad arrendadora para que se pueda producir un cambio de arrendatario, y, por tanto, para poder ejercitar la acción hipotecaria sería preciso no sólo requerir de pago al deudor, sino contar además con el consentimiento del arrendador para adjudicar los derechos del arrendatario a otra persona.

PROPIEDAD HORIZONTAL. VIVIENDA HIPOTECADA Y POSTERIOR VINCULACIÓN DE UN GARAJE

Figura inscrito un edificio en propiedad horizontal, y entre sus elementos independientes, aparecen una vivienda y una plaza de garaje, inscritos cada uno en su propio folio registral. En los Estatutos se expresa que esa vivienda y esa plaza de garaje podrán vincularse, con ciertos requisitos.

Después, está inscrita una hipoteca constituida sobre la vivienda. Y ahora se ha planteado al Registrador, por parte del dueño de la vivienda y de la plaza de garaje, la posibilidad de hace la vinculación.

Dado que ésta será posterior a la hipoteca de la vivienda, se estimó necesario el consentimiento del acreedor hipotecario, entendido como consentimiento para la modificación objetiva de su derecho. De no procederse así, en caso de que se ejecutara la hipoteca, tendría que procederse a la cancelación de la inscripción de vinculación.

No obstante, ningún precepto legal limita la posibilidad de agrupar (y aunque "vinculación" no sea lo mismo que "agrupación", sí tiene los mis

mos efectos, al seguir los elementos vinculados, en lo sucesivo, el mismo régimen jurídico, como si se tratase de una sola finca) en los supuestos en que existan titulares de derechos reales, y en este sentido la Resolución de 11 Mayo 1978 admitió la posibilidad de agrupar edificios, aunque sobre uno de ellos estuviera inscrito un derecho de reversión, si bien la reversión podría dar lugar a una futura división de la nueva finca.

DISOLUCIÓN DE GANANCIALES POR SENTENCIA DE SEPARACIÓN. POSTERIOR FALLECIMIENTO DE UN CÓNYUGE Y "CONVENIO REGULADOR" ENTRE LA HIJA Y EL OTRO CÓNYUGE.

El supuesto es el siguiente: dos cónyuges, casados en gananciales, inician un procedimiento de separación, y recae Sentencia declarando la separación. Consecuentemente, queda disuelta la sociedad de gananciales. Pero, antes de liquidarla, muere la esposa. A continuación, la única hija del matrimonio solicita del Juez que la entienda subrogada en la posición de su madre, y presenta al mismo un "convenio regulador", adjudicándose la vivienda. El Juez libra mandamiento al Registrador, ordenando la inscripción de la vivienda a nombre de la hija, en base al convenio regulador. Se convino en la imposibilidad de despachar tal mandamiento, por incongruencia del mismo con el procedimiento en que se dictó: el Juez no puede, en el seno de un procedimiento de separación, efectuar operaciones de partición y adjudicación hereditarias.

Lo que sí podría admitirse es que el Juez hubiera adjudicado la vivienda "a la herencia yacente del cónyuge fallecido", y que, posteriormente, la hija, como heredera única (suponiendo que el cónyuge no tuviese derecho a legítima porque la separación le fuera imputable a él, art. 834 CC), y previo pago del Impuesto Sucesorio, se adjudicase la finca, por título de herencia.

No se comprende por qué el Juez admitió ese "convenio regulador", una vez se le acreditó el fallecimiento de la esposa, pues lo lógico hubiera sido decretar el archivo de las actuaciones, dejando que se liquidaran los gananciales al realizar las operaciones hereditarias. No obstante, quizás sea posible la continuación del procedimiento a los solos efectos de ejecución de sentencia: ésta produjo la disolución de los gananciales, pero no su liquidación, que se ha realizado después. Y quizás, a estos solos efectos, sea admisible la sustitución procesal de un cónyuge —el fallecido— por su heredero. Pero sin que, en modo alguno, puedan adjudicarse bienes resultantes de la liquidación a ese heredero, en nombre propio, sino, como dije antes, a la herencia del cónyuge fallecido.

MENORES. DOSLUCIÓN DE COMUNIDAD SIN AUTORIZACIÓN JUDICIAL

Aparece inscrita una finca del siguiente modo: el donante se ha reservado el usufructo, y ha donado la nuda propiedad de una 1/2 indivisa a un hijo mayor de edad, y de la otra 1/2 indivisa a tres nietos. Además, está inscrita una prohibición de disponer sin consentimiento del usufructuario.

Después, está inscrita la consolidación del usufructo y la cancelación de la prohibición, por muerte del usufructuario, en 1972.

Y ahora se pretende inscribir una escritura otorgada en 1968, en la que el usufructuario y los nudo-propietarios (los tres menores debidamente representados), extinguen la comunidad y, alegando la indivisibilidad de la finca, se adjudica al usufructuario y al nudo-propietario mayor de edad, pagando cierta cantidad a los tres menores de edad, y a continuación el usufructuario y el nudo propietario venden el pleno dominio a otra persona.

Según todos los indicios, esta escritura ya fue rechazada, en su día, por entender el Registrador, seguramente, que en esta disolución de comunidad se encubría una auténtica enajenación.

Aunque, en principio, el acto de disolución de un condominio es un puro acto de administración, dado que en este supuesto se está alegando la indivisibilidad de la finca, para justificar su adjudicación a otros condóminos, distintos de los menores de edad, abonando a éstos su parte en metálico, parece que se aproxima más a los actos de enajenación. Por tanto, sería necesaria la autorización judicial. Además, en este caso es bastante claro que el propósito final era enajenar la finca, y que, a fin de saltarse el trámite de autorización judicial preceptiva (art. 166, 271 CC y 2011 ss LEC) y venta en pública subasta (con la sola excepción del 2015.2º LEC), se procedió a "disolver la comunidad", para seguidamente poder enajenar sin trabas.

PROPIEDAD HORIZONTAL. DISCREPANCIAS ENTRE LA INSCRIPCIÓN EXTENSA Y LAS SEPARADAS

Aparece inscrito un edificio en propiedad horizontal, constituido por dos elementos.

En la inscripción extensa, se describen del siguiente modo: "elemento nº 1: vivienda en planta baja, con pajar y altillo, y elemento nº 2: vivienda en planta alta".

No obstante, en la inscripción del elemento nº 1, no se alude a la existencia del altillo, y ello porque en el propio título no se aludía; así, la vivienda nº 1, en su descripción independiente, aparece como "vivienda con pajar".

Existe un problema entre los propietarios de ambas viviendas: el titular de la vivienda nº 2 ha tapiado el altillo, impidiendo el acceso al mismo al titular de la vivienda nº 1, alegando que, tanto el folio registral de dicha vivienda, como la escritura por la que se constituyó la propiedad horizontal, no atribuyen dicho altillo a la vivienda nº 1. Y en efecto, así es, pues como dije, el altillo sólo aparece mencionado en la inscripción extensa.

En definitiva, se trata de una cuestión de error cometido en el propio título, que debe rectificarse, con consentimiento de ambos interesados, y mientras no se rectifique el título, la Registradora no puede hacer nada, salvo que se intente una rectificación judicial, art. 40 LH.

EMBARGO DE LOS DERECHOS QUE AL CÓNYUGE SUPERVIVIENTE LE PUEDAN CORRESPONDER EN LA DISUELTA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Sobre una finca ganancial, consta anotado el embargo de los derechos que a la esposa le puedan corresponder en la disuelta sociedad de gananciales (siendo el fallecimiento de su esposo la causa de dicha disolución). El embargo ya se está ejecutando, pues consta al margen de la anotación la nota de expedición de certificación de cargas.

En este estado de cosas, se presenta la escritura de adjudicación y partición hereditaria, en la cual se adjudica a la esposa una mitad indivisa de la finca, en pago de gananciales, y el usufructo de la restante mitad, en pago de sus derechos hereditarios.

Se convino en que resulta procedente comunicar al Juzgado que trabó el embargo la "concreción" operada en los derechos embargados, a fin de que se saquen a pública subasta los derechos que específicamente han correspondido a la esposa sobre la finca en cuestión; además, resulta también conveniente hacer constar en el Registro esa concreción. No obstante, de todos modos el auto de adjudicación sería inscribible, aún cuando tuviera por objeto "los derechos que a la señora X le puedan corresponder en la disuelta sociedad de gananciales", sobre la mitad indivisa y el usufructo de la restante mitad, puesto que en éstos se ha concretado el embargo anotado (aplicando analógicamente, y a "sensu contrario" el art. 206.10 y 209 RH).

ANOTACIÓN DE DEMANDA DE DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA.

Sobre una finca inscrita a nombre de una S.A. consta anotada preventivamente una demanda por la que se solicita la disolución de la S.A., por determinada causa, y también, por otras, "que el administrador no pueda disponer de los bienes de la sociedad". En cuanto a esta última petición, figura transcrita en el Registro como parte de la demanda anotada. Es decir, que no constituye una anotación de prohibición de disponer: lo que consta anotada es la demanda en que, junto a la disolución, se pide que se declare la prohibición de disponer.

Se ha consultado al Registrador, por parte del administrador de la sociedad, si, anotada la demanda, resultará inscribible la escritura de venta de la finca, la cual está ya en trámites para otorgarse.

Se convino por la mayoría en que, si llega a otorgarse la venta, la escritura será inscribible, puesto que la anotación de demanda no cierra el Registro. Lo que ocurre es que si llega a dictarse Sentencia estimatoria de la demanda, y declarando la disolución de la sociedad, esa venta tendría que cancelarse, al amparo del 198 RH: la disolución produciría sus efectos retroactivamente, desde la fecha de la anotación.

Sería más lógico, antes que inscribir la venta, aconsejar al administrador que se disuelva ahora la sociedad, voluntariamente, y, dentro del proceso de liquidación, proceder a la venta, en pública subasta y con las demás formalidades legales.

HIPOTECA CAMBIARIA. CANCELACIÓN. EXTRAVIO DE

DOS LETRAS.

Se pretende cancelar una hipoteca cambiaria, acompañando inutilizadas todas las letras garantizadas, salvo dos. En lugar de las dos letras que faltan, se aporta un extracto bancario que acredita que se han realizado dos ingresos de determinada cantidad, la cual se corresponde con el importe de las letras extraviadas.

No parece admisible, como medio cancelatorio, el simple extracto bancario; debe aportarse un Acta de notoriedad en la que el Notario estime acreditado el hecho de que esas dos letras han sido pagadas, identificándolas debidamente, o, al menos, una certificación del Banco de que las letras han sido pagadas (la cual, sin embargo, no es documento público, pero sería admisible si el Registrador, con base en esa certificación, considera identificadas las letras y acreditado su pago).

PODER PARA VENDER, ¿AUTORIZA TAMBIÉN A DIVIDIR?

Se presenta una escritura de división material de una finca en dos, y en la misma escritura se venden las dos fincas resultantes. El vendedor actúa a través de un apoderado, cuyo poder sólo le autoriza a vender.

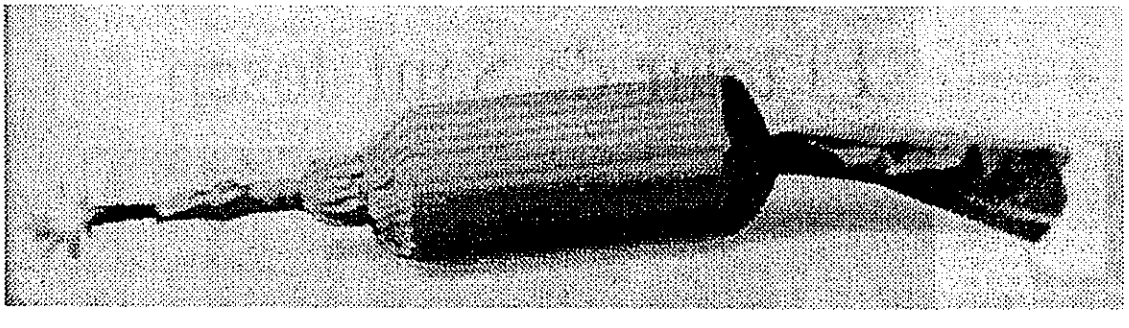
Se plantea si es admisible la escritura, y la respuesta es afirmativa: puesto que el resultado final es la venta de la totalidad de la finca, para lo cual sí estaba autorizado el apoderado; no surgen inconvenientes para la inscripción. Cosa distinta sería que el apoderado sólo vendiese una de las fincas formadas por la división, pues entonces no sería suficiente el poder otorgado (caso de la Resolución de 19 de junio de 1990).

HERENCIA. ADQUISICIÓN POR UN RESIDENTE EN EL EXTRANJERO COMO HEREDERO UNICO. TITULO INSCRIBIBLE.

Se presenta una instancia privada de manifestación y aceptación de herencia, otorgada por el viudo, en la cual se adjudica todos los bienes de la herencia de su esposa. Se da la circunstancia de que ambos cónyuges son ingleses, y residen en Inglaterra.

El problema que se plantea no es de fondo, sino de forma: en principio, sería admisible la simple instancia, como heredero único que es el viudo, puesto que no existen las legítimas (o al menos no con el carácter que tienen en España) en Inglaterra. No obstante, tratándose de una adquisición de inmuebles efectuada por un no residente, surge la necesidad de formalizar la inversión en documento público notarial, de acuerdo con el art. 17 del RD de 2 de julio de 1992.

Cristina Carbonell



Fallas

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

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

Hace tiempo que queremos decir, y no decimos, que nuestra otra redactora de resúmenes de RR, MERCEDES RIOS PESET, ha sido mamá. Ésa, y no el abandono, o el cansancio o el enfado, es la causa de su ausencia que deseamos breve. Entretanto, enhorabuena y que esté godito y fuerte.

R. 20 Y 21 ENERO 1998 (BOE 17 FEBRERO)

HIPOTECA: CLÁUSULAS RELATIVAS A PACTO DE ANATOCISMO, INTERESES Y ALCANCE DEL DERECHO REAL CONSTITUIDO.

Idéntica a las Resoluciones de 19 de enero, 23 de febrero, 8, 11, 12, 15, 20 y 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio, 20 de septiembre, 23 de octubre y 14 de noviembre de 1996, 14 de enero, 12 de febrero, 17 de marzo, 29 de abril, 5 de mayo, 4, 10, 11 de junio de 1997. (A.C.)

R. 22 ENERO 1998 (BOE 17 FEBRERO)

HERENCIA: LA ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA NO PUEDE SER RECONOCIDA REGISTRALMENTE, YA QUE ES NECESARIO LA ACREDITACIÓN FEHACIENTE DE LOS HECHOS O ACTOS INSCRIBIBLES.

Supuesto de hecho: fallece la esposa, de vecindad civil catalana, bajo testamento, en el que instituye al marido como heredero universal y libre. Posteriormente fallece el esposo instituido, también de vecindad catalana, bajo testamento en el que establece seis prelegados referidos a seis bienes y a la parte que en ellos corresponda al testador, e instituye herederos universales a los seis prelegatarios. Por escritura pública comparecen cuatro de los prelegatarios, uno de ellos, además, como albacea contador partidor nombrado por ambos causantes, el cual afirma que el esposo había aceptado tácitamente la herencia de la esposa y adjudica los bienes en pago de los prelegados ordenados por el citado señor.

Presentada en el RP se suspende la inscripción por no haberse tenido en cuenta el derecho de

transmisión del art. 29 del Código de Sucesiones de Cataluña respecto de la mitad de los bienes de la herencia de la primera causante ya que el albacea no tiene facultades para declarar que un causante realizó la aceptación de una herencia, derecho personalísimo de dicho causante o sus herederos.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirmó la nota de calificación, al igual que la DG. (A.C.)

R. 26 ENERO 1998 (BOE 17 FEBRERO)

HERENCIA. MENORES. ADJUDICAR BIENES INMUEBLES EN PAGO DEL USUFRUCTO CAPITALIZADO Y EN PAGO DE DERECHOS HEREDITARIOS AL CÓNYUGE SUPERSTITE Y A UNO DE LOS HEREDEROS Y SÓLO EFECTIVO METÁLICO A UN HEREDERO MENOR DE EDAD, NO SON ACTOS DE MERA PARTICIÓN Y SE REQUIERE AUTORIZACIÓN JUDICIAL CONFORME AL ART. 166 DEL CÓDIGO CIVIL.

Supuesto de hecho: mediante escritura pública se procede a la liquidación de la sociedad conyugal, a la partición hereditaria y a la conmutación del usufructo universal del cónyuge viudo. En la herencia están interesados el cónyuge viudo, un hijo mayor de edad y una nieta menor de edad, integrándose el caudal ganancial y el relicto por cuatro bienes inmuebles y metálico. En pago de gananciales y del usufructo capitalizado se adjudica al viudo, así como al hijo en pago de sus derechos hereditarios, bienes inmuebles y metálico y a la nieta menor de edad sólo metálico.

Presentada en el RP se deniega la inscripción por entender que la capitalización del usufructo y adjudicación de inmueble en pleno dominio en pago del mismo, así como adjudicar metálico a la heredera menor de edad existiendo inmuebles en la herencia, implican actos dispositivos que requieren autorización judicial conforme al art. 166 Código Civil.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ revocó la nota del Registrador, no así la DG que confirmó la nota de calificación. (A.C.)

R. 27 ENERO 1998 (BOE 19 FEBRERO)

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. CANCELACIÓN POR CADUCIDAD: LA VALORACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE UNO DE LOS ACTOS DE TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO ES COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN, GOZANDO SU DECISIÓN DE LA PRESUNCIÓN DE VALIDEZ. NO ES NECESARIO ORDENAR EXPRESAMENTE LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS POSTERIORES RELATIVOS A DERECHOS CONSTITUIDOS SOBRE DICHA CONCESIÓN.

Supuesto de hecho: se aporta al RP expediente administrativo por el que se declara caducada una concesión administrativa, del cual resulta que se considera cumplido el trámite de audiencia al titular de determinado crédito hipotecario inscrito en el RP y se solicita la cancelación de los asientos posteriores a la concesión y anteriores a la nota marginal de constancia de haberse expedido certificación a favor del Organismo concedente, referidos a cargas, tanto por lo que respecta a la finca, como a la concesión administrativa y que constan en la certificación expedida por dicho Registro, con indicación de la fecha de dicha expedición.

El Registrador deniega la inscripción por 1º) no ordenarse la cancelación de asientos con referencia a sus datos registrales y 2º) se considera incumplido el trámite de audiencia a que se refiere el art. 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y ello en base a ciertas manifestaciones hechas por el titular del crédito hipotecario contenidas en el expediente.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ revocó la nota del Registrador. La DG confirma el auto presidencial, en base a que: 1º) el derecho de hipoteca existente sobre una concesión administrativa se extingue cuando se resuelve el derecho del concesionario y —prescindiendo ahora de que se acredite el pago de las indemnizaciones procedentes— para su cancelación basta que en el propio título se haga constar su resolución. Es válida la remisión que se hace a las

cargas que constan en la certificación registral, en la que deben constar los datos registrales. 2º) la valoración de la suficiencia de los actos de trámite del procedimiento, corresponde a la propia Administración actuante al dictar la resolución que le pone fin, gozando de la presunción de validez. (A.C.)

R. 28 Y 29 ENERO 1998. (BOE 19 FEBRERO)

R. 30 ENERO Y 2 FEBRERO 1998 (BOE 18 FEBRERO)

HIPOTECAS: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES Y NO INSCRIBIBLES.

1ª) Cláusula por la que se fijan las previsiones sobre revisión del tipo de interés con la **fórmula matemática** que determina las nuevas cuotas de amortización y abono de interés si varía el inicialmente pactado: **es inscribible** ya que la fórmula de cálculo da cumplimiento al principio de determinación, siendo, al contrario, la omisión de tales fórmulas defecto en los documentos que en la misma incurran.

2ª) Cláusula por la que se contrata **la capitalización de los intereses vencidos y no pagados** a los solos efectos de la determinación de los intereses de demora devengados: **no es inscribible**, ya que admitido el carácter mercantil del préstamo los artículos 317 y 319 del Código de Comercio excluyen la capitalización anticipada de intereses, e incluso, impiden el anatocismo judicial.

3ª) **Cláusulas relativas a seguros** de la finca hipotecada, condición de beneficiario de la póliza a favor de la entidad acreedora, forma de imputar el posible exceso del importe de la indemnización, facultad del acreedor de formalizar dicho contrato a cargo del prestatario, **las relativas a la obligación de realizar en la finca** obras, reparaciones y actos de conservación, y **notificar al acreedor** hecho perjudiciales a la propiedad, actos de enajenación y expropiación forzosa: **son inscribibles si su incumplimiento se establece como causa de resolución del contrato.**

4ª) Cláusula por la que se apodera al acreedor para intervenir en los expedientes de expropiación: no es inscribible.

5ª) Cláusula por la que se impone al deudor la obligación de abonar los gastos e impuestos derivados del contrato, los de inscripción, expedición de copia, cancelación y otros: no es inscribible.

6ª) Establecida como causa de resolución el deterioro de la finca en más de un 20% del valor de tasación, se prevé el procedimiento para la acreditación del mismo: **es inscribible** dicha previsión.

7ª) **Cláusula de vencimiento anticipado** por existir cargas preferentes o arrendamientos o situaciones posesorias anteriores no mencionadas en la escritura o prevenciones sobre arrendamientos posteriores que pudieran no estar sujetos al principio de purga y pudieran disminuir el valor de la finca: son inscribibles.

La DG manifiesta que no es cometido del Registrador especificar en la nota de despacho si respecto a la hipoteca inscrita procedería o no la ejecución por vía de los procedimientos judicial sumario y extrajudicial, aun cuando el documento no pudiere ser considerado, en cuanto a los créditos asegurados, como título con fuerza ejecutiva. (A.C.)

R 11 FEBRERO 1998 (BOE 3 MARZO)

PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. 1) LA ACCIÓN HIPOTECARIA SOLO PUEDE EJERCITARSE PARA EL COBRO DE CANTIDADES GARANTIZADAS POR LA HIPOTECA. 2) LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA TIENE VIRTUALIDAD CANCELATORIA DE LOS ASIENTOS POSTERIORES A LA HIPOTECA AUNQUE EN LA MISMA NO SE SOLICITE DICHA CANCELACIÓN.

Supuesto de hecho: mediante escritura pública se constituyó una hipoteca en garantía de un préstamo de treinta millones de pesetas, sin devengo de interés; en la misma escritura se pactaron intereses de demora a razón del 17% anual. En garantía de los treinta millones de capital se constituyó hipoteca, la cual quedó inscrita en el RP. Ante el impago de la deuda se ejecuta la hipoteca por el procedimiento extrajudicial en reclamación de 32.042.800 pesetas. Otorgada escritura pública

de venta de la finca se expresa que el precio de 32.000.000 de pesetas es inferior al crédito garantizado por lo que no hay sobrante y se da por extinguido el crédito y la hipoteca que lo garantizaba.

Presentada en el RP se deniega la inscripción por los siguientes defectos: 1º. No se pueden reclamar en un procedimiento de ejecución hipotecaria, en perjuicio de tercero, más de lo que se aseguró, por lo que sí existe sobrante. Y 2º. Debe solicitarse expresamente la cancelación de los asientos posteriores.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirmó la nota. La DG estima el recurso en base a los siguientes argumentos: la extensión estipulada para el préstamo en el plano obligacional no determina automáticamente la de la cobertura hipotecaria, la cual tendrá el alcance que los constituyentes determinen dentro del marco legal. Si bien es doctrina indubitada que la acción hipotecaria solo puede ejercitarse para el cobro de las cantidades aseguradas, en este caso los treinta millones de principal, si se ejercita para el cobro de una cantidad mayor, ello no transciende a la eficacia de la enajenación realizada sino al ámbito del destino del precio obtenido en el remate, lo cual obstaculizaría únicamente la actuación cancelatoria mientras no conste en el documento que el sobrante ha sido depositado en establecimiento autorizado al efecto.

En cuanto al segundo de los defectos, considera que, pese al silencio de la escritura no puede desconocerse su virtualidad cancelatoria por la propia naturaleza de la hipoteca, por el principio de prioridad registral y por la propia regulación del procedimiento, si bien aquí no procede por insuficiencia del propio título al haber un sobrante no consignado, consignación que no se ha solicitado. (A.C.)

R 12 FEBRERO 1998 (BOE 3 MARZO)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER. ES NECESARIO QUE EL PROCEDIMIENTO SE HAYA DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Supuesto de hecho: en el RP aparece inscrita una finca a favor de una persona jurídica, en concreto a favor de una sociedad limitada, y se presenta un mandamiento dimanante de diligencias previas a consecuencia de querella criminal interpuesta contra dos personas físicas, que son los dos únicos socios de dicha entidad, ordenando que se tome anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la finca.

El Registrador deniega la anotación por estar la finca inscrita a favor de persona distinta y porque la anotación de prohibición de enajenar del número 4 del art. 42 LH sólo procede en juicios civiles.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente de TSJ revocó la nota del Registrador, la cual fue confirmada por la DG dada la exigencia del tracto sucesivo que impide la práctica de la anotación si el titular registral no ha sido parte en el procedimiento.

(La DG no entra a examinar el segundo de los defectos). (A.C.)

R. 13 FEBRERO 1998 (BOE 6 MARZO)

MERCANTIL . SA.

JUNTA GENERAL. En principio el Presidente de la Junta es la persona llamada a declarar válidamente constituida la misma, pero ello no significa que las declaraciones del Presidente deban vincular al Registrador de modo absoluto

1. En el supuesto de hecho que ha dado lugar al recurso, el Registrador deniega el acceso al Registro Mercantil de los acuerdos sociales de cese y nombramiento de Administradores por dos motivos: Hallarse cerrada la hoja registral por falta de depósito de cuentas y porque, según consta en el acta notarial de la Junta general que adopta dichos acuerdos, existen dos Libros-Registro de acciones nominativas contradictorios entre sí, de tal suerte que, según se reputase como cierto el contenido de uno u otro, habrían de tenerse por válidos o no los acuerdos adoptados. Además, en gran medida como consecuencia de dicha calificación, el Registrador deniega posteriormente la práctica del asiento de depósito de cuentas.

2. Por lo que se refiere a los acuerdos de la mencionada Junta general, ha de reconocerse que un cuando en principio el Presidente de la Junta es la persona llamada a declarar válidamente cons-

tituida la misma, determinando qué accionistas asisten a ella presentes o representados y cuál es su participación en el capital social, así como proclamar el resultado de las votaciones, de suerte que las manifestaciones u observaciones de los asistentes recogidas en la propia acta no pueden tener a efectos registrales el mismo valor que aquéllas (Resolución de 9 de enero de 1998), ello no significa que tales declaraciones del Presidente deban vincular al Registrador de modo absoluto, al punto de que éste deba desconocer la realidad de lo acontecido en el seno de la Junta cuando se halle amparado por la fe notarial, ignorando totalmente las afirmaciones contrarias de los socios consignadas en el acta y de especial relevancia para calificar la validez de los acuerdos (Resolución de 9 de enero de 1991). En el caso debatido, la presencia de dos Libros-Registro de acciones normativas, el contenido de uno de los cuales desvirtúa las declaraciones del Presidente sobre el derecho de asistencia y el resultado de las votaciones, justifica sobradamente la reserva del Registrador a aceptar la validez de los acuerdos cuya inscripción se pretende, dada la especial trascendencia de los pronunciamientos registrales

3. Confirmado el defecto relativo al cese y nombramiento de Administradores, ha de ser confirmada también la negativa del Registrador a la práctica del asiento de depósito de cuentas de la sociedad. Las personas que certifican el acuerdo de su aprobación no figuran inscritas para el desempeño de los cargos en cuya virtud lo hacen.

R. 16 FEBRERO 1998 (BOE 5 MARZO)

MERCANTIL SA.

APORTACIONES. EN LA ESCRITURA FUNDACIONAL. SU SUSTITUCIÓN REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS OTORGANTES.

A modo de introducción, entiende la DG que, aun cuando la Registradora haya cuestionado en su decisión la legitimación del recurrente, por no estar acreditada la representación de quién en su nombre suscribía el escrito de interposición del recurso, el hecho de que no haberse limitado a fundar la desestimación de la pretensión en esa circunstancia, entrando en el fondo de las cuestiones planteadas, unido a que el de alzada aparece firmado por el recurrente entonces representado, aconseja por razones de economía procedimental entrar en su examen.

El único defecto recurrido viene a ser el de la falta de consentimiento de uno de los otorgantes de la escritura fundacional para sustituir la aportación en ellas convenida por otra distinta.

Dice la DG que se impone la desestimación del recurso. La obligatoriedad de los pactos contractuales (cfr. artículos 1091 y 1258 del Código Civil) implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte. Sin contar con ese consentimiento de todos los fundadores, no cabe sustituir un elemento tan esencial en el contrato fundacional de una sociedad anónima como las aportaciones que cada uno de los fundadores se ha obligado a realizar [artículo 8,c), de su Ley reguladora]. Frente a esa exigencia, no cabe el argumento de la desaparición de una de las personas llamadas a prestar aquél, ni entenderse suplido por la intervención en su nombre de quien no acredita suficientes facultades representativas para ello, ni, finalmente, es admisible la presunción de un consentimiento tácito por el hecho de acreditarse el ingreso bancario de una aportación dineraria hecha por él mismo en la cuenta de la sociedad, dado que ese tipo de documento carece de fehaciencia sobre el autor del ingreso y la causa del mismo, y, en todo caso, no puede suplir la necesidad de un consentimiento que, al menos a efectos registrales, ha de constar de forma expresa y auténtica.

■

Como ya se advirtió en el número anterior, las HOJAS SUELTAS de muchas de las RR extractadas hoy se adjuntaron al citado número anterior; las de las cuatro últimas extractadas en este número (de 11, 12, 13 y 16 de febrero) se adjuntan ahora. (Por cierto, que en aquel aviso se cometió el error de consignar la R de 2 de febrero como de 31 de enero, error en el que caemos gracias a los resúmenes de nuestra redactora, AC, cuya infabilidad es infalible. Y hablando de errores, existen motivos para pensar que nuestro *lector implacable* no se entera últimamente; en algún número anterior nos referimos al "yermo" de Jaime I cuando, realmente, el penacho de que hablábamos pertenecía a su "yelmo". Con el juegecillo que hubiera dado ese yerro...).

SENTENCIAS

STS 23 OCTUBRE 1997

RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA POR OCULTACIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA. NATURALEZA DE LAS LIMITACIONES URBANÍSTICAS. ERROR SOBRE EL OBJETO DEL CONTRATO.

Artículos citados: 7, 1101, 1124, 1158, 1483, 1484 y 1504 del Código Civil.

HECHOS.- En documento privado de fecha 28 de noviembre de 1989, D. AAA vendió a D.BBB una finca rústica, tierra almendral con casa construida formando un todo unitario, por veintidós millones de pesetas, de los cuales los compradores sólo pagaron dos millones ciento cincuenta y seis mil pesetas, negándose a pagar el resto.

Los compradores por requerimiento notarial de fecha 21 de febrero de 1990, hicieron constar su negativa a pagar el resto del precio, al comprobar que la finca que habían comprado como rústica, estaba afectada por el Plan General Municipal de Ordenación, que preveía la apertura de una calle en el fondo, dividiéndola en dos partes separadas e independientes, con la consecuente aminoración superficial del terreno comprado, desintegración física de predio y desmerecimiento en su aprovechamiento agrícola.

D. AAA interpuso demanda solicitando la resolución de la compraventa, que fue estimada parcialmente. La Audiencia Provincial desestimó la demanda inicial. D.AAA interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Los recurrentes adujeron los siguientes motivos:

Primero. Infracción de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil, al entender que la falta de pago del precio permite la resolución de la compraventa.

El motivo es desestimado por parte del Tribunal Supremo, ya que si bien el comprador no pagó la totalidad del precio convenido, no lo hizo de forma caprichosa, mientras que los vendedores incumplieron previamente al no entregar la cosa en las condiciones estipuladas, ya que además resulta probado que el vendedor conocía la situación urbanística de la finca con anterioridad a la venta, por lo que no obró de buena fe, incumpliendo el artículo 7 en relación con el artículo 1258 ambos del Código Civil.

La ocultación intencionada de las circunstancias urbanísticas de la finca, hace inaplicables los artículos que la recurrente considera infringidos, ya que al no entregar la cosa en las condiciones pactadas, genera una insatisfacción contractual de los adquirentes por tratarse de una relación bilateral y recíproca. Además, los adquirentes habían utilizado toda la diligencia debida, lo que aleja toda conducta culposa por su parte, no incurriendo en incumplimiento esencial deliberado, injustificado, pertinaz y definitivo de las obligaciones que habían asumido.

Manifiesta el Tribunal Supremo que "los impedimentos urbanísticos y administrativos, cuando los compradores no alcanzan su conocimiento al tiempo de celebrar el contrato, como sucede en este caso, actúan como causa resolutoria de la relación".

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

Segundo. Se alega infracción de los artículos 1483 y 1484 del Código Civil, al entender que los compradores adquirieron para construir.

El Tribunal Supremo entiende que los artículos citados se refieren a los casos de saneamiento cuando la finca enajenada está gravada con carga o servidumbre no aparente, pero no a éste caso, ya que estos artículos se refieren con el concepto de gravámenes a los derechos reales limitativos del goce o de las facultades dispositivas que corresponden al propietario, y la obligación de satisfacer por parte del titular dominical alguna prestación o las limitaciones derivadas del régimen urbanístico no pueden ser calificadas ni como cargas ni como gravámenes.

Excluida la aplicación de estos artículos, el Tribunal Supremo

califica las previsiones urbanísticas "con su consecuente ajobo (*) expropiatorio, no son, propias cargas o gravámenes ni tampoco defectos ocultos, sino que más bien representan limitaciones y restricciones que afectan directa y esencialmente al predio enajenado, aunque no tengan realidad presente, pero sí constatada de su efectiva incidencia en un futuro próximo, por lo que afectan esencialmente al objeto del contrato, y su ocultación es acreditativa de actuación de mala fe, que determina incumplimiento al generar error en el consentimiento de los compradores, que resultó de esta manera viciado e inválido, al afectar con intensidad a la sustancia, en este caso configuración topográfica, superficial de explotación y aprovechamiento de la finca, conforme a lo dispuesto en el artículo 1266 CC".

El error sobre la situación de la finca, se presenta en este caso como invalidante del consentimiento, al ser influyente, trascendental, recognoscible y excusable, y referirse a la identidad total del objeto. Además este error fue inducido por la parte vendedora, todo lo cual lleva a considerar procedente la resolución del contrato instada por la parte compradora, y a desestimar el motivo.

Tercero. Infracción del artículo 1101 del Código Civil.

El motivo es desestimado, al no estimar la resolución instada por los recurrentes ya que no hay incumplimiento atribuible a los compradores.

STS 29 OCTUBRE 1997

LAS UNIONES DE HECHO. RÉGIMEN DE DISOLUCIÓN DEL ACERVO COMÚN.

Artículos citados: 32 y 39 de la Constitución Española. 392 y ss del Código Civil.

HECHOS.- Tras un período de convivencia de cinco años, una pareja heterosexual decide separarse. Dicha pareja tenía como único vínculo de unión una afectio recíproca. Durante el tiempo en que convivieron adquirieron un inmueble, con cargo a una cuenta corriente a nombre de los dos, en la que los ingresos eran efectuados indistintamente por ambos. La cuestión se plantea a la hora de decidir la titularidad del bien.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Dos son las cuestiones sobre las que se pronuncia el Tribunal Supremo:

La trascendencia jurídica de las uniones de hecho.

Las normas a aplicar a su liquidación.

Respecto a la primera cuestión el Tribunal Supremo mantiene que las uniones de hecho aunque están carentes de toda normativa, no por eso son desconocidas por nuestro Ordenamiento Jurídico; así parece desprenderse del artículo 32 en relación al 39 de la Constitución Española. También el Tribunal de Casación de Italia reconoce a la "familia di fatto", como entidad social que ejercita unas funciones en la educación y mantenimiento de sus miembros.

En cuanto a la segunda cuestión, el Tribunal Supremo mantiene que cuando cesa de forma definitiva la convivencia familiar hay que proceder a la disolución y adjudicación de la cotitularidad compartida sobre los bienes comunales, sin que represente obstáculo eficiente el que la titularidad de todos o de algunos de los bienes aparezca a favor de alguno de los componentes de la unión de hecho, debiéndose efectuar en posiciones igualitarias, y a lo que se debe aplicar sin duda el régimen que establecen los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Así pues la titularidad formal sobre un bien comunitario no impide su inclusión en el acervo a dividir y a adjudicar.

STS 30 OCTUBRE 1997

ACCIÓN REIVINDICATORIA. REQUISITOS.

Artículos citados: 348 del Código Civil.

HECHOS.- Presentada la acción reivindicatoria en el Juzgado de Primera Instancia, se estimó. La Audiencia Provincial desestimó la demanda. El Tribunal Supremo no dió lugar a la casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El derecho a la propiedad privada reconocido en el artículo 33 de la Constitución, se desarrolla en el Código Civil. Este derecho ha sido protegido, desde el Derecho Romano, mediante la acción reivindicatoria, que es la que se ejercita por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario.

Los requisitos necesarios para que prospere la acción son:

—Título legítimo del reclamante que debe probar.

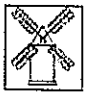
—Identificación de la cosa reclamada que ha de acreditarse con la debida precisión.

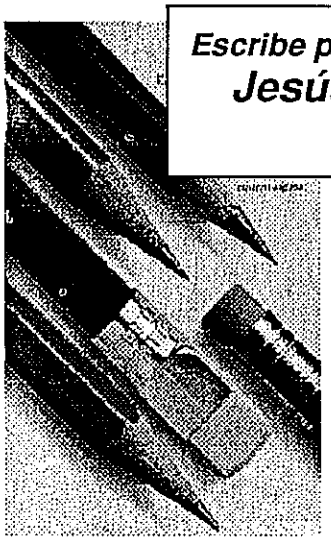
—La posesión injusta de quien posea la cosa, y a quien en definitiva se proclama.

El segundo requisito exige que se precise la situación, cabida, y linderos de la finca objeto de la acción, para que no haya duda de qué se reclama.

■

(*) "**ajobo**. m. desus. Acción de ajobar. // **2**. desus. Carga que se lleva encima. // **3**. desus. Molestia, fatiga, trabajo. ". (Dicc. RAE, edic. vigésima primera).





Escribe para Lunes:
Jesús Cuellar Marín
Registrador de la Propiedad

Hipoteca de cuotas indivisas y la Resolución de la Dirección General de 5 de enero de 1998.

I

Resumen de la Resolución de 5 de enero de 1998.

En un edificio en régimen de propiedad horizontal, hay un local destinado a garaje, gravado en su integridad con una hipoteca. Es objeto de venta una cuota indivisa de dicho local, cuota que da derecho a disfrutar de una plaza de aparcamiento que, al parecer, sólo se identifica por un número. Vendedor y comprador asignan a dicha cuota una responsabilidad por principal, intereses y costas, de conformidad con el acreedor hipotecario, que acepta la distribución, si bien no determinan expresamente la responsabilidad que corresponde a la parte retenida. Finalmente, el comprador se subroga en el importe que grava la cuota indivisa del local.

El Registrador deniega la inscripción respecto a tal asignación y posterior subrogación, parece que por estimar que no se ha distribuido de manera completa, al no expresarse la responsabilidad del resto del local, y que no incumbe hacerla de oficio al Registrador, restando simplemente del importe total de responsabilidad la atribuida a la cuota vendida. La nota de calificación permite sospechar que quizás el Registrador hubiera aceptado la previa distribución de la hipoteca, hecha por el único dueño del local entre las diversas plazas de garaje, que hubieran pasado a formar fincas independientes, por analogía con lo dispuesto en el artículo 68 del Reglamento Hipotecario para las transmisiones.

La Dirección General confirma la nota del Registrador con otros argumentos, al entender que, al no producirse una división material de la finca gravada, sino sólo la transmisión de una cuota indivisa, no se produce el supuesto de hecho del artículo 123 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, no cabe distribución de responsabilidad. Pero como en el supuesto de que ab initio —en el momento de la constitución de lla hipoteca— vendedor y comprador hubieran sido copropietarios del local de garaje, la posibilidad de haber hipotecado distribuyendo la responsabilidad es palmaria a la vista del artículo 216 del Reglamento Hipotecario —y es increible que ello haya escapado a la Dirección General— parece evidente que el fundamento de la Resolución, una de dos: O es que no cabe la distribución cuando la situación de comunidad es sobrevenida, es decir, cuando tiene lugar con posterioridad a la constitución de la hipoteca (lo que es dificil de explicar); o es que la

distribución se hizo exclusivamente por el vendedor, como acto previo a la venta, y el propietario único de una finca no lo es separadamente de cuotas indivisas de la misma (que, por su propia naturaleza, exigen pluralidad de titulares), y, por ende, no puede distribuir entre participaciones todavía inexistentes.

II

Hipoteca de cuotas indivisas por sus titulares.

Cuando una finca pertenece en condominio a varias personas, las correspondientes cuotas pueden ser hipotecadas por sus respectivos titulares. El dueño de una tercera parte indivisa de una finca, por ejemplo, puede hipotecarla en garantía de un crédito, bien sea sola, o bien en compañía de otras fincas o participaciones de fincas, en cuyos últimos supuestos será necesario distribuir la hipoteca entre las distintas fincas y participaciones (artículos 119 de la Ley Hipotecaria y 216 del Reglamento Hipotecario).

Cabe también que el conjunto de propietarios, por iguales o distintas partes indivisas, de una finca, hipotequen sus respectivas participaciones en garantía de una misma obligación, en cuyo caso podrán distribuir la responsabilidad (conforme al artículo 216 del Reglamento Hipotecario) o bien constituir una sola hipoteca sobre la totalidad de las participaciones, sin necesidad de distribución (conforme al artículo 217). La misma opción de distribuir o no tendrán los propietarios que reúnan varias partes, aunque no la totalidad de la finca (como en el caso de que se halle inscrita, por ejemplo, por quintas partes, a favor de otros tantos herederos, y sólo quieran hipotecar tres de ellos).

La posibilidad de hipotecar algunas o todas las cuotas pertenecientes a distintos propietarios en régimen de comunidad romana está fuera de toda duda. Es aceptada por la generalidad de la doctrina, por la Dirección General y el Tribunal Supremo, y resulta de los artículos 399 del Código Civil y 106 de la Ley Hipotecaria y de los antes comentados y algunos más del Reglamento Hipotecario.

Las dificultades procederán más bien del escaso interés que pueda manifestar el presunto acreedor hipotecario en orden a una garantía así constituida. Es bien conocida en este punto la postura del Banco Hipotecario, que en el artículo 77 de sus Estatutos de 3 de noviembre de 1928 dice que "No se admitirán hipotecas sobre propiedades que estuvieren proindiviso, a menos que consientan la hipoteca todos los condueños".

III

¿Puede el propietario de la totalidad de la finca hipotecar cuotas indivisas de la misma?

Vicente Carbonell, en sus "Comentarios a la Resolución de 5 de enero de 1998: Una singular distribución de responsabilidad hipotecaria" (publicados en el número 227 de Lunes 4'30) da por supuesta esa capacidad, y afirma: Que el propietario único de una finca puede hipotecarla; que puede hipotecar una parte indivisa, igual que puede venderla, dejando libre la porción restante; que puede hipotecar una parte indivisa en favor de un acreedor, y otra

parte indivisa en favor de otro; y que puede hipotecar en principio toda la finca y, posteriormente, de acuerdo con el acreedor, distribuir entre porciones indivisas de tal finca la responsabilidad hipotecaria.

El fundamento de esa posibilidad podría radicar en el concepto mismo de dominio: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes" (artículo 348 del Código civil). Y también en el principio de que "quien puede lo más puede lo menos", pues parece natural que si el propietario de una finca puede hipotecarla por entero, pueda hipotecar una mitad; y si puede disponer de una cuota indivisa, pueda igualmente hipotecar esa misma cuota.

Tales sencillos argumentos se refuerzan con la existencia de situaciones registrales en que unas cuotas se hallan efectivamente hipotecadas y otras no, porque habiendo pertenecido a distintos titulares y llevado una vida jurídica, por así decirlo, autónoma, acaban en manos de un solo propietario. Si, en definitiva, esa posibilidad es normal y hasta frecuente en la vida registral de numerosas fincas, parece indiferente que se produzca por la reunión de todas las participaciones en un solo titular, o porque éste se haya limitado a hipotecar aisladamente determinadas cuotas.

&&&&&&

Sin embargo, las cosas no son tan claras. Principios sobre capacidad como el citado hay que aplicarlos con gran cautela y no es exacto que "disponer" sea más que "hipotecar", sino actos distintos.

Respecto a la doctrina, que apenas se pronuncia sobre este tema, frente a la postura de Carbonell, Jorge López Navarro afirma (en su trabajo ¿Es posible la distribución de hipoteca entre las diferentes cuotas indivisas de un garaje, que llevan consigo la adscripción de uso de una plaza determinada?, en Lunes 4'30, nº 33, página 23) que "es ... discutible la cuestión de si siendo yo dueño de una finca, puedo hipotecar sólo la mitad o la cuarta parte indivisa de la misma, hurtando a dicha hipoteca la restante participación de mi inmueble", y se inclina por la opinión negativa, por exigencias del principio de especialidad, siguiendo la postura que ya había mantenido anteriormente Chico Ortiz.

Chico, en efecto, en su estudio "Hipoteca de una porción o cuota indivisa" (publicado en el nº 488 de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, páginas 80 y siguiente) se muestra resueltamente contrario a lo que llama hipoteca de "una parte indivisa indeterminada" en base a los siguientes argumentos:

En primer lugar, porque el principio de especialidad o determinación hace que el propietario de toda la finca no pueda hipotecar cuotas de la misma si tales cuotas no se han concretado de alguna manera. "A nuestro entender —dice Chico— las dos únicas formas registrales de esa especificación son la división material de la finca en tantas partes como se desea, o la formación de un condominio con otra persona". Si el dueño de una finca vende, por ejemplo, la mitad indivisa "queda registralmente identificada a efectos del crédito hipotecario. El incumplimiento del préstamo o crédito da lugar, en virtud de los mecanismos ejecutivos, a que salga a subasta no la totalidad de la finca, sino la mitad indivisa de ella... y el rematante adquirirá la categoría de comunero. Si la mitad indivisa inscrita y delimitada conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario es finca o parte de ella apta para el

crédito, no lo es la cuarta parte, esto es, la mitad de la mitad de esa parte, que no está matemáticamente determinada en el Registro como la mitad de la que procede o en la que está integrada".

En segundo lugar, porque los artículos 119 y siguientes de la Ley Hipotecaria sobre distribución de responsabilidad presuponen partes indivisas perfectamente identificada. También puede servir de argumento, a juicio a Chico, el artículo 241 del Reglamento Hipotecario que, al regular la figura de posposición de hipoteca, exige que la que ha de anteponerse quede plenamente determinada en su responsabilidad y duración, y la que ha de retroceder ha de estar plenamente perfilada. "Hipotecar una cuarta parte de una mitad indivisa —dice— puede envolver, a espaldas del artículo 241, una auténtica reserva de puesto, ya que el deudor hipotecario, dueño también de la otra parte, podría especular con la misma hipotecándola... El orden de fechas determinaría una preferencia, pero no debemos olvidar que cada una debe reputarse primera con relación a la cuarta parte que se hipoteca. ¿Sobre qué cuota recaería la primera y sobre qué cuota recaería la segunda?".

Finalmente, para Chico, la hipoteca de la mitad indivisa indeterminada puede vivificar en nuestro derecho la llamada "hipoteca de propietario" del derecho alemán; haría difusa la figura del tercer adquirente; en caso de abandono de finca hipotecada en los procesos de ejecución, deja sin respuesta la pregunta de cual es la parte que se abandona; y lo mismo sucedería con la administración interina de la finca, si entrara en juego tal medida, etc. etc.

&&&&&&&

Es hora ya de subrayar algunos aspectos elementales que podrían quedar olvidados. Aunque se hable de "hipoteca" de cuota indivisa, es claro que lo mismo podría predicarse de cualquier otro gravamen o ius in re aliena sobre tales cuotas. Es cierto que, en algunos casos, la posibilidad de gravar cuotas aisladas queda radicalmente excluida por la naturaleza del derecho, que puede exigir contacto material con la finca, como en el caso de servidumbre o arrendamiento; y también que, por el contrario, se puede defender la posibilidad de gravar cuotas indeterminadas con los derechos de usufructo o el antiguo censo enfitéutico, en cuanto que provocan situaciones que trascienden hacia la propiedad compartida. Pero tales otros supuestos de gravámenes o derechos reales no interesan aquí, en cuanto que se comenta una Resolución cuyo supuesto de hecho es precisamente la hipoteca.

Otra cuestión que quiero ya dejar clara es que no todas las argumentaciones basadas en el principio de especialidad me resultan convincentes, porque si bien es cierto que el proceloso mar de las cuotas, unas hipotecada, otras no, pertenecientes al mismo propietario, puede llevar a las situaciones de confusión y perplejidad que tan bien describe Chico, igualmente es cierto que a idénticas situaciones se puede llegar sin que el propietario de una finca hipoteque cuotas indivisas de la misma, simplemente por la preexistencia de un condominio ya extinguido: y a nadie se le ocurriría negar la posibilidad de gravar cuotas indivisas en el sistema de comunidad romana por el peligro de que cese tal comunidad.

Esto no quiere decir que las referencias al principio de especialidad carezcan de valor, porque una cosa es que la finca perteneciente a un solo titular soporte hipotecas nacidas con anterioridad y afectantes a porciones indivisas hasta la cancelación de dichas hipotecas, y otra muy diferente que dicho titular pueda seguir hipotecando dichas participaciones.

Sin embargo, a mi juicio, la principal razón deque A, dueño de un inmueble, no pueda gravar la mitad indivisa del mismo, estriba en que nociones como mitad, cuota, porción o participación indivisa sólo tienen sentido en relación con una situación de comunidad (que no tiene que ser actual, sino que puede ser anterior o para el futuro). Así, el propietario único puede vender o donar una mitad indivisa, porque, como consecuencia de la venta o de la donación, surge una comunidad entre transmitente y adquirente: pero no podrá hipotecarla, porque por razón de la hipoteca no surge ninguna comunidad. Y cabe también que el propietario único actual tenga hipotecada una mitad indivisa de su finca, por razón de una comunidad preexistente: pero no podrá hipotecar la otra mitad.

En definitiva, lo que no es posible, como dice Albadalejo (Comentarios al artículo 392 del Código Civil) es que haya una comunidad de un solo partícipe, aunque "las cuotas que se reúnen por uno solo de los comuneros puedan mantener una consideración jurídica diversa en el caso de que alguna de ellas esté gravada con una hipoteca o un usufructo". Y es que, como afirma Félix Rodríguez García (Fichero de problemas hipotecarios, página 103) "desde el momento en que la cosa común pasa a ser de un solo titular se produce la cesación del hecho comunitario", con todas las consecuencias inherentes —puede agregarse— y, entre ellas, la posibilidad de gravar en adelante cuotas indivisas de la finca.

IV

Hipoteca de cuotas indivisas "identificadas".

Algunos de los inconvenientes de que el propietario único grave cuotas indivisas de su finca, podrían ser evitados siempre que tales cuotas fueran convenientemente identificadas, sin necesidad de llegar a la división material de la finca.

Ya se ha expuesto la opinión contraria de Chico, para quien las dos únicas formas de especificación de las cuotas eran la división material o la formación de condominio con otra persona, aunque es de suponer que tal opinión, proveniente de 1972, fuera objeto de flexibilización posterior.

Ciertos autores que mantienen en principio una actitud negativa, tienden a admitir la facultad del propietario para gravar cuotas indivisas, siempre que tales participaciones estén identificadas registralmente. Se ha propuesto la concreción en uso de partes de la finca, por analogía con los garajes (artículo 68 del Reglamento Hipotecario) o bien, un sistema de señales que permitan distinguir cada parte indivisa, a través de la numeración de las mismas, por letras o guarismos, y que eviten confusiones y problemas de prioridad registral cuando accedan negocios jurídicos o cargas impuestas sobre otras partes indivisas (Caso práctico nº 1035 de Lunes 4'30).

López Navarro, en su estudio antes mencionado, dice que "quizá cabría la posibilidad de separar e hipotecar esas cuotas si, aparte de ser todas iguales (cuartas, décimas, octavas, etc) tuvieran una especie de identificación registral indeleble, así una numeración determinada (cuota octava-1, cuota octava-2, cuota octava-3 etc.) e incluso, como ocurre con las plazas de aparcamiento, una asignación de uso totalmente fijo".

A mi juicio, no es admisible una postura permisiva amplia en esta materia, ni puede estimarse identificada una cuota simplemente por asignarle un número o una letra (y mucho

menos, por razón del gravamen que el propietario único constituyera sobre la misma, como se ha pretendido). Pero, por lo que se refiere a las plazas de aparcamiento—y sin olvidar que la mejor solución sería constituir sobre el local de garaje un subrégimen de propiedad horizontal—, existe un campo abierto muy aprovechable y de evidente utilidad práctica, y estoy con López Navarro cuando dice que en tales supuestos "no creo que se de la indeterminación que Chico temía, sino que... las cuotas son todas iguales, existe una numeración de las mismas, de suerte que en cada momento sé a cual de ellas me estoy refiriendo y, para mayor claridad, se determina el uso especial concreto que cada cuota lleva consigo".

De hecho, la práctica registral viene admitiendo, a partir de la reforma del artículo 68 del Reglamento Hipotecario, la constitución de hipotecas sobre cuotas de garaje, hecha por el propietario del local, o la distribución de la constituida sobre todo el local entre las distintas cuotas con adscripción de plazas de aparcamiento. Aunque el artículo 68 se refiera a "transmisión" de cuota para permitir la inscripción en folio independiente, se viene aplicando el mismo sistema en muchos casos de hipotecas sobre cuotas o de distribución de hipoteca entre las mismas.

V

La jurisprudencia.

La Resolución de 4 de diciembre de 1935 reconoce expresamente, en su segundo Considerando, el derecho de un condómino para hipotecar su porción indivisa inscrita; aunque no es posible admitir la hipoteca de parte fija y determinada del inmueble, cuya división se manifiesta haber practicado en documento privado, en tanto no se lleve a efecto formalmente esa división. En iguales términos, la de 24 de junio de 1936, que reconoce en su primer Considerando "como indudable el derecho del condómino para hipotecar su porción indivisa inscrita". Hay otras anteriores en el mismo sentido, si bien insisten en que se fije con precisión la cuota objeto de hipoteca: Así, la de 17 de noviembre de 1928, en que, perteneciendo una finca proindiviso a dos personas, no quedaba claro en la escritura si se hipotecaba la mitad o la cuarta parte de la finca, ya que la fórmula utilizada era que "los hermanos Padilla hipotecaban sobre la mitad de la finca siguiente: Mitad de una casa...", y se suscitaba la duda de si lo hipotecado era la mitad de la mitad, es decir, la cuarta parte, o la mitad del inmueble descrito.

Digna de destacar s la de 27 de mayo de 1968, muy criticada por la mayor parte de la doctrina y que, aunque no se refiere a la hipoteca, sino al usufructo, guarda relación con el tema tratado. La Dirección declaró que cabe constituir por el titular del pleno dominio de varias fincas una hipoteca sobre el usufructo, sin incluir las demás facultades que integran el dominio, frente a calificación del Registrador de Caravaca tan fundada como la siguiente: "Denegada la inscripción... porque habiéndose constituido la referida hipoteca sobre el usufructo vitalicio de las fincas descritas en el precedente documento, cuyas fincas son propiedad de la señora hipotecante, no ha sido considerado que, siendo el usufructo, de conformidad con el artículo 467 del Código civil, un derecho sobre bienes ajenos, no puede dicha señora constituir hipoteca sobre el mencionado derecho de usufructo de dichas fincas,

como independiente o separado de las demás facultades que integran su dominio sobre las mismas". Esta Resolución, inspirada en razones de carácter histórico, atenta contra el principio de especialidad y, como dice Chico, "ha mezclado los derechos reales que pueden constituirse sobre la cosa con las facultades que constituyen el derecho en la forma tradicional romana". Por otra parte, trata de un tema distinto a la cuestión de si el propietario único de una finca puede transmitir el usufructo de una parte indivisa de la misma, a que se aludía muy de pasada en el anterior apartado III, y que sólo podría contestarse afirmativamente sobre la base de considerar al usufructo como verdadera pars dominii.

La Resolución de 8 de mayo de 1995 tiene el interés de ser, junto con las de 26, 29 y 30 de abril de 1996, las únicas que aparecen en los Vistos de la Resolución de 5 de enero de 1998.

La de 8 de mayo de 1995 se refiere a un supuesto de denegación de anotación de demanda respecto a tres plazas de garaje determinadas por su superficie y número, por hallarse inscritas a nombre de persona distinta del demandado, y de suspensión de otras por no constar en el Registro con la misma numeración. El local garaje había sido "dividido" en cuotas o participaciones diferentes, cada una de las cuales daba derecho a ocupar una plaza, y en el momento de presentarse el mandamiento ordenando la anotación, quedaban inscritas once cuotas indivisas a favor del demandado. La Dirección revoca la nota del Registrador por entender que lo que ostenta el demandado es una cuota indivisa suficiente para abarcar las cuotas reclamadas, sin que el hecho de que les haya asignado un número una porción abstracta de la superficie del total local, dote a las cuotas de sustantividad jurídica que permita diferenciarlas entre sí.

Las de 26, 29 y 30 de abril de 1996 parten de supuestos similares a las de 8 de mayo de 1995, si bien ahora la calificación del Registrador recae sobre escrituras de compraventa de participación indivisa, y la Dirección General insiste en el mismo argumento de que la fijación de determinadas cuotas no da lugar a que éstas puedan ser calificadas como fincas independientes, por lo que procede la inscripción, al haber cuota y superficie suficientes a nombre del vendedor.

Del rápido repaso hecho, podemos extraer algunas consecuencias: La Dirección General reconoce al condómino el derecho de hipotecar su porción indivisa; cuida con esmero que se aplique el principio de especialidad; y se niega a reconocer que las cuotas indivisas con adscripción de plaza de garaje gocen de sustantividad jurídica que permita diferenciarlas entre sí. Este último punto lo corrobora la Resolución de 5 de enero de 1998, que no acepta por tanto la posibilidad de hipotecar lo que en el apartado IV se han llamado cuotas indivisas "identificadas" ni la distribución de las hipoteca que grava la totalidad del local de garaje entre las mismas por el propietario.

A mi juicio, la actitud de la Dirección General es prudente y debe serlo; pero cuando las cuotas de fincas destinadas a garaje reúnan todas las condiciones del artículo 53, b) de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario de 4 de julio de 1997, creo que puede y debe cambiar de criterio. Es de esperar que así ocurra en el futuro: Máxime cuando, no se olvide, se viene admitiendo con frecuencia en la práctica registral.

VI

Conclusiones.

Primera.- En las situaciones de condominio, cualquier condómino está capacitado para transmitir e hipotecar sus respectivas cuotas. El propietario único de una finca, en cambio, podrá transmitir cuotas indivisas de la misma (en cuanto que la transmisión originaría una comunidad ordinaria) pero no está facultado para hipotecar tales cuotas.

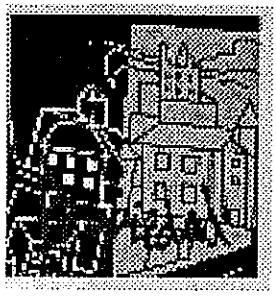
Segunda.- Una excepción a la conclusión anterior podrían constituirla cuotas indivisas "identificadas", como puede serlo las de garaje con adscripción de plazas de aparcamiento, en que el propietario único podría, sin mengua del principio de especialidad, hipotecarlas aisladamente o distribuir entre ellas la hipoteca constituida sobre el local en su conjunto.

Tercera.- Sin embargo, la Dirección General no admite hasta ahora esa posibilidad, quizás porque en los casos planteados las cuotas no se hallaban suficientemente identificadas. En el futuro, tratándose de cuotas determinadas con todas las circunstancias del artículo 53,b) del Complemento al Reglamento Hipotecario, es de esperar un cambio en la doctrina del Centro Directivo, que coincidiría, por otra parte, con una frecuente práctica registral.

Cuarta.- La Resolución de 5 de enero de 1998 es especialmente rigurosa: Ciertamente, que la asignación de una responsabilidad a la cuota vendida hecha por el vendedor hipotecante, debió ser sustituida por la distribución, entre vendedor y comprador, del total de responsabilidad hipotecaria entre las dos cuotas indivisas originadas por la venta; pero, al existir un solo documento y conformidad de comprador y acreedor hipotecario, el único defecto observable es la no determinación de la responsabilidad que afecta a la cuota del vendedor, determinación que el Registrador no tiene por qué hacer de oficio.

Dolores, 25 de febrero de 1998

URBANISMO

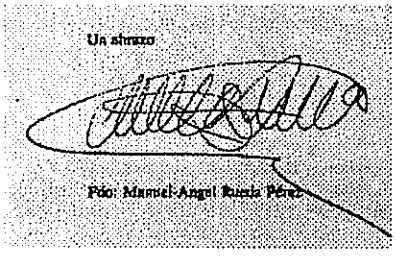


25.2.1998

Querido amigo: adjunto te remito los

Comentarios al Real Decreto 1093/1997(*)

que ha elaborado el Centro de Estudios del Colegio Notarial de Valencia, por si te parece adecuada su publicación en vuestra Revista.



COMENTARIOS AL REAL DECRETO 1093/97 POR EL QUE SE APRUEBAN NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO SOBRE INSCRIPCIÓN DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA.

PRINCIPIOS GENERALES.

Al afrontar los comentarios al R.Dto. debemos siempre tener presente dos ideas en orden al ámbito de su aplicación.

Una, que el R.Dto. tiene el rango normativo que le es propio (Decreto), y que por tanto se le superpone la LRAU (Ley), que aún cuando sea autonómica, tiene rango legal.

Y dos, que la legislación autonómica en general, y la LRAU en particular, ha sido tenida en cuenta muy escasamente por el R.Dto., por lo que en algunos puntos una disposición y la otra pueden entrar en conflicto.

Cualquier conflicto, contradicción o fricción entre una y otra disposición debemos resolverla aplicando el principio de jerarquía normativa, es decir, primero la Ley (LRAU) y después el R.Dto.

(*) NR. Los *Comentarios*... comprenden los 91 arts. del RD. Vienen agrupados en cinco cuadernillos que iremos publicando en números sucesivos. Transcribimos los arts. comentados por nota a pie de página para comodidad de nuestros lectores.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.

La construcción del artículo con una lista o enumeración de "actos" que son inscribibles, sigue la misma técnica del art. 307 TR (vigente después de la Sentencia del TC), y por tanto incurre en el mismo defecto de calificar de "actos" cosas que no lo son. Hubiera sido más acertado desde el punto de vista de técnica jurídica agrupar los casos en tres categorías: actos judiciales, actos administrativos y negocios jurídicos.

Artículo 2.

La idea matriz de este artículo es que los actos jurisdiccionales se inscriben mediante mandamiento judicial; los negocios jurídicos mediante escritura pública; y los actos administrativos mediante certificación administrativa. Luego veremos cómo esta idea general no se respeta en todos los casos.

Regla 1. No admite ninguna excepción a la regla general citada.

Regla 2. En ella se contiene una de las pocas salidas que el R.Dto. concede a las legislaciones autonómicas. Y se establece precisamente al regular la inscripción de los actos administrativos, no los judiciales ni los negocios o contratos.

Todo ello es coherente con el art. 308 TR, del que procede esta disposición. Todo, salvo que el TR decía "podrán inscribirse..." en tanto que el R.Dto. dice "se inscribirán...", lo que desde luego no es lo mismo. Y en una situación tal, de nuevo hay que recordar que la norma legal es superior a la reglamentaria.

Artículo 1.- Actos inscribibles.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes:

1.- Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.

2.- Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3.- Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, incluso cuando den lugar a un derecho separado del suelo, mediante la apertura del folio independiente.

4.- Las condiciones especiales de concesión de licencias en los términos previstos por las Leyes.

5.- La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

6.- La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso.

7.- Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se refieran a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8.- Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 2.- Título inscribible.

El título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas:

1.- Los que tengan su origen en negocios o contratos entre particulares deberán formalizarse en escritura pública y los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.

2.- Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la Entidad u Órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.

b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.

c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

3.- En el supuesto contemplado en el número 2, el Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción, deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título.

El inciso que comentamos, y la diferencia de redacción con el TR, nos dará mucho juego en comentarios posteriores.

Regla 3. Contiene una norma novedosa. En caso de que el Registrador deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción "deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación". A la función simplemente obstaculizadora del Registro (dicho sea con la precisión de los conceptos técnicos), se añade otra nueva, la facilitadora del remedio.

La duda que plantea es si es aplicable solo a los actos administrativos, o también a los judiciales y convencionales. Por su ubicación sistemática parece aplicable solo a los administrativos. Pero por su naturaleza debería serlo a todos.

Artículo 3.

La incorporación de planos que hasta ahora se venía realizando con carácter general en algunos casos (cesiones dotacionales) y con carácter especial o esporádico en otros (transmisiones de cuotas de garajes), se impone ahora a todos los casos de los actos que regula el R.Dto. Pero solo a los que regula el propio R.Dto. Por tano no es aplicable a las transmisiones y constituciones de derechos ordinarios, es decir, ajenos al R.Dto.

Se trata de una práctica muy saludable y que proporciona seguridad al adquirente y al tercero, de modo que si hasta ahora se realizaba en muchos casos sin norma imperativa que lo forzase, desde ahora tenemos no solo cobertura sino también deber de hacerlo. Así debemos considerarlo y cumplirlo los Notarios, aunque no deja de producir bastante escepticismo el cumplimiento de esta norma en las resoluciones judiciales.

CAPÍTULO II.- INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

Se plantea la duda de si la Reparcelación Forzosa regulada en los arts. 68 y ss. LRAU tiene la consideración de "proyectos de equidistribución" o no, ya que la finalidad o el objetivo de la Reparcelación Forzosa es más la de "creación o producción" de suelo edificable, que la de reorganización de la propiedad. De todos modos, si se tiene en cuenta que la Reparcelación Forzosa produce un efecto inmediato de distribución equitativa de beneficios y cargas, y que no existe en la legislación valenciana ningún otro tipo de instrumento de reordenación de la propiedad, se concluye que el Capítulo II es de plena aplicación a la Reparcelación Forzosa de la LRAU.

Centro de Estudios Hipotec
BIBLIOTECA
VALENCIA

Artículo 3.- Planos de situación.

Los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten, de acuerdo con lo dispuesto en las reglas siguientes:

1.- El plano se archivará en los términos previstos en el inciso segundo del número 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Podrá acompañarse también al plano citado copia del mismo en soporte magnético u óptico.

2.- El Registrador remitirá copia del mismo a la Oficina Catastral competente, para que, en los términos establecidos en la legislación aplicable, dicha Oficina remita, en su caso, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate.

3.- Cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala de la finca o fincas objeto del título inscribible.

Artículo 4.

La frase "...proyecto de equidistribución que resulte aplicable..." da cabida, como se acaba de indicar, a la Reparcelación Forzosa (arts. 68 a 71 LRAU) y también a la Voluntaria (arts. 50.2.A y 76.5 LRAU).

Artículo 5.

Los arts. 102 y 169 RGU regulaban la nota de expedición de la certificación de dominio y cargas con la que se iniciaban los expedientes de reparcelación y compensación, con los efectos que a dicha nota atribuían tales disposiciones y que fueron objeto de numerosos comentarios por los autores.

Como es sabido el art. 310 TR cambió su orientación, pues desvincula la nota de iniciación del expediente, de la expedición de la certificación, de modo que la nota adquiere autonomía propia.

La LRAU al regular el procedimiento de aprobación de la Reparcelación Forzosa (art. 69.1.B) establece como uno de sus trámites la solicitud de certificación registral de dominio y cargas, pero no impone la necesidad de que la expedición de esa certificación provoque la consignación de la correspondiente "Nota de iniciación del procedimiento", de modo que tal nota en la legislación valenciana no existe.

Hay que tener en cuenta que la certificación de dominio y cargas era el primer trámite del procedimiento de **elaboración** del expediente de reparcelación y de compensación. La legislación valenciana no regula un procedimiento de elaboración del proyecto de reparcelación, sino un procedimiento de **aprobación** del proyecto de reparcelación ya elaborado por el promotor o agente urbanizador, y que éste ha realizado por sus propios medios y con los documentos que le ha parecido oportuno (entre ellos, normalmente, los títulos de propiedad y certificación registral). Repárese que la certificación registral del art. 69.1.B LRAU, debe solicitarse con simultaneidad a la exposición al público del proyecto de reparcelación forzosa, que, por tanto, y por definición, tiene que estar ya elaborado.

Ello no significa que en los Registros de la Propiedad de la Comunidad Valenciana no deba extenderse la nota de expedición de la certificación, sino que el **momento procedimental** de tal extensión es **diferente** del estatal.

Con estos antecedentes se llega a las siguientes **conclusiones:**

1.- La certificación de dominio y cargas que el promotor o agente urbanizador solicite en cumplimiento del art. 69.1.B LRAU **debe provocar la Nota del art. 5 R.Dto.**

2.- **Cualquier otra certificación**, incluso la que solicite el promotor o agente urbanizador por su cuenta al comenzar los trabajos de elaboración del proyecto, **no debe provocar la citada nota.**

CAPÍTULO II.- INSCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Artículo 4.- Fincas y derechos sujetos.

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

Artículo 5.- Nota marginal de iniciación del procedimiento.

1.- A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud, constará la finca, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la Entidad.

2.- La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la Entidad Urbanística colaboradora.

3.- Cuando con posterioridad a la nota se practique asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4.- La nota practicada producirá en todo caso los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.

3.- La nota ex arts. 69.1.B LRAU, produce los efectos del art. 310 TR, ya que ésta es una disposición de Aplicación Plena.

Artículo 6.

Este artículo contiene, desde el punto de vista notarial, una de la normas más desdichadas de todo el R.Dto., pues no contempla directamente la escritura pública como título inscribible de la reparcelación.

Sin perjuicio de lo que pueda decirse en el ámbito de aplicación del TR, en especial por la aplicación del art. 308, notablemente más permisivo como antes veíamos, es preciso analizar la cuestión a la luz de la legislación valenciana.

Por la vía de la remisión del art. 2.2 del propio R.Dto., y también y sobre todo, por su superior rango jerárquico, es indudable la aplicación preferente del art. 69.1.D párrafo segundo, que dice "El acuerdo aprobatorio —de la reparcelación forzosa— se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, **previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido**".

No hay ninguna duda en la interpretación de ese "documento público" como el notarial. No se puede asimilar al administrativo porque éste no se otorga, y además, por definición es anterior.

Por otra parte, el art. 6 está viciado por la costumbre de los sistemas de actuación de la legislación estatal. Por eso habla de "... administración actuante o ... la entidad urbanística colaboradora...", figuras que son propias de los sistemas de cooperación y compensación, respectivamente. En la legislación valenciana no existe ni una cosa ni otra, pues la Administración no es en realidad actuante, sino "aprobante", se limita a comprobar la legalidad urbanística del proyecto, a homologarlo y aprobarlo, pero no es el "autor" de dicho proyecto.

Se concluye:

1.- El título inscribible de la Reparcelación **Voluntaria (art. 76.5 LRAU) es la escritura** acompañada de la certificación del **posterior acuerdo municipal de aprobación.**

2.- **La escritura pública** de formalización de la reparcelación **forzosa (art. 69.1.D.2 LRAU)** es título inscribible siempre que: 1) protocolice la certificación municipal del acuerdo de aprobación de la reparcelación, y el propio proyecto de reparcelación visado por el fedatario municipal, y 2) contenga todas las especificaciones enumeradas en el art. 7.

Este es el **único título inscribible que** por contener la descripción de todas las fincas (de origen y de resultado), la correspondencia entre unas y otras, la relación de cargas que subsisten y las que se extinguen, etc., **permite** la posibilidad de realización y entrega de **copias parciales** que son los **verdaderos y únicos títulos de propiedad de los interesados** en la reparcelación. el título legitimador de la propiedad y los derechos reales, destinado al tráfico jurídico.

3.- **Acta de protocolización** del proyecto. Este título tiene la ventaja de la conservación "in eternum", igual que la escritura; pero el inconveniente, frente a ésta, de la imposibilidad de la expedición de copias parciales. Y además, una diferencia sustantiva, el Acta se limita a unir al protocolo el proyecto, y la escritura supone la formalización documental de todas las mutaciones jurídico reales.

4.- **La certificación municipal.** Esta certificación deberá contener en sí misma todos los requisitos que establece el art. 7 en su apartado 1. Pero resulta imposible desde el punto de vista de la técnica

---

Artículo 6.- Título inscribible.

Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

administrativa, que la certificación contenga todos los demás requisitos del citado art. 7, los cuales, sin embargo podrán completarse acompañando un ejemplar del proyecto de reparcelación diligenciado por el Secretario municipal, del que el Registrador deberá extraer todos los datos para la práctica de los asientos. La certificación sería admisible como título inscribible con el apoyo del artículo reglamentario, pero se deja constancia que en la Comunidad Autónoma Valenciana, por **su contrariedad al art. 69.1.D.2 LRAU resulta ilegal y no debe por tanto ser utilizado.**

A estos fines, el Servicio de Gestión de Ayuntamiento de Valencia ha elaborado un modelo de certificación que se considera suficiente, y se une a este resumen.

5.- **La escritura** de formalización de la reparcelación **deberá ser otorgada por el promotor o agente urbanizador**, ya que, se trata de un documento de iniciativa privada, de elaboración privada, y aprobado por el Ayuntamiento, pero, como antes se ha dicho, del que no es autor el Ayuntamiento.

6.- El **acta de protocolización** puede ser autorizada a **instancia del promotor o agente urbanizador,** o del **Ayuntamiento**, por la propia naturaleza de la citada Acta. Y no es descabellado pensar que también puede instar el Acta cualquier interesado en la reparcelación.

Artículo 7.

La enumeración que contiene es, en general, muy clara. Pero conviene hacer algún comentario.

a) El apartado 7 inciso último ordena **expresar** "... las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral". Si se piensa que esa **expresión** es uno de los contenidos de la inscripción de la reparcelación, se concluye que se trata de la inscripción de una declaración de obra "vieja", sin cumplir los requisitos de los arts. 16 y 52 del propio R.Dto., lo que no parece tan extraño (art. 9), etc.

b) El apartado 9 regula la **determinación de la cuota** en la cuenta de liquidación. En realidad lo que es objeto del asiento es **la carga o afección real** que garantiza el pago de la cuota de urbanización. La remisión al 20.1 parece errónea, pues ese artículo regula la extinción y cancelación de la carga. La inscripción de dicha carga está en el 19.1.

c) El apartado 11 plantea un grave problema: exige que se haya practicado la **notificación** a los titulares de fincas, de aprovechamientos y de cargas y gravámenes.

Artículo 7.- Circunstancias que ha de contener el título.

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:

1.- Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.

2.- Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas, y en su caso, de sus datos registrales.

3.- Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

4.- Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

5.- En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

6.- Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.

7.- Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

8.- Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efecto.

9.- Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.

10.- Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

11.- Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

12.- Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

El procedimiento de la LRAU no exige tales **notificaciones**, ya que: el art. 46.3 por remisión del 48.1.C, y éste por remisión del 69.1.A, impone los **avisos** a los titulares catastrales pero no a los registrales; y el art. 69.1.C establece la apertura de una fase de alegaciones a los titulares registrales sobrevenidos, es decir, aquellos que, tras la certificación registral, **no han sido tenidos en cuenta en el proyecto.**

Ello significa que puede darse el caso de un titular registral que no sea titular catastral, y que haya sido tenido en cuenta en el procedimiento; este titular registral, ni recibe aviso, ni se le da el plazo suplementario de audiencia. Se puede pensar en cierta indefensión, pero lo cierto es que: por una parte su finca o sus derechos se han tenido en cuenta, es decir, se han computado en el proyecto de reparcelación, y además, su titularidad coincide con el Registro; y por otra, la reparcelación se ha publicado en el periódico y en el DOGV (art. 46.3).

Pero eso se sugiere interpretar la expresión reglamentaria, entendiendo que no se trata de una notificación en sentido estricto, sino que se trata de que se hayan **cumplido todos los requisitos de publicidad** que la legislación aplicable (art. 2.2 R.Dto) establece.

En conclusión:

1. Para la perfecta armonización de ambos textos, en el futuro desarrollo reglamentario de la LRAU debería establecerse un requisito de remisión de avisos a los titulares registrales, igual al de los titulares catastrales.

2. Mientras eso llega, es aconsejable la remisión a los titulares registrales de los mismos avisos que a los catastrales, siempre que alguno de aquellos no coincida con éstos.

3. Pero si no se hace, puede entenderse cumplido el requisito del art. 7.11 R.Dto. con las publicaciones antes citadas, y la coincidencia de las titularidades registrales con lo expresado en la reparcelación.

Artículo 8.

La referencia a proyectos de equidistribución "por acuerdo unánime" o "de propietario único", se concretan en la Comunidad Valenciana en la denominada Reparcelación voluntaria que se menciona y regula sintéticamente en los arts. 50.2.A) y 76.5 LRAU.

De este último precepto resulta que en estos casos todo el procedimiento de elaboración y aprobación del proyecto de Reparcelación forzosa se sustituye por los mismos requisitos que el propio art. 76 establece para las transferencias de aprovechamientos (TAU), que son: escritura, aprobación municipal e inscripción.

Siendo esto así, a primera vista no se comprende muy bien cuál es la razón por la que el art. 9.1 fine exige el cumplimiento de los trámites de información pública. Sin embargo sí es razonable si se piensa que esa exigencia se limita a los casos en que la Reparcelación Voluntaria así tramitada y aprobada, ha de ser título suficiente para la inmatriculación de fincas o rectificación de su extensión, pero no en caso contrario. En estos supuestos, las operaciones reparcelatorias tienen interés para terceros, en la medida en que éstos (v. gr. colindantes) se pueden ver perjudicados por su resultado.

En estos casos el trámite de información pública, es el del art. 46 por la remisión del 48 LRAU, o sea, avisos a titulares catastrales, publicación en periódico y en DOGV.

Artículo 8.- Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen.

La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1.- La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo, deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

2.- La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.

Artículo 9.

Estamos ante un procedimiento nuevo de reanudación del tracto sucesivo, que supera los casos del art. 200 LH.

Como regla general hay que entender que la reanudación del tracto se refiere, naturalmente, a alguna de las fincas aportadas a la reparcelación, no a las de resultado.

Ello significa que este nuevo procedimiento deba realizarse forzosamente antes de la reparcelación, aunque eso será lo normal. Pero puede también ser simultáneo, e incluso posterior, siempre que, en este caso, la titularidad tenida en cuenta en el proyecto de reparcelación sea la resultante de la reanudación del tracto.

Apartado 2. La antigüedad de treinta años debe reputarse de la última inscripción de dominio. Se plantea la cuestión de los efectos que en ese transcurso del plazo pueda producir la práctica de cualquier asiento derivado de actos dispositivos del titular registral que no sea la transmisión del dominio (v. gr: constitución de servidumbre predial), estimándose que este tipo de actos no supone una interrupción en el cómputo del plazo.

Apartado 3. Las duras exigencias que establece deben interpretarse de modo literal, piénsese que su efecto es la privación de la titularidad registral sin la prestación del consentimiento del titular.

Por tanto:

1. "**se ha dado por enterado**" significa exactamente que el titular ha manifestado, ha declarado expresamente entender el contenido de la notificación que se le practica, y la finalidad y efecto de la misma.
2. "**personalmente**" quiere decir que no cabe que la voluntad anterior sea manifestada o declarada por cualquier otra persona, aunque sí es aceptable la utilización de poder general o espacial con facultades para disponer de bienes inmuebles en general o ese inmueble en particular.
3. "**no ha formulado oposición**" no requiere gran explicación. Cualquier manifestación en contra de la reanudación del tracto inhabilita el sistema.

Apartado 6. La posibilidad de tramitación del procedimiento por medio de Acta notarial merece algunos comentarios:

Artículo 9.- Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen.

Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quién justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquella, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

1.- Cuando los títulos públicos intermedios tan solo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta. Si fuere preciso, para la obtención de copias de tales títulos tendrá interés legítimo para solicitar su expedición el Órgano actuante, la Junta de Compensación o la entidad competente para la ejecución de la unidad.

2.- Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, no tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quién hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.

3.- Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

4.- La realización de los trámites a que se refieren los números anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificación realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.

5.- Si no se cumplen los requisitos de los párrafos anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.

6.- El procedimiento regulado en los números 2 a 5 podrá ser tramitado por Notario competente para actuar en el Distrito donde se sitúe la finca, a instancia del titular de la finca incluida en la unidad de ejecución. Si se diera este supuesto, el Notario requerido dará cuenta del hecho al Órgano actuante y el resultado del expediente se formalizará en acta de notoriedad, cuya primera copia se remitirá, asimismo, al Órgano actuante, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

* Aunque el precepto admite esta modalidad para lo regulado en los **"números 2 a 5"**, en realidad lo es solo para los 2 y 3, pues los 4 y 5, no tratan cuestión de procedimiento, sino precisamente de la actuación municipal.

* El Acta de **"de notoriedad"**. El hecho cuya notoriedad se trata de declarar es precisamente la reanudación del tracto.

* El precepto impone al Notario la obligación de **dar cuenta** al Organo Actuante. El contenido de esta comunicación, parece que es la simple iniciación del Acta. El resultado del Acta, se comunicará también, mediante remisión de copia autorizada. En ambos casos, las comunicaciones deberán ser **de oficio**, es decir, directamente por el Notario, sin un requerimiento especial en tal sentido por el requirente.

* Es evidente la defectuosa técnica notarial del Real Decreto, al hablar de **"primera copia"** del Acta, cuando sabemos que las copias de las Actas carecen de numeración. Se supone que estará pensando en copia autorizada.

Artículo 10.

Sin comentarios.

Artículo 11.

Apartado 1. La cancelación de las cargas incompatibles con la ordenación, es decir, con la propia reparcelación, exige el cumplimiento de **dos requisitos:**

1. Que "se solicite expresamente". Parece que lo que se debe solicitar es el asiento registral de cancelación de la carga. Hay que tenerlo muy en cuenta, pues si en el proyecto no figura como tal la solicitud, sino solo la incompatibilidad y la extinción, habrá que formular esa solicitud en la escritura. Debería entenderse embebido en la solicitud general de práctica de todas las operaciones registrales derivadas de la reparcelación, pero convendrá tenerlo en cuenta porque el término "expresamente" se presta a interpretaciones rigurosas.

2. Que el importe de la indemnización se haya pagado o consignado. La cuestión es bastante dudosa con arreglo a la LRAU.

El único precepto que se aproxima a la cuestión es el art. 67.2 del que resulta que los gastos de extinción de cualesquiera derechos que graven las fincas serán soportados por sus correspondientes propietarios; en

---

Artículo 10.- Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero.

Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.

2.- Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

3.- Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

Artículo 11.- Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución, constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

consecuencia este tipo de indemnizaciones no entran en la cuenta de liquidación de cada propietario en la reparcelación, sino que es cuestión personal del titular del dominio gravado.

Tampoco parece aplicable para aclarar la cuestión el art. 70.G LRAU del que resulta que el pago de las cantidades correspondientes a antiguos propietarios que reciben indemnización en lugar de finca de resultado, corresponde al Urbanizador, y debe hacerse "**antes de ocupar su finca**". Y no resulta aplicable porque en el caso planteado no es el propietario del dominio gravado el que va a tomar posesión de la finca, sino el Urbanizado. Por otra parte resulta extremadamente forzado interpretar esa ocupación como sinónimo del Acta de Ocupación de la legislación de expropiación forzosa, pues dicha acta, no solo tiene la virtualidad de permitir la ocupación material, sino también de título traslativo del dominio y vehículo de inscripción en el Registro, lo que en este caso se produce por la reparcelación, no por la ocupación.

En definitiva, la cuestión no resulta nada clara, y la aplicación a ultranza del precepto comentado es posible que pueda en el futuro plantear algún problema serio si se pretende inscribir la reparcelación antes de realizar el pago.

Acreditación del pago. No aclara el R. Dto. el medio de acreditación del pago. Lo más adecuado es el Acta notarial en la que se realice dicho pago o se reconozca el hecho de haberlo realizado con anterioridad, suscrita por quien según el proyecto tenga derecho al cobro.

La consignación se acreditará por medio del correspondiente resguardo del depósito de la cantidad correspondiente en la Caja General de Depósitos con expresión del concepto de la consignación y del nombre del titular del derecho al cobro. Lo cual puede hacerse constar también en Acta notarial, previa notificación de ofrecimiento del repetido pago.

Aunque el artículo comentado nada dice, es preciso entender que la norma de acreditación del pago o la consignación cede cuando existe un convenio entre ambas partes, pagadora y cobradora, incorporado al proyecto de Reparcelación, en el que se haya pactado aplazamientos, fraccionamientos, etc.

Apartados 2 al 7. Regulan el traslado de cargas y resuelven el problema que ya se había planteado con anterioridad de la concurrencia sobre una sola finca nueva de varias cargas procedentes de varias fincas aportadas.

Apartado 8. El acuerdo de todos los titulares interesados en el expediente no es posible en los casos de Reparcelación forzosa tramitada por el procedimiento del art. 69 LRAU, ya que no se trata de un procedimiento administrativo en sentido estricto. Solo cabe, pues, la escritura complementaria.

1.- Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

2.- Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.

3.- Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará par el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.

4.- Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el número 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derechos trasladado.

5.- Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquella en la finca de resultado.

6.- Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los números 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.

7.- Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el Órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los números 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el número 5.

8.- Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

Artículo 12.

El supuesto de hecho del precepto es la situación de cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subrogación no fuere posible "**dada la situación o características o usos de la finca de resultado**", que es heredada del art. 168.3 TR (que permanece vigente tras la Sentencia del TC), y que es de aplicación en la Comunidad Valenciana por la remisión del art. 69.2 LRAU.

Esa situación no es fácil de imaginar ni de comprender, por tanto, no parece tampoco nada fácil de aplicar.

Artículo 13.

Su contenido es suficientemente claro.

No obstante, en la práctica se plantean algunos supuestos difíciles de resolver, no previstos en la norma. Así:

* El caso en que las fincas de origen son departamentos de un edificio antiguo no constituido en régimen de propiedad horizontal, de diferentes propietarios, no consta en los títulos, ni en la certificación registral, el porcentaje en que se titula el edificio y por lo tanto el aprovechamiento urbanístico del mismo. ¿Qué porcentaje se atribuye en la finca de resultado a cada uno de los propietarios?, ¿quién lo determina?

Si no existe acuerdo entre los interesados, en la medida en que estamos ante una comunidad romana, no cabe otra solución que acudir a la regla general del art. 393.2 Cc. y entender que son iguales las cuotas de los partícipes en la comunidad.

Pero desde luego la cuestión debe quedar resuelta y determinada en el proyecto de reparcelación.

* No se hace referencia alguna a la inscripción a favor del Agente Urbanizador de las fincas de resultado que se le puedan adjudicar en pago o como remuneración de su labor urbanizadora, tal como se regula en el art. 70 LRAU.

Artículo 12.- Imposibilidad de subsistencia de cargas compatibles con las determinaciones del planeamiento.

Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, este procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en el artículo anterior. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

2.- El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del título. En este último caso, hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.

3.- En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

4.- Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el Orden Jurisdiccional civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

5.- En caso de que se planteara la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente.

Artículo 13.- Inscripción de las fincas de resultado.

La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos siguientes. Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el proyecto no especificase la forma de la adjudicación, ls fincas de resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

Artículo 14.

Regla 1. Se trata del caso en que después de puesta la nota se ha realizado una transmisión que ha producido la correspondiente inscripción registral y además la mutación en el proyecto de equidistribución, de modo que ambos coinciden.

Regla 2 y 3. Establecen la cancelación de las inscripciones posteriores a la nota de expedición de la certificación cuando el adjudicatario de la finca de resultado es el que figuraba como titular registral en la certificación. Se trata de la "purga" de asientos posteriores. Pero esa cancelación se regula después en el art. 16.

Es aplicación de la disposición contenida en el art. 310.4.b) TR, vigente tras la Sentencia del TC.

Artículo 15.

Establece también la "purga" de las cargas y gravámenes posteriores a la nota. Es la misma regla que en el artículo anterior se establece respecto del dominio.

También es aplicación de la regla del art. 310.4.b) TR.

Artículo 16.

Este artículo regula la nota marginal (suponemos que la misma del art. 14 regla 4) en que se contiene el "germen resucitatorio" que ya había inventado el art. 310.4.c) TR. De modo que se da la situación paradójica de una inscripción a favor del titular nuevo, con un aviso a navegantes acerca de los asientos antiguos cancelados pero no del todo, y con el cierre radical de la hoja que estableció el 310.4.d) in fine y que reitera el 17.4 R.Dto.

Artículo 14.- Práctica de los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del proyecto.

Practicada la nota a que se refiere el artículo 5, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los titulares de las fincas de origen, según los asientos vigentes en el momento de la presentación del título de equidistribución en el Registro, la inscripción se practicará a favor de éstos, aunque fueren distintos de los que constaban como titulares en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota.

2.- Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota marginal que se refiere el artículo 5, la inscripción se llevará a cabo a favor de dichos titulares y se cancelarán las inscripciones de dominio de fecha posterior a la de la nota, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren practicado.

3.- Cuando fueran varias las inscripciones de dominio de la finca de origen posteriores a la que resulta de la certificación, y el título de equidistribución adjudicare la finca de resultado al titular de cualquiera de ellas, la inscripción se practicará a favor de éste y se cancelarán sólo las inscripciones de dominio posteriores a la del adjudicatario.

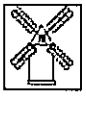
4.- Las cancelaciones a que se refieren este artículo y el siguiente se practicarán por nota marginal.

Artículo 15.- Cancelación de derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota.

Cuando la finca de origen estuviese sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán en todo caso, cualquier que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren constituido.

Artículo 16.- Nota marginal de referencia a la cancelación formal.

Cuando se practique la cancelación formal de asientos, conforme a los dispuestos en los artículos anteriores, se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca de resultado la existencia de los asientos que han sido objeto de dicha cancelación, el título que los hubiere motivado y su respectiva fecha.



Artículo 17.

Regula los distintos procedimientos de "**rectificación**" de la inscripción. Para que haya rectificación debe haber algún error previo, y en este caso no hay tal error, sino simplemente la necesidad de coordinación del Registro con los títulos traslativos o constitutivos de derechos o cargas que ya han sido otorgados e inscritos con posterioridad a la nota y con anterioridad a la inscripción de la adjudicación.

Para lograr esa mal llamada rectificación se establecen tres procedimientos:

1.- **Escritura**: suponemos que otorgada por el adquirente del dominio o derecho real que ha visto cancelado formalmente su derecho, aunque su intervención no esta enunciada en el R.Dto. Y en la que preste su "**conformidad**" el titular registral, es decir, el que transmitió o constituyó el gravamen después de la nota y antes de la adjudicación.

2.- **Acuerdo firme** de la Administración, a solicitud de alguno de los titulares de derechos cancelados, con **notificación** al titular registral, reservándose este procedimiento para el caso de que tal titular registral no preste su conformidad en escritura.

3.- **Instancia** del titular del derecho cancelado "**... cuando la correspondencia entre la finca de origen y la de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro**".

Esa correspondencia se deducirá del Registro si previamente se deduce del proyecto de equidistribución. La correspondencia debe constar siempre según hemos visto que exige el art. 7.4 R.Dto.

Aunque el precepto no lo dice, la instancia debe ser presentada por el titular del derecho cancelado, pues la conformidad del titular registral no es en este caso necesaria.

Si esto es así, si en caso de que la correspondencia resulte claramente del proyecto es suficiente con la instancia del titular del hecho cancelado sin más trámites, ¿para qué sirve en este caso la cancelación formal?

Artículo 18.

De la aplicación de la **regla 1** resulta claramente que cualquier problema que pueda impedir, aunque sea momentáneamente, la inmatriculación de fincas, la reanudación de tractos y la cancelación de derechos incompatibles, **bloqueará la inscripción de la totalidad de la reparcelación**. Por tanto, esas operaciones de inscripción previa se deben cuidar con esmero para evitar ese efecto desastroso.

Artículo 17.- Título para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en caso de cancelación formal.

Practicada la cancelación formal y tomada la nota a que se refiere el artículo anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1.- Para la inscripción del dominio de la finca de resultado o de los derechos constituidos sobre la de origen, a favor de los causahabientes del titular de esta última, será necesaria la presentación del título que motivó la práctica del asiento cancelado, acompañado de la rectificación que corresponda, formalizada en escritura pública, en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de las fincas resultantes del proyecto y la conformidad para la práctica de los nuevos asientos del titular registral de la finca adjudicada y de los titulares de los derechos cancelados.

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

a) Que se adopte a solicitud de todos o alguno de los titulares de derechos cancelados formalmente conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15.

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

3.- No será necesaria la conformidad de los titulares registrales y bastará instancia ante el Registrador del titular del derecho cancelado cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro.

4.- En tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen.

Artículo 18.- Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución.

La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas:

De la **regla 2** resulta la inscripción de la agrupación "A favor de la comunidad de interesados". Teniendo en cuenta que esa "comunidad de interesados" carece desde luego de personalidad jurídica, y no es ni siquiera una Comunidad de bienes al estilo de las fiscales, sino que además, se agota en sí misma al producirse a continuación la distribución de las fincas de resultado, esa inscripción intermedia parece que deberá practicarse a favor de todos y cada uno de los interesados en la proporción o cuota que como cuantificación del aprovechamiento urbanístico de cada uno corresponda. ¿Los honorarios registrales se minutarán por la inscripción de cada cuota? Es otro argumento a favor del rechazo de este sistema de la agrupación instrumental.

La **regla 3** regula la cancelación de los asientos de las fincas de origen y la inscripción de las de resultado.

Entre unas y otras se hace constar en el Registro la relación causal o de "correspondencia", con traslado de cargas compatibles.

Artículo 19.

Párrafo primero. La redacción del párrafo primero es notablemente defectuosa.

Dice que "Quedarán afectos... todos los titulares..." De modo que está estableciendo una "afección" de determinadas "personas"; lo cual parece como mínimo insólito, y desde luego, inexacto o falto de rigor, pues la "afección" se predica de "cosas o bienes", pero no de "personas"; éstas estarán "obligadas", pero no "afectas". Por tanto, la redacción quedaría correcta si se sustituyera la palabra "afectos" por "obligados".

Esta interpretación, además, dota de sentido a la referencia que hace el precepto a los titulares de derechos que "constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto", ya que los mismos han sido tenidos en cuenta (utilizando la expresión del art. 69 LRAU) en el procedimiento de aprobación de la reparcelación.

Sin embargo esta claridad de nuevo se oscurece al leer el último inciso de este primer párrafo, pues vuelve a utilizar la expresión "afección', y en este caso sí en sentido técnico jurídico, como gravamen real o afectante a las fincas. Ello cuadra también con el rótulo del artículo, que trata de la "afección de las fincas".

En consecuencia, ¿cuál es el sentido del artículo?, ¿y cuál es la norma jurídica en él contenida?

En nuestra opinión, y a modo de resumen:

1.- El R.Dto. no establece la obligación de contribuir a los gastos de la urbanización porque no es su materia. Esta obligación la establece la Ley, estatal o autonómica. En nuestro caso, tales gastos son de

---

1.- La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

2.- Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.

3.- Si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y en su caso la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le corresponden.

Artículo 19.- De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de éste carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1.- En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones que pudieren tener lugar.

2.- En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualquier de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga, se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.

cuenta del Urbanizador que los podrá repercutir a los propietarios en el caso en que así resulte del programa y de la propia reparcelación (arts. 71, 72, 67 LRAU).

Lo que el R.Dto. regula es la forma en que en el Registro de la Propiedad debe hacerse constar el nacimiento, las vicisitudes y la extinción de la afección real de las fincas de resultado, al pago de los gastos de urbanización.

2.- La referencia que el párrafo primero del art. 19 hace a los "titulares de dominio u otros derechos... incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto..." significa en rigor que la afección de las fincas de resultado es una carga que registralmente se antepone o es preferente a cualquier otra carga o derecho real, incluso anterior a la aprobación del Proyecto, con la única excepción de los créditos privilegiados de naturaleza fiscal.

Esta preferencia es además congruente con la norma contenida en el art. 126 RGU.

Reglas de inscripción de la afección.

1.- La constancia de la afección. Existirá siempre en los sistemas de actuación tradicionales o estatales. También existe en la reparcelación forzosa de la legislación valenciana (art. 70.1.C LRAU). Pero no es imprescindible en ésta, ya que la obligación de contribuir a los gastos de urbanización se puede pagar en suelo, asumiendo el Urbanizador la totalidad de los gastos, y recibiendo los propietarios parcelas netas, es decir, libres de la afección y carentes de la obligación de contribuir (art. 71 LRAU). Y puede incluso ocurrir que el Urbanizador asuma la totalidad de los gastos de toda la urbanización, y los propietarios reciban todos parcelas libres, de modo que en este caso, no habrá ninguna afección real respecto de ninguna finca de resultado.

La afección real, cuando exista, participa en cierta medida de la naturaleza o al menos la mecánica registral de la hipoteca de máximo. Es preciso por tanto establecer un límite máximo del que responde cada finca de resultado en la cuenta de liquidación provisional; y también el porcentaje en que participará en la cuenta de liquidación definitiva.

2.- El procedimiento de apremio para el caso de impago de las cuotas tiene su base legal en el art. 70.1.D LRAU. Los únicos requisitos que el R.Dto. establece son que la ejecución se dirija contra el titular registral y que se notifique a todos los titulares de derechos inscritos o anotados (sobre los que la afección es preferente como antes veíamos).

No se alcanza muy bien cuál es la finalidad por la que se exigen estos requisitos en el procedimiento de ejecución. ¿Será para la práctica de la inscripción de la adjudicación del inmueble en la subasta que en su caso se celebre como consecuencia de la vía de apremio? Si es así, debería decirlo.

Llama la atención la nota marginal de subrogación en el crédito en el caso de pago por tercero interesado.

3.- Entre los casos en que excepcionalmente no es precisa la afección, falta, naturalmente el antes citado de la legislación valenciana. En todo caso, todas las modalidades que enumera, debe figurar en la reparcelación.

4.- Por último se establece un caso excepcional de ineficacia de la afección contra determinados créditos hipotecarios posteriores. Deben cumplirse determinados requisitos:

* Que así lo establezca el proyecto de reparcelación y así se apruebe.
* Que se cumplan los requisitos exigidos con carácter específico por la Administración aprobante.
* Que la hipoteca garantice créditos destinados a financiar las obras de urbanización (que afectan a la totalidad de las parcelas y propietarios) o de edificación (que afecta solo a alguno de ellos).

3.- No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del Proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

4.- En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que en cada caso exija el Órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

* Que se garantice la totalidad (del presupuesto, se entiende) de las obras de urbanización, con los requisitos que la administración haya establecido.

Cumplidos todos estos requisitos queda clara la preferencia de la hipoteca en cuestión sobre la afección real. Lo que no establece el R.Dto. (y esa era precisamente su función), es si estamos ante una reserva de rango y le son de aplicación las reglas del art. 241 RH.; ni la forma en que esa preferencia se hace constar en el Registro, ¿al inscribir la reparcelación?, ¿al inscribir las futuras hipotecadas?, ¿en los dos casos?, ¿qué duración puede tener esa preferencia?

Artículo 20.

Caducidad. El plazo máximo es de siete años; de caducidad, no de prescripción; de modo que no admite interrupción.

Puede acortarse si se eleva a definitiva la cuenta de liquidación, en cuyo caso el plazo de caducidad se reduce a dos años desde la constatación registral de dicha cuenta. Esta cuenta definitiva se regula para la Comunidad Valenciana en el art. 70.2 LRAU.

Cancelación. **Normal.** La caducidad por el transcurso de los siete años, o la anticipada dará lugar a la cancelación registral de la afección. Paradójicamente no la regula el R.Dto. por lo que le serán de aplicación las reglas generales derivadas del principio de rogación, incluso la solicitud tácita del art. 353.3 RH.

Anticipada. En cuanto a la cancelación anticipada, no son de aplicación a la Comunidad Valenciana ninguno de los casos a) y b), ya que se refieren a los sistemas de cooperación y compensación, respectivamente.

Es la regla contenida en el apartado c) la que prevé las especialidades de las legislaciones autonómicas. Según ella, cuando le corresponda a los "administrados" la realización material de la urbanización, es de aplicación la regla b) que permite la cancelación solicitada por el titular registral de la finca gravada, siempre que acompañe dos documentos: una certificación del "órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización", y otra certificación de la junta de Compensación acreditativa del pago.

¿En qué es aplicable esta regla a la Comunidad Valenciana?

En primer lugar hay que tener en cuenta que en el caso que estamos planteando el obligado al pago de las cuotas de urbanización es el propietario de la parcela adjudicada con la afección. En esto coincide con la regla c) que menciona a los "administrados".

Pero en nuestro caso no hay Junta de Compensación. El cobro lo realiza el Urbanizador, como retribución de su labor (art. 72 LRAU), por lo que, es él, el que tendrá que certificar dicho pago. La única peculiaridad es que el agente urbanizador no es una entidad colectiva que se manifieste por certificaciones, por lo que el vehículo adecuado será el que corresponda a la naturaleza propia del urbanizador, según sea persona física o jurídica.

Y en cuanto a la recepción de la obra, no hay especialidad.

Artículo 20.- Caducidad y cancelación de la afección.

La caducidad y cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas:

1.- La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiere elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que en ningún caso pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

2.- La afección podrá cancelarse, antes de su fecha de caducidad:

a) En caso de reparcelación, a instancia de cualquier de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del Órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la Entidad Urbanística.

c) La regla contenida en la letra b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados.

Por tanto la conclusión es que para cancelar anticipadamente la afección es preciso: 1.- La solicitud del propietario de la finca, 2.- La certificación del Ayuntamiento de la recepción de la obra, y 3.- La manifestación del Agente Urbanizador acreditativa del pago de las cuotas.

Sustitución de garantía. La afección es una garantía real que se impone y grava la finca adjudicada. Pero es posible también que el propietario asegure el pago de las cuotas de urbanización mediante garantías de otra índole, concretamente las financieras (fianza, aval, etc.).

¿Es posible sustituir en cualquier momento la afección real por una garantía financiera?

Desde luego no parece que nada se oponga a ello. Es cuestión de requisitos, ¿será suficiente el consentimiento del urbanizador para realizar tales actos o es necesaria una decisión en tal sentido del Ayuntamiento? La cuestión no es nada clara.

La afección real está garantizando el pago de la obligación de aportación de las cuotas de urbanización de los propietarios, es decir, el cobro por parte del urbanizador, de su retribución como tal. El agente urbanizador es el acreedor, el propietario es el deudor, y las cuotas de urbanización son la obligación garantizada. Ello llevaría a concluir que el acreedor puede, si quiere, modificar la garantía de su crédito, o sustituirla por otra, o incluso extinguirla y cancelarla registralmente. Por tanto en la escritura en que ello se llevara a cabo, sería suficiente con la comparecencia del agente urbanizador prestando simplemente su consentimiento a la cancelación de la afección y su sustitución por la otra garantía.

En apoyo de esta tesis puede además alegarse que la LRAU regula en los arts. 29.8 y 66.3 las garantías que el urbanizador debe prestar ante la Administración para asegurar la realización de las obras de urbanización, de modo que su deber específico está también garantizado frente a la administración.

La tesis contraria partiría de la idea de que al final, en el pago de las cuotas de urbanización hay un determinado interés público, el interés de que la urbanización se realice. Por tanto, y a pesar de que el urbanizador tenga garantizadas esas obras, debe el Ayuntamiento participar en la decisión acerca de la extinción del gravamen que garantiza el pago. En tal situación, en la escritura de extinción de la afección y sustitución por otra garantía, debería incorporarse una certificación acreditativa de la decisión municipal en tal sentido.

En favor de esta tesis se puede alegar la forma escalonada en que el art. 66.3 LRAU regula la constitución de la garantía por el urbanizador, a medida que se pretenda cobrar a los propietarios sus cuotas, y con extinción también parcial y escalonada, según se vayan realizando y terminando.

Como se puede ver, la cuestión no es nada clara, y la decisión por una u otra respuesta tampoco. Por tanto en este caso nos permitimos la licencia de no dar una respuesta segura y dejarlo a la opinión y decisión de cada uno en cada caso.

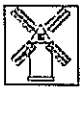
Artículo 21.

La materia que regula no existe en la Comunidad Valenciana, por lo que omitimos todo comentario.

(continuará)

Artículo 21.- De la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación.

En el caso de que determinados propietarios no se adhieran al sistema de compensación, si el expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme a lo establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a dicho expediente las normas contenidas en el Capítulo III del presente Real Decreto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta. En este caso, tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el proyecto de compensación se tramitará y concluirá en forma ordinaria y, una vez aprobado definitivamente dicho proyecto, la finca o finca de resultado que correspondan por subrogación real a la ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones que la legislación urbanística atribuya al propietario en orden a la determinación del justiprecio.



DERECHO NOTARIAL. TEMA 33.

LOS TESTIMONIOS. CONCEPTO. Testimonio por exhibición, en relación y vigencia de Leyes. Legitimación de firmas y legalización de documentos. Valor del documento. Apéndices. Fotocopias autenticadas por Notario. Documentos informáticos.

I.- TESTIMONIO NOTARIAL. CONCEPTO.

El testimonio notarial es un instrumento público conforme dice el art. 144-1 del R.N. Este precepto señala, que el instrumento público comprende las escrituras públicas, las actas y en general todo documento que autorice el Notario, bien sea en original, en copia o en testimonio. El art. 144-3 del R.N. dice, que los testimonios, legalizaciones y demás documentos notariales que no reciban la denominación de escrituras públicas o actas, tienen como delimitación en orden al contenido las que el Reglamento les asigna. El Reglamento Notarial, en la parte referente a testimonios públicos, lo define de una forma poco precisa. Después de mencionar el contenido de las escrituras y de las actas. Esta definición poco precisa del testimonio notarial, ha hecho que la doctrina no se haya puesto de acuerdo en una definición del testimonio como documento hecho por Notario. Y así tenemos las definiciones de SANCHO TELLO. VELASCO. ÁVILA y AURELIO DÍEZ, cuyos conceptos difieren unos de otros.

El testimonio en su estructura se distingue del acta notarial; el acta notarial es un documento público creado por el Notario y que se incorpora al protocolo. Del acta notarial el Notario expide copias, con arreglo al art. 240 del R.N. El testimonio por el contrario es un documento creado por el Notario, que se entrega siempre el original al interesado. Que no se incorpora al protocolo y que la única referencia que queda es en determinados casos, que se deja nota en el libro indicador.

REQUISITOS DE LOS TESTIMONIOS.

Subjetivos. A. DÍEZ considera que el Notario actúa cuando es requerido, art. 2º de la Ley Notarial. Que para la expedición del testimonio está legitimada aquella persona que comparece ante Notario con la posesión del documento que haya de ser objeto del testimonio. Cualquier persona que tenga en su poder un documento, puede solicitar del Notario el correspondiente testimonio notarial. El documento es un bien mueble y con arreglo al art. 464 del C.c. la posesión de un bien mueble equivale al título. Consecuencia es que cualquier persona que tenga en su poder un documento, puede instar al Notario el correspondiente testimonio notarial.

Requisitos objetivos de los testimonios de documentos privados. El art. 251-2 del R.N. dice, sin embargo no se podrán testimoniar los documentos privados, salvo aquellos cuyas firmas puedan ser legitimadas conforme a este Reglamento. Como consecuencia de esto, solo pueden ser testimoniados los documentos privados que estén comprendidos en los artículos 258 y 260 del R.N., que se exponen a continuación.

Forma. El art. 251-4 del R.N. dice, que en los testimonios se observarán las reglas dadas para las copias.

Valor jurídico del testimonio notarial. El testimonio notarial acredita una fecha cierta, conforme al art. 1227 del C.c. que dice, la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un Registro público. Desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o desde el día en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

El valor como prueba del testimonio notarial es el recogido en el art. 1221 del C.c. cuando dice, que la fuerza probatoria de las copias de copia será apreciada por los tribunales según las circunstancias.

II.- CLASES DE TESTIMONIOS.

Según el Reglamento Notarial, podemos exponer las diferentes clases de testimonios notariales, tal como la relaciona el texto legal.

—**Testimonios de documentos que no sean matrices.** El art. 251 del R.N. dice, que además de las facultades que con relación al protocolo otorga a los Notarios el art. 17 de la Ley y de las que se expresan en los artículos anteriores, tienen aquellos las de expedir en relación o en copia, total o parcial, testimonio de documentos que no sean matrices autorizadas por ellos o sus sucesores, ya estén anexos a las matrices o se les presente por los interesados. Pero esta norma tiene una excepción, la que determina el art. 246 del R.N., donde otorga al Notario la facultad de librar testimonio a instancia de los que tuvieran derecho a copia, de determinados particulares de las

matrices, ya literales, en relación o mixtas, conforme al señalamiento hecho por los legítimos interesados, haciendo constar el Notario, que la parte no testimoniada no altera, desvirtúa o de algún modo modifica o condiciona lo que sea objeto de testimonio. Es decir, que el Art. 246 del R.N. supone una excepción importante al art. 251-1 del R.N. Este regula los testimonios de documentos que no sean matrices, mientras que el 246 del R.N. regula los testimonios de determinados particulares de las matrices.

El art. 246 del R.N. también regula los testimonios a instancia de los que tengan derecho a copia, que acrediten la existencia o no de determinados instrumentos en la fecha que se indique, haciendo constar en el pie del testimonio el carácter con que se expida.

—**Testimonios para certificar la existencia de personas.** El art. 251-1 del R.N. regula la facultad por el Notario de expedir testimonio para certificar de existencia. Sin embargo parece lo más correcto que la certificación de existencia se haga constar por acta, con arreglo al art. 200-2 del R.N. que dice, que serán también materia de las actas de presencia. El hecho de la existencia de una persona, previa su identificación por el Notario. Parece claro que el acta notarial puede acreditar la existencia de una persona, puesto que además requiere la previa identificación por el Notario.

—**Testimonios de documentos privados.** El art. 251-2 del R.N. dice, sin embargo no se podrán testimoniar los documentos privados, salvo aquellos cuyas firmas puedan ser legitimadas conforme a este reglamento. Los documentos de los cuales se puedan dar testimonio son aquellos que reúnen una doble condición. 1º. Según el art. 258 del R.N., que hayan cumplido los requisitos establecidos por la legislación fiscal, siempre que esos documentos no sean de los comprendidos en el art. 1280 del C.c., o en cualquier otro precepto que exija la escritura pública como requisito de existencia o de eficacia. 2º. Art. 260 R.N., no se puede dar testimonio de los documentos que vayan en contra de las Leyes, la moral y las buenas costumbres, el Notario tendrá derecho a enterarse de dicho documento y puede negarse a dar testimonio si los interesados no le consienten su lectura.

—**Testimonios de fotocopias y otras reproducciones gráficas.** El art. 251-5 del R.N., dice, que se podrá testimoniar al pie o al dorso de fotografías, fotocopias u otras reproducciones gráficas análogas, que éstas corresponden a personas, cosas o documentos identificados por el Notario, si bien en cuanto a los privados, con las limitaciones establecidas en el párrafo segundo de éste artículo.

—**Testimonios por exhibición de documentos en lengua o dialecto que no conozca el Notario.** El art. 252 dice, que podrán los Notarios testimoniar por exhibición documentos en lengua o dialecto que no conozcan, pero en este caso se entenderá que su fe se refiere solamente a la exactitud de la copia material de las palabras y no de su contenido.

—**Testimonios de traducción de documentos respondiendo de la fidelidad de la traducción.** El art. 253 del R.N. dice, que los Notarios podrán traducir, respondiendo de la fidelidad de la traducción, los documentos no redactados en idioma español, que deban surtir efectos en el Registro de la Propiedad y Oficinas Liquidadoras del Impuesto de Derechos Reales, aunque dichos documentos no hayan de insertarse o incorporarse a una escritura matriz.

—**Testimonio de reconocimiento de hijos no matrimoniales.** El art. 254 del R.N. dice, que los Notarios expedirán testimonio de los reconocimientos de hijos no matrimoniales hechos en Testamento, para su anotación marginal en el Registro Civil.

—**Insertos o testimonio.** El art. 255 del R.N. dice, cuando en una escritura matriz haya de servir como documento complementario alguno que se halle en el protocolo a cargo del Notario autorizante, podrá éste insertarlo o relacionarlo, total o parcialmente, refiriéndose a la correspondiente matriz o documento protocolado, sin necesidad de obtener copia o testimonio independiente del mismo, y bastará que haga constar que lo inserto o relacionado se haya conforme con el original. También podrá referirse en la matriz que autorice a la otra o al documento protocolado, para luego hacer en las copias las oportunas transcripciones.

III.- TESTIMONIOS CON EFECTOS EN EL EXTRANJERO.

El art. 251 del R.N. dice, que podrán también los Notarios expedir testimonios cuyo objeto sea acreditar en el extranjero la legislación vigente en España y el estatuto personal del requirente. Sobre este precepto SANAHUJA señala, que en este tipo de testimonio lo que se trata es de dar fe de un hecho notorio y que en España no necesita prueba. Este testimonio puede tener un doble contenido; hacer constar que están vigentes determinadas leyes y su fecha de publicación en el B.O.E., o también este testimonio puede comprender todo el texto íntegro de la Ley de la cual se hace constar que está vigente en España.

Este artículo 251 también se refiere al testimonio notarial del estatuto personal del requirente. Hay que partir de la base, que como dice la Doctrina en el Derecho Internacional Privado, el estatuto personal es origen de ciertas confusiones. En nuestro C.c. el estatuto personal queda concretado en el art. 9-1, que dice, la ley personal correspondiente a las personas físicas es la determinada por su nacionalidad. Dicha ley regirá la capacidad y el estado civil, los derechos y deberes de familia y la sucesión por causa de muerte. Pero a partir de este precepto hay que tener en cuenta la existencia en España del derecho civil común o del derecho foral, y en este sentido, el art. 16-1 determina el estatuto personal de una persona con nacionalidad española; habrá que tener en cuenta la vecindad civil. El art. 16-1 dice, será ley personal la determinada por la vecindad civil.

IV.- LEGITIMACIÓN DE FIRMAS Y LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS.

En el R.N. hay una distinción entre legitimación de firmas y legalización. La legitimación de firmas está regulada en los artículos 256-264 del R.N. Mientras que la legalización está regulada en los artºs. 265-271 del R.N. Hay que proceder antes del examen de los textos legales, a precisar los conceptos de legitimación de firmas y legalización de documentos.

VISENTINI señala, que la legalización se refiere a actos propios de funcionarios públicos, mientras que la legitimación se refiere a documentos privados. En el Derecho español, sin embargo la diferencia es más sustancial, y la diferencia reside en el contenido del acto.

La legitimación de firmas se refiere exclusivamente a la firma del documento, mientras que la legalización tiene un doble juicio. 1.- La legitimación de la firma en el documento que acredita que ha sido puesta a pesencia del Notario, o el juicio de éste sobre su pertenencia a persona determinada. 2.- Y otro juicio, que consiste en la declaración de que la persona que firma es a la vez titular de una función pública. La legitimación acredita la identidad de la firma y la legalización además de acreditar la identidad de la firma, lleva consigo un juicio del Notario; que el funcionario

que ha firmado y cuya firma está legitimada se haya en el ejercicio de sus funciones en la fecha del documento.

A.- LEGITIMACIÓN DE FIRMAS.

El concepto de legitimación de firmas está recogido en el art. 256 del R.N. que dice, la legitimación de firmas es un testimonio que acredita el hecho de que una firma ha sido puesta a presencia del Notario, o el juicio de éste sobre su pertenencia a persona determinada. El Notario no asumirá responsabilidad alguna por el contenido del documento cuya firma legitima.

Como hemos visto la legitimación de firmas requiere el cumplimiento de los artículos 258 y 260 del R.N es decir, que los documentos estén sujetos a la legislación fiscal, que no sean de los comprendidos en el artículo 1280 del C.c. o en cualquier otro precepto que exija escritura pública como requisito de existencia o eficacia, y además que no contengan nada contrario a las leyes, la moral o las buenas costumbres.

Teniendo en cuenta que el ejercicio de la actividad notarial supone el requerimiento al Notario, art. 2º Ley del Notariado, la doctrina estima, A. DÍEZ, que la petición al Notario de una legitimación de firmas, solo puede ser pedida por la persona que ha firmado el documento y en caso de falta de éste, por sus herederos conforme determinada el art. 1226 del C.c. que dice, aquel a quien se oponga en juicio una obligación por escrito, que aparezca firmada por él, está obligado a declarar si la firma es o no suya. Los herederos o causahabientes del obligado podrán limitarse a declarar si saben que es o no de su causante la firma de la obligación. Y en el mismo sentido el art. 20 de la L.H.

El R.N. regula una serie de supuestos y de casos de legitimación de firmas, que vamos a examinar.

—**Visto y legitimado.** Art. 257 del R.N. Este no es un caso a mi juicio de legitimación de firmas, sino un caso de legalización de documento y que será expuesto en el tema de las legalizaciones.

—**Testimonio de legitimación de firmas, de documentos comprendidos en el art. 207-2 del R.N.** Este supuesto de legitimación de firmas se refiere a documentos que van a surtir efecto fuera de España, en país que prevea o exija dicha forma documental. La regulación es la siguiente.

Art. 259 del R.N. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrá el Notario dar testimonio de legitimación de firmas de toda clase de documentos, siempre que se trate de los comprendidos en el número 2º del párrafo 2º, del art. 207, y el mismo Notario cumpla los requisitos que en él se establezcan.

Art. 207-2-2 R.N. Este artículo trata de las Actas de exhibición de cosas y documentos. Este tipo de acta será utilizado, entre otros supuestos, para hacer constar la existencia de un documento no notarial, cuya firma legitime el propio Notario autorizante, que vaya a surtir efectos solamente fuera de España, en país que prevea y exija dicha forma documental. El R.N. exige para estas Actas que el Notario identifique a los interesados, que éstos comparezcan ante él y firmen el documento no notarial o declaren que las firmas estampadas son las suyas, que conocen el contenido del documento y que quieren que produzca los efectos que le sean aplicables, conforme a la legislación extranjera. El Notario emitirá en cuanto le sea posible juicio de capacidad legal, art. 156-8 R.N., y cumplirá lo dispuesto en el mismo respecto a la intervención o representación de los otorgantes.

—**Legitimación de firma de simples recibos.** El art. 261 del R.N. determina que las firmas de simples recibos podrán ser legitimadas con tal de que no contengan ninguna clase de declaraciones o estipulaciones, ni produzcan otra eficacia que ser justificantes de los pagos a que se refieran.

—**Legitimación de letras de cambio, documentos de giro, pólizas de seguro, talones de ferrocarril, documentos utilizados en la práctica comercial o regidos por disposiciones especiales, así como las firmas de los que pudiendo ser legitimados conforme a los artículos 258 y 259, contengan declaraciones de voluntad.** Art. 262 del R.N. En este caso, sólo podrán ser legitimadas las firmas puestas en éstos documentos, cuando sean puestas a presencia del Notario o reconocidas conforme al número 3º, del párrafo 2º del art. 207 del R.N.

—**Legitimación e identificación de huella digital.** Art. 263 del R.N. Que dice que el que hubiera de suscribir un documento de los expresados en los artículos 258 y 259, que haya de ser legitimado, no sabe o no puede firmar, previa su identificación, imprimirá su huella digital en la forma prevista en el art. 191 del R.N., a presencia del Notario, que lo hará constar así en el testimonio.

—**Legitimación de firmas de expedidores de telegramas.** El art. 264 del R.N dice que de conformidad con lo prevenido en el Convenido Internacional de Telecomunicaciones, el Notario puede legitimar la firma del expedidor de telegramas, conforme al art. 257 del R.N., estampando signo, firma, rúbrica y sello de la Notaria, a continuación de la firma del expedidor del telegrama.

La legitimación de firmas lleva consigo la siguiente valoración jurídica.

La fecha cierta, art. 1227 del C.c. que dice, que la fecha de un documento privado no se contará respecto de tercero, sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

En materia de letras de cambio, el art. 68, 3-c de la Ley 19-1985, 16 de julio, Cambiaria y del Cheque, determina que el ejercicio de la acción cambiaria en juicio ejecutivo, se someterá al procedimiento establecido en la L.E.C., con las particularidades previstas en los artículos anteriores y las que a continuación se expresan... Cuando el obligado cambiario hubiese reconocido su firma judicialmente o en documento público.

B.- LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS.

Como se ha expuesto, hay una diferencia entre legitimación de firmas y legalización de documentos. Dice GONZALO DE LAS CASAS, que la legalización es el acto de dar fe el Notario de ser ciertas las cualidades de las personas que libran documentos públicos para otras Provincias o Reinos. A DÍEZ, se pregunta si la legalización es una legitimación especial por razón de la firma de la persona, cuya firma se legitima. Se ha indicado anteriormente la diferencia que existe entre legitimación de firma y legalización de documentos.

El examen de los textos legales es el siguiente.

—**Visto y legitimado.** Artículo 257 del R.N. Este precepto dice, la nota de visto y legitimado, con la fecha y todos los elementos de autorización notariales, puestos al pie de cualquier documento oficial, es testimonio de que el Notario considera como auténticas, por conocimiento directo o

identidad con otras indubitadas, las firmas de los funcionarios autorizantes, y hallarse éstos según sus noticias en el ejercicio de sus cargos a la fecha del documento. SANAHUJA, sin expresar que esto sea un caso de legalización de documentos, considera sin embargo que éste documento supone la existencia de dos juicios. Uno que es el juicio de legitimación de firmas, ya que el Notario considera como auténticas las firmas de los funcionarios autorizantes. Y otro juicio, por el que el Notario afirma que según sus noticias el funcionario autorizante se halla en el ejercicio de sus cargo en la fecha del documento. Como se ve, es un caso típico de legalización de documentos, en cuanto aparecen los dos aspectos esenciales de la legalización. Legitimación de las firmas y juicio de que el firmante se haya en aquél momento en el ejercicio de su cargo.

—**Legalización de documentos notariales.** Está regulado en los artículos 265-268 del R.N. El art. 263-3, determina claramente el concepto de legalización, cuando dice que la formula señalada en el art. 266 R.N. se empleará siempre que la firma legalizada sea igual, al parecer, a la que el Notario acostumbra a usar, y que a la fecha del documento se halle en el ejercicio del cargo, sin que le conste nada en contrario. Aparece aquí el concepto de legalización, tal y como lo hemos definido. Hay que tener en cuenta que la Ley 43/1985-19 diciembre, ha suprimido la legalización notarial de la firma de los Notarios que hayan de surtir efectos fuera del ámbito territorial del Colegio Notarial al que pertenece.

—**Legalización de documentos que hayan de surtir efecto en el extranjero, o procedente del extranjero surtan efectos en España.** Art. 269 del R.N. Este precepto recoge dos aspectos distintos: la legalización cuando se trate de documentos que hayan de surtir efectos en el extranjero por el Cónsul del país respectivo. En este caso se dice que si dicho Cónsul no legaliza directamente la firma del Notario autorizante, el Decano del Colegio Notarial o quien le sustituya legalizará la firma del Notario, haciendo constar necesariamente su cualidad de Decano accidental. La firma de los Decanos será legalizada por la Dirección General. A estos efectos se remitirán las firmas para que puedan ser comprobadas.

Convenio de la Haya de 5 de octubre 1961. BOE 26 septiembre 1978. El artículo 269-4 del R.N. dice, que lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de la legalización realizada mediante la Apostilla establecida en el R.D. 2433/1978, 2 de octubre, dictado en aplicación del Convenio Internacional de la Hay de 5 de octubre de 1961.

La necesidad de que los documentos que procedan del extranjero aparezcan legalizados, art. 600 de la L.E.C. y art. 36 y 37 del R.H. y la necesidad a su vez que impone el tráfico internacional, han llevado al Convenio de la Haya. Aunque el tema del Convenio de la Haya se expone en el tema 29 de Derecho Notarial, sólo se hace constar aquí el concepto de legalización, tal y como ha sido expuesto.

Dicho Convenio dice, que los estados signatarios del presente Convenio, deseando suprimir la exigencia de legalización diplomática o consular para los documentos públicos extranjeros, han resuelto concluir un convenio a este efecto, y conciertan las estipulaciones siguientes.

Art. 1º.- El presente convenio se aplicará a los documentos públicos que hayan sido autorizados en el territorio de un estado contratante y deban ser presentados en el territorio de otro estado contratante. Se consideran como documentos públicos en el sentido del presente convenio. a.- Los documentos dimanantes de una autoridad o funcionario vinculado a una jurisdicción del Estado, incluyen los provenientes del Ministerio Público o de un Secretario Oficial o Agente Judicial. b.- Los documentos administrativos. c.- Los documentos notariales. d.- Las certificaciones oficiales que hayan sido puestas sobre documentos privados, tales como menciones de Registro, comprobaciones sobre la certeza de una fecha y autenticaciones de firmas.

Sin embargo el presente convenio no se aplica. a.- A los documentos expedidos por agentes diplomáticos o consulares. b.- A los documentos administrativos que se refieren directamente a una operación mercantil o aduanera.

El concepto de legalización, como lo hemos expresado anteriormente, de un doble juicio sobre la autenticidad de la firma y la exigencia de que la persona que ha firmado se encuentre en el ejercicio de sus funciones, aparece claramente en el art. 3º de este Convenio, que dice lo siguiente.

La única formalidad que puede exigirse para certificar la autenticidad de la firma y la calidad en que el signatario del documento haya actuado, y en su caso, la identidad del sello o timbre de que el documento está revestido, será la fijación de la Apostilla descrita en el artículo 4º, expedida por la autoridad competente del estado del que dimana el documento. Sin embargo la formalidad mencionada en el párrafo precedente, no podrá exigirse cuando las leyes, reglamentos o usos en vigor en el estado en que el documento deba surtir efecto, o bien un acuerdo entre dos o más estados contratante la rechacen, la simplifiquen o dispensen de legalización al propio documento.

El Convenio de la Haya citado, se completa con el R.D. 2433/1978, 2 octubre, donde se designan los funcionarios competentes para realizar la legalización única o apostilla. Y a su vez por la Orden del 30 de diciembre de 1978, que interpreta y desarrolla el texto del Decreto anterior.

NOTA ADICIONAL. DOCUMENTO FOTOCOPIADO. TESTIMONIO NOTARIAL. DOCUMENTOS INFORMÁTICOS O ELECTRÓNICOS.

—**Documento fotocopiado. Testimonio notarial.** El art. 251-5 del R.N. dice, que asimismo se podrá testimoniar al pie o al dorso de fotografías, fotocopias u otras reproducciones gráficas análogas. R. ADRADOS señala que las autenticaciones de las fotocopias pueden hacerse sobre documentos diversos. El orden es el siguiente. El documento fotocopiado, la fotocopia y la autenticación de las fotocopias, que es el testimonio de identificación del art. 251-5 del R.N.

El valor de las fotocopias autentificadas para este autor, es el siguiente. Si se trata de fotocopias autenticadas de copias autorizadas de documentos públicos, la prueba de estas fotocopias autorizadas es la siguiente. Si existe matriz o protocolo, se aplica el art. 1220 del C.c. que dice, que las copias de los documentos públicos que existe matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, sólo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido debidamente cotejadas. Si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará al contenido de la primera. Si no existe matriz del protocolo o expediente original, se aplicará el art. 1221 del C.c.

Si se trata de fotocopias de documentos privados, hay que presentar los documentos originales en el procedimiento, conforme al art. 602 de la L.E.C. En cuanto al valor probatorio de la fotocopia autenticada de un documento privado se aplicará el art. 1221 cuando dice, que la fuerza probatoria de las copias de copia, serán apreciadas por los Tribunales según las circunstancias.

Las fotocopias no tienen acceso al Registro de la Propiedad. El art. 3º de la L.H. dice, que podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, y que deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes en la forma que prescriban los reglamentos. El art. 221 del R.N. dice, que se consideran escrituras públicas, además de la escritura matriz, las copias de ésta misma expida con las formalidades de derecho. Con arreglo al art. 3 de la L.H. tienen acceso al Registro de la Propiedad las copias como documento público, pero no tiene acceso las fotocopias autorizadas de documento público, por no estar comprendidas en el texto del art. 221 del R.N. Sobre este tema, R.D.G.R. 24-11-1971.

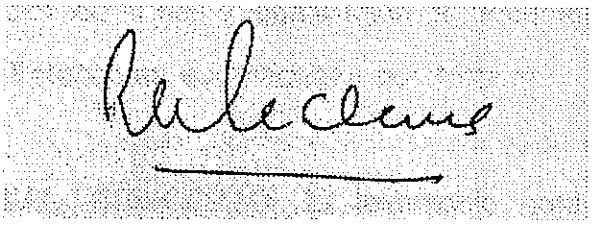
Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

—**Documentos informáticos o electrónico.** Concepto. Respecto al documento electrónico hay que tener en cuenta que existe de la siguiente forma: El documento gravado en un disco magnético. El documento que puede tener como soporte la pantalla del monitor. Y el documento que puede existir sobre un papel de la impresora. Hay pues tres clases de documentos, uno sobre soporte magnético, otro sobre soporte fósforo y otro sobre soporte papel. La Doctrina estima que cual(quiera ?) de éstos puede considerarse como documento original o como copia.

El problema respecto al documento informático como medio de prueba, ha sido expuesto por la S.T.S. 5-2-1988, que dice que las relaciones respecto a los medios de prueba, no tienen carácter exhaustivo y que las innovaciones tecnológicas, como los ordenadores electrónicos, deben ser incorporadas al acerbo jurídico procesal.

El documento electrónico o informático aparece dentro del procedimiento como prueba documental, y se aplica a este documento el régimen de las copias, art. 516, 517 y 518 de la L.E.C. Desde el punto de vista de derecho civil, el documento informático o electrónico se considera como medio de prueba en la forma que determina el art. 1228 del C.c. que dice, que los asientos, registros y papeles privados, únicamente hacen prueba contra el que los ha escrito en todo aquello que conste con claridad; pero el que quiera aprovecharse de ellos habrá de aceptarlos en la parte que le perjudique. La doctrina, CARRASCOSA, dice que el documento electrónico adquiere el valor de prueba documental, equiparándose en todos los aspectos al documento privado y aplicando a este aspecto los artículos 1225-1230 del C.c.

El art. 230-1-2 de la L.O. Poder Judicial. Con respecto a los medios informáticos, electrónicos o telemáticos, dice lo siguiente: Los juzgados y tribunales podrán utilizar cualesquiera medios técnicos, electrónicos, informáticos y telemáticos para el desarrollo de su actividad y ejercicio de sus funciones, con las limitaciones que la utilización de tales medios establece la Ley Orgánica 5/ 1992, 29 octubre, y demás leyes que resulten de aplicación. Los documentos emitidos por los medios anteriores, cualquiera que sea su soporte, gozarán la validez y eficacia de un documento original, siempre que quede garantizada su autenticidad, integridad y el cumplimiento de los requisitos exigidos por las leyes procesales.



BIBLIOGRAFÍA:

AVILA. *D. Notarial.* Barcelona 1990.
M. TAMAYO. *Tema de legislación Notarial.* Granada 1994.
J.R. GOMÁ. *Derecho Notarial.* Madrid 1992.
SANAHUJA. *Tratado de Derecho Notarial.* Barcelona 1945. Tomo II.
A. DÍEZ. *Los testimonios notariales.* Buenos Aires. 1960.
VALLET. *Documentos privados. Legitimación de firmas y documentos públicos.* R.D.N. nº 103.
M. A. DAVARA. *Manual de derecho informático.* Pamplona 1997.
CARRASCOSA. POZO. RODRÍGUEZ DE CASTRO. *La contratación informática. Nuevo horizonte contractual.* Granada 1997.
RODRÍGUEZ ADRADOS. *Revista de Derecho Notarial.* nº 84.

SOS, Corral Jr., SOS. Envía "material", por favor.

Cuando me desperté, pese a que el despertar no era de un sueño, sabía que el día había llegado. Ese día, esperado a lo largo de años, semanas y horas, había despuntado con un sol radiante que invitaba a numerosas actividades, todas tan distintas de la que me esperaba. Sabía, sin embargo, que ese día cambiaría mi vida en un sentido o en otro, después, nada sería igual. Todavía acostado, mis recuerdos de todos estos años se agolpaban en mi mente, podía recordar, con una nitidez absoluta, el día en que me decidía a emprender el camino que me condujo hasta este momento; los consejos, algunos totalmente desafortunados, que me habían procurado; las horas que, periódicamente, transcurrían en el local habilitado al efecto; los compañeros que fui conociendo, algunos de ellos, muchos, se quedaron en el camino; las dudas, muchas de ellas persistían en mi ánimo, que me inclinaban a pensar si realmente me había equivocado, o me habían equivocado. Sin embargo, pensé que el día había llegado, tendría que actuar.

Todo estaba planeado con bastante antelación, no me podría echar atrás. Hasta ese momento, se podía decir, que mi vida giraba alrededor de los números: el uno, el cincuenta, el veinticinco... y el tiempo que los controlaba: diecisiete minutos y cincuenta segundos, veinte minutos, dieciocho minutos y once segundos. Los números y el tiempo se conjugaban con los días: primero fueron dos días a la semana, luego, un día a la semana; pasando los meses, un día cada quince días, y, al final, un día cada mes. De tal forma que, a pesar de todo, los amigos, también, eran semanales, quincenales, mensuales y anuales. Esta estructura condicionaba mi forma de ver la realidad, el tiempo y los números dominaban mi mundo y, yo, era el peón que debía jugar en ese tablero que tenía como coordenadas un calendario y el sistema decimal. Y la partida estaba a punto de comenzar, no terminaría en tablas, era ganar o jaque mate.

No iba a batirme ni con un florete, ni con ninguna arma de fuego. Mis armas eran el tiempo y los números, el primero estaría comprendido entre el uno y el cincuenta; el segundo, entre el cincuenta y uno y el ochenta y dos; el tercero, entre el ochenta y tres y el ciento treinta y el cuarto, entre el uno y el treinta y tres. Yo, por supuesto, los llevaba todos.

Mi contrincante tenía como armas los cinco sentidos y la equidad. De esos cuatro números, que después se transformarían en palabras dentro de un ámbito temporal que debería durar una hora, dependía, en buena parte, que continuara mi camino.

Sin embargo, el lance se desarrollaría en otra ciudad. Todo estaba preparado. No obstante, me faltaba saber el día exacto en que se produciría el acontecimiento, dependía mucho de los que me precedían en la suerte. Ellos, también, pensaban en los números y el tiempo.

Después de estas reflexiones, me levanté y me dispuse a tenerlo todo dispuesto. Sabía que en ese viaje tendría dos compañeros inseparables, no podía dejarlos aquí. También, en esta ocasión, me acompañarían. Mi primer amigo, poco entendía de letras, pero era un experto en medir el tiempo, controlaba como nadie los segundos, tan importantes para mí; mi segundo amigo, no entendía nada del tiempo, ni siguiera lo conocía, pero era único en los números, me ayudaría a recordarlos. Mis dos amigos habían sido desgastados por el tiempo y el roce, ya no estaban lustrosos como al principio; al contrario, parecían cansados, agotados, queriendo descansar después del largo recorrido. Pero, no me abandonarían. Al principio, mi relación con ellos era de amor y respeto, a lo largo de los años, de odio. A pesar de todo, no podía prescindir de ellos, nadie los osaba tocar. Siempre permanecían a mi lado.

Para llegar a mi destino elegí hacerlo en tren. Mi llegaba a la estación, que estaba recién pintada, me pareció distinta. Pero el que estaba distinto era yo. Sabía que el viaje no duraría mucho, aunque el paisaje no invitaba a deleitarse, era más bien árido. Me llamó la atención las numerosas personas que se encontraban en el andén, todas por motivos bien distintos. Sólo yo parecía que tenía la cita tan importante con el destino. Todo el mundo estaba relajado, tranquilo, dispuestos a pasar un buen viaje. Yo, por el contrario, estaba tenso, preocupado, angustiado, no por la cercanía de la cita, sino por la importancia de la misma.

Emprendía mi viaje. Llegaría a la hora del crepúsculo. Las horas del viaje me parecieron eternas, lentas, asfixiantes. En el tren, para entretener al personal, emitían una película: "Morir todavía", inquietante y enigmática. Yo, ya estaba muerto en vida. Me pasé todo el viaje, cómo no, pensando en el tiempo y los números. Nada me podía distraer.

La llegada a mi punto de destino me llenó de satisfacción. La ciudad era preciosa, sin embargo, me pareció fría y hostil. Rodeada de enormes edificios y de un aire tétrico que desolaba. Todo era fruto de mi percepción, mi imaginación encorsetada entre el tiempo y los números, me la mostraba de esta forma. Me dispuse a encontrar el lugar de mi cita, el destino me iba acercando a ella más y más.

Al recorrer la ciudad me fui dando cuenta de todo lo que en el tiempo que me había estado preparando para esta cita estaba perdiendo: el contacto diario con la gente, los cambios de estación (llegó un momento en que todas las estaciones me parecían iguales, no sentí ni frío, ni calor), las risas de los niños, los adelantos tecnológicos... Vivía inmerso en mi mundo temporal y numérico. Y, llegue a preguntarme: ¿Merece la pena? En estos momentos, mi respuesta era totalmente afirmativa. Sin embargo, nunca sabré la verdad. Sólo el paso del tiempo me dará la contestación. No me podía dejar llevar ni por las dudas, que como puñales afilados se clavaban en mi ser, ni por la angustia que me deformaba la realidad hasta hacerla insostenible y enloquecedora. En estos momentos, los años que había pasado esperando mi cita, se convertían en moneda de cambio. Si no seguía adelante, los habría perdido irremediablemente.

Pasaban las horas, los minutos, los segundos y mi cita estaba cada vez más cerca. Al llegar al escenario, situado en una zona poco transitada, me encontré, como ya había imaginado, con otros compañeros que, como yo, también tenían su cita. Algunos, habían

esperado tres años; otros, cuatro. Pero, todos ellos estaban en compañía de sus dos amigos. Todos teníamos los dos mismos amigos. Era inevitable.

Al subir las escaleras que me conducirían al principio del final, continuaba pensando. Cada peldaño, me hacía reflexionar, dudar, sonreír y llorar. Me sentía más cerca, más lejos, más joven, más ajado. Yo, en ese instante, era un número. Un número, que tenía otro número delante y otro número detrás. Siempre los números y el tiempo.

El resto de los convocados me miraban, a duras penas, sonreían. Ellos también eran números y tiempo. La mayoría iban acompañados por un soporte afectivo. Yo, sin embargo, había acudido sólo, bueno, con mis dos amigos.

Durante el tiempo que tuve que esperar, no puedo evitar pensar en el pasado, el presente y el futuro. El pasado, quería olvidarlo. Había renunciado a demasiadas cosas, había prescindido de un buen número de ellas y me planteaba si algún día podría recuperarlas. Era una empresa difícil. Recordaba a todos mis amigos que, poco a poco, con varias excusas, siempre el tiempo y los números, fui olvidando, abandonando. Sólo algún fiel amigo no me había dejado, aunque siempre me decía: "el tiempo que pasa, no vuelve. No te aísles de la realidad". Yo, no le hacía caso. Además, no quería que el tiempo que pasaba, volviera. Pero, en estos momentos, añoraba a mis amigos. Pensé que no los podría recuperar. Me había abandonado tanto a mi propia suerte que, hasta la amistad, me parecía un privilegio. Me dí cuenta que mi mundo de tiempo y números era irreal, casi inhumano.

El presente se mostraba como el paso a un futuro esperanzador que me podía ofrecer lo que el pasado me estaba negando. Para llegar a él era preciso enfrentarse a ese lance. Sé que estaba preparado y que mis cimientos temporales y numéricos eran sólidos. Ningún sentimiento humano me podía afectar: en mi trance no tendría que sentir ni miedo, no angustia, ni temor, ni duda, ni ninguna mancha blanca podía introducirse dentro del engranaje.

El futuro, encadenado inexorablemente al presente, era el premio. La satisfacción y alegría deseadas en el pasado y el presente. El futuro era el final del camino de espinas. Todos los que habían llegado a él, tenían varias heridas. Algunas nunca llegarían a cerrarse, siempre estarían abiertas. Y, es que, el tortuoso camino dejaba secuelas que labraban nuestro corazón y nuestra mente por siempre.

Volví a la realidad con una voz que escuetamente decía un número y un nombre. Era mi número, era mi nombre. Dejé a uno de mis amigos, el experto en números, mi querido Código Civil, y entré con mi otro amigo, el hábil medidor de tiempo, mi cronómetro. En la sala me esperaba la cita, mi importante cita. Ante mí, el Tribunal de Oposición a Notarías, por supuesto. Y, yo, me disponía a sacar los cuatro números de mi cita.

Inés Fernández.
Valencia, febrero 1998

¿LA REVISTILLA?

Hablando por teléfono, el otro día, con uno de nuestros ilustres colaboradores y amigos, va y me dice: "Te envío unos folios sobre la Ley de Tasas; he pensado que mejor que en la Revista Crítica pueden encajar en esa revistilla"... Rápidamente, Jesús, vuelve sobre sus palabras y compungido me explica que lo de "revistilla" no está dicho en clave despectiva, que, en fin, que se refiere a que por la índole del trabajo... que LUNES 4'30 es estupenda, etc. etc. etc. Mientras lo tranquilizo me digo: ¡Lo encontré!

Hacía ya tiempo que por aquí veníamos preguntándonos, desenfadadamente, qué era realmente nuestra incipiente publicación, si revista, si boletín. Incluso nuestro sabio REY PORTOLÉS llegó a preguntarse y a preguntarme un día cuál era su verdadero sexo -el de la publicación-, si era una ella o si era un el. A mí, ciertamente, no me importaba demasiado tal o cual determinación porque gusto de llamarla por su nombre propio y cuando la circunstancia lo exige por su seudónimo: "Incipiente publicación". Aunque, la verdad, siempre me hacía más ilusión que fuera chica...

Sin duda, mi indiferencia viene, en parte, motivada por mi estulticia: no me duele confesar que ignoro cuáles son los signos de identidad que distinguen a una revista de un boletín; quizás otro día consulte el diccionario o lo pregunte; por eso, cuando en los comienzos, tuve que calificar a LUNES 4'30 me abstuve y la apellidé, simplemente, con un noble apellido: "de los Registradores de la Comunidad Valenciana".

A partir de entonces vinieron las discrepancias e indeterminaciones. Nuestro Ilustrísimo Decano, en el acto de apertura de la Asamblea de Barcelona, nos hizo el gran honor de referirse a ella, y lo hizo con un austero "CUATRO TREINTA"; JOSÉ-MARÍA CHICO, que de esto sabe mucho, (por cierto ¿dónde estás José-María que ya no vienes?), siempre le llama boletín; otros, muchos, gran parte de los suscriptores onerosos que han envuelto el talón nominativo con cariñosas palabras amigables y reconfortantes, la nombrais revista...; en fin, un lío.

Por eso yo me pregunto y os pregunto: ¿Acaso sería vejatorio, disparatado o impúdico ó, tal vez, elemento disuasorio para algún posible futuro colaborador, apellidar a LUNES 4'30 "Revistilla de los Registradores de la Comunidad Valenciana"?

Confieso que estoy tentado de proponeros formalmente esa nueva denominación porque me hace gracia, porque es diferente y porque "revistas" hay muchas y porque, además, cuando recibierais quincenalmente la publicación, encontrariais facil la rima para exclamar: ¡Qué maravilla! ¡Ya llegó la Revistilla!★

Editorial del núm. 32 (junio 1989).

Cartas para JOSÉ MARÍA

Córdoba, 15 de febrero de 1998

A Don
José María CHICO y ORTIZ
Moradas Celestiales
Presente

Querido José María:

Recibí tu tarjeta con saludos de fin de año. No pierdes tu sentido del humor, y nos obligas a reflexionar a magistrados y abogados sobre nuestro comportamiento profesional, que puede ganarnos merecidamente la reprimenda que daba San Pedro a los "pretendientes" que en vida desempeñaron esos menesteres, y luego de someterlos a una larga cola, los enviaba derechito al infierno, o —si su talante era benévolo— a pasar largas temporadas en el Purgatorio.

Parece que la fama que tenemos se encuentra justificada, y ha llegado hasta las Puertas del Paraíso. Por las dudas, y para lograr la indulgencia del "depositario de las llaves", he tomado medidas y espero —en estos últimos años de mi paso por la vida terrenal— no continuar con esos pecados: mi actitud se refleja en la decisión de jubilarme como magistrado y no reabrir el despacho profesional... Para no quedarme totalmente cruzado de brazos continuaré escribiendo, pero ahora trataré de ser menos arrogante, reconocer mis dudas e ignorancia, y pedir disculpas por los errores que he cometido y que, a cada paso, seguiré cometiendo.

Precisamente ayer he leído una sentencia que ha impulsado a Criticón a redactar unas líneas y en ellas advertirás ese reconocimiento de mi ignorancia.

Me preguntabas en tu tarjeta por qué no te había escrito desde el pasado mes de octubre. Sucede que en noviembre estuve de visita por España, donde asistí a la apertura del Curso Académico de la Real de Jurisprudencia y Legislación y tuve oportunidad de visitar a Charo y encontrarme con viejos amigos.

El viaje, sin embargo, no fue del todo feliz, pues al día siguiente de mi partida se cayó de la bicicleta, golpeándose fuertemente la cabeza, una joven sobrina. La internaron en un Sanatorio, le pusieron "respirador"... y por esa vía le contagiaron un "virus hospitalario", originándole una infección pulmonar que causó su muerte. Esa chica tenía casi la misma edad que mi hija Marcela, y era como una hermana para ella. Yo telefoneaba tres o cuatro veces por día, hasta que me comunicaron el desenlace y anticipé mi regreso.

En los meses de diciembre y enero centré mis esfuerzos en concluir un libro sobre "Obligaciones naturales y deberes morales", y ahora estoy reuniendo en otro mis viejos estudios sobre "Ausencia y desaparición". Por una parte estas tareas, por la otra aquel estado de ánimo, han demorado que Criticón continuase sus cuadros, pero pienso retomar la tarea pues las aventuras y desventuras de Criticón resultan un buen pretexto para mantener viva nuestra correspondencia.

Con el afecto de siempre, y a la espera de nuevas cartas tuyas, recibe un fuerte abrazo de

Luis Moisset de Espanés

P.D.: Te agradezco que sigas seleccionando sellos tan bonitos de las "Moradas Celestiales", que están enriqueciendo mi colección.

CUIDADO CUANDO ESCRIBE
"Irresponsabilidad del representante de una persona jurídica"

> La no exclusión de la responsabilidad que les incumbe a los individuos que obraron los hechos imputables a la persona jurídica no juega en las relaciones externas, frente a terceros; en la relación interna nada impide que la persona jurídica (responsable directa frente a los extraños) pueda repetir lo que hubiese pagado contra el integrante del órgano que obró en exceso o en violación de la ley, estatuto, reglamento, etc. (conf. Mosset Iturraspe, J., "Responsabilidad por daños", t. II, B, pp. 294/5 y nota 44, para quien juega en el ámbito interno la responsabilidad contractual, y cita las opiniones de Perrotta, Vivante, Navarrini, Garrigues y Uria).
>
> Por lo expuesto, propongo que se confirme la sentencia apelada; con costas de esta instancia al vencido.
>
> (De *JURISPRUDENCIA ARGENTINA*, Buenos Aires, Febrero 11 de 1998, nº. 6076)

Dicen que cuando uno trata con frecuencia a otra persona, de manera consciente o inconsciente adopta algunos de sus gestos, sus giros de lenguaje, o sus hábitos. He leído tanto las notas que José María Chico publicaba en la "Lunes 4 y 30" que he de imitarlo tomando como tema una noticia periodística. En este caso es la publicación de un fallo, en una revista jurídica, que me obliga a revisar totalmente y desde su base, mi concepto de los fundamentos de la responsabilidad civil, especialmente en lo relacionado con la imputabilidad de las consecuencias dañosas de un obrar ilícito.

Pensaba que todo el que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a otro está obligado a reparar el perjuicio; es lo que me indicaba el "sentido común" y, además, creía que es lo que disponen las leyes (ver art. 1382, Código de Napoleón (1); art. 1902, Código Civil español (2); art. 1109, Código Civil argentino (3)).

Pero, si tres ilustres magistrados de un tribunal de alzada confirman una sentencia de primera instancia, y —en total— cuatro jueces dicen lo que dicen, significa que yo —que creía otra cosa— estaba muy equivocado y, atento al valor que en el mundo actual se da a la jurisprudencia, deberé aceptar como verdad lo que allí se resuelve, y pensar que había sido muy ciego cuando durante mucho tiempo enseñé otra cosa.

Incluso me asaltan serios remordimientos, porque durante los largos años que me desempeñé como profesor universitario, si en un examen uno de mis alumnos hubiese realizado afirmaciones semejantes a las contenidas en el fallo que motiva mis reflexiones, lo habría **reprobado** sin vacilar, por considerar que no sabía nada de la materia. Durante horas he procurado en mi mente pasar revista a los miles de exámenes recibidos, y no recuerdo que ninguno haya sostenido esa doctrina, lo que me trae alguna tranquilidad, pues significa que no he cometido la "injusticia" de calificarlo con una mala nota. No tendré, pues, que rendir cuentas a San Pedro por haber tratado mal a un estudiante que se había anticipado, con espíritu visionario, a los sabios dictados de estos jueces.

Pero me parece que me estoy yendo por las ramas, sin informar adecuadamente al lector sobre las características del caso. Todos sabemos que el fútbol es una pasión que inflama los ánimos de los aficionados, y que los árbitros, o "colegiados" como suelen denominarlos los comentaristas deportivos españoles, suelen convertirse con frecuencia en "chivos expiatorios" a quienes se les cargan todas las culpas cuando "nuestro" equipo no resulta triunfador.

---

(1) "Art. 1382.- Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer".
(2) "Art. 1902.- El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado".
(3) "Art. 1109.- Todo el que ejecuta un hecho, que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a otro, está obligado a la reparación del perjuicio...".

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

Espectadores y dirigentes acostumbran desahogar sus frustraciones insultando y agrediendo de diversas maneras al "referí". No sólo se les imputa ignorancia, sino también mala fe, afirmando que los desaciertos de sus fallos se deben a que se han "vendido" por unas monedas, para beneficiar a un equipo y perjudicar a quienes llevan la camiseta con los colores que amamos desde la niñez.

Pues bien, sucede que después de un partido, el Presidente del Club perdidoso formuló declaraciones ante distintos medios periodísticos calificando de "caradura y sinvergüenza" al árbitro que dirigió ese encuentro, señor S., y luego remitió una nota a la Asociación del Fútbol Argentino, en la que en su carácter de Presidente del Club D.E., afirmaba que su institución consideraba a ese árbitro un "sinvergüenza".

La Asociación del Fútbol rechazó la nota y exhortó al Presidente del Club, y su dirigencia, a "abstenerse de adoptar este tipo de actitudes".

Por su parte el señor S. consideró lesionada su honra por los agravios contenidos en las palabras del Presidente del Club D.E., e inició contra él, personalmente, una acción civil de daños y perjuicios, sin entablar demanda contra la Institución.

Para abreviar este comentario nos limitaremos a señalar que la ley argentina, desde 1968, hace responsables a las personas jurídicas por "los daños que causen quienes las dirijan o administren, **en ejercicio o con ocasión de sus funciones**".

¿Qué resolvió el fallo, y cuál era nuestro error"? Nosotros habíamos enseñado que quien comete un acto ilícito, ocasionando un daño, es siempre "personalmente" responsable. Además, si al actuar lo hizo como "representante" de una persona jurídica, en ejercicio de sus funciones, o "con ocasión" de ellas, a esa responsabilidad personal el legislador le sumaba la responsabilidad de la persona jurídica, de manera que la víctima, injustamente ofendida, podía dirigir su acción tanto contra el patrimonio de su ofensor, como contra el patrimonio de la persona jurídica que representaba.

El fallo, en cambio, nos ha enseñado que en tales casos **sólo** es responsable la persona jurídica; que los actos de sus representantes "son actos de la persona jurídica", y que eso desplaza su responsabilidad personal frente a los terceros ofendidos, que tendrán acción únicamente contra la persona jurídica y ¡no contra quien cometió el acto ilícito!

Según esa doctrina bastará, pues, con ser "representante" de una persona jurídica para exonerarse de responsabilidad frente a las víctimas, si vinculamos ese actuar de alguna manera con la "función", y afirmamos que los daños irrogados, o los actos ilícitos cometidos, lo han sido 'en ocasión" de la función.

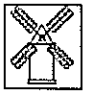
Como las sentencias establecen una "verdad judicial", a nadie se le ocurra sostener que sus disposiciones están en contra del "sentido común"... Ante tan sabias enseñanzas de los magistrados se torna indispensable revisar nuestros conceptos anteriores que, al parecer, debían estar basados solamente en "sentido común", y no en "derecho".

¿Hay, acaso, una solución más "justa"? La institución es la ofensora, porque su Presidente insultó a un árbitro; ella es la que deberá indemnizar por ese ilícito; pero, como no se la había demandado, la acción dirigida contra su representante, que es quien había proferido los insultos, fue rechazada con costas.

El doblemente temerario "referí"; temerario, en primer lugar, porque se animó a dirigir un partido de fútbol, y en segundo lugar, porque demandó a la persona que lo insultó, en lugar de dirigir su reclamo contra el Club que representa, deberá aprender la lección: "los representantes de una persona jurídica, que ofenden a terceros **en ocasión** de sus funciones, no pueden ser demandados por reparación de daños, porque esos actos no son suyos, sino de la persona jurídica".

Nosotros ya hemos tomado debida nota y humildemente confesamos que esta sentencia nos deja una gran enseñanza: para dictar un fallo no debe atenderse al "sentido común"... y a veces tampoco a lo que disponen las leyes.

Criticón (L.M.E.)



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
(Hasta BOE/DOGV del 16- 2 al 11- 3- 98)

Estado español

CORREOS Y TELEGRAFOS — ESTATUTO.
RDto. 176/98 de 16 feb (BOE 19): Estatuto de la entidad empresarial Correos y Telégrafos.

IMPUESTOS — DERECHOS Y GARANTÍAS DE LOS CONTRIBUYENTES.
Ley 1/98 de 26 feb (BOE 27): Derechos y garantías de los contribuyentes. (TT).

REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES — PUBLICIDAD.
Instrucción DGRN de 17 feb 98 (BOE 27), sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa. (TT).

IVA — DECLARACIÓN CENSAL — FACTURAS.
RDto. 296/98 de 27 feb (BOE 28): Modifica, entre otras cosas, algunos artículos del Reglamento del IVA (RDto. 1624/92 de 29 dic) y de los RRDtos. 2402/85 de 18 dic y 1041/90 de 27 jul, relativos respectivamente a la obligación de empresarios y profesionales de expedir y entregar factura y a la de presentar determinadas declaraciones censales.

INSPECCIÓN DE TRABAJO Y SS — LIBRO DE VISITAS.
Resol. de la DG de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social sobre el Libro de Visitas.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA — CARRERA JUDICIAL
Acuerdo del CGPJ de 25 feb 1998 (BOE 6 mar), modificando el Reglamento de la Carrera Judicial de 7 junio 1995, en cuanto a la valoración del conocimiento del idioma y del Derecho Civil especial o foral de las Comunidades Autónomas como mérito preferente en los concursos para órganos jurisdiccionales de su territorio.

PROPIEDAD INTELECTUAL — BASES DE DATOS
Ley 5/98, de 6 mar (BOE 7): Incorporación al derecho español de la Directiva del Parlamento europeo y del Consejo 96/9/CE de 11 marzo, sobre protección jurídica de las bases de datos. Importante modificación y ampliación de la Ley de Propiedad Intelectual de 12 abril 1996.

COMPETENCIA MERCANTIL — PRACTICAS RESTRICTIVAS
RDto. 295/98, de 27 feb (BOE 8 mar): Aplicación en España de las reglas europeas de competencia. Deroga el RDto. 1882/86 de 29 agosto, sobre aplicación de los arts. 85 y 86 del Tratado de la CEE.

Comdes. Autónomas

Murcia

MURCIA — TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS.
Ley murciana 7/97 de 29 oct (BORM 28 nov — BOE 20 feb 98), de tasas, precios públicos y contribuciones especiales.

Castilla-León

CASTILLA-LEON — URBANISMO
Ley castellano-leonesa 9/97 de 13 oct (BOCL 16 — BOE 10 mar 98): Medidas transitorias en materia de urbanismo.

CASTILLA-LEON — TURISMO
Ley castellano-leonesa 10/97 de 19 dic (BOCL 29 — BOE 10 mar 98): Turismo de Castilla-León.

CASTILLA-LEON — MEDIDAS ECONOMICAS, FISCALES Y ADMVAS.
Ley castellano-leonesa 11/97 de 26 dic (BOCL 31 — BOE 10 mar 98): Medidas económicas, fiscales y administrativas.

CASTILLA-LEON — PRESUPUESTOS 1998
Ley castellano-leonesa 12/97 de 26 dic (BOCL 31 — BOE 10 mar 98): Presupuestos generales de la Comunidad de Castilla y León para 1998.

Aragón

ARAGON — RECLAMACIONES TRIBUTARIAS
Ley aragonesa 1/98 de 16 feb (BOA 27 — BOE 11 mar): Reclamaciones tributarias en la Comunidad Autónoma de Aragón.

■

"Benalmádena, a 25 de Agosto de 1.989

Querido amigo y compañero:

Acompaño talón por nueve mil pesetas y un largo y tedioso escrito, por si te parece oportuno incluirlo en 4'30, aunque por su extensión quizá no tenga cabida en un solo número.

Tu comentario sobre nuestra conversación telefónica me hizo sonreir y sonrojarme a medias. Pero "illa" es diminutivo, como "ita", nunca despectivo, y sólo puede aplicarse a lo que es querido y familiar. Y que una revista jurídica sepa combinar derecho y humor, ofrecerse bajo una apariencia ligera y hasta divertida, creo que es original e interesante.

Como improvisó un compañero, algo poeta:

Llamar a "Cuatro treinta" revistilla,
o tildar de revistilla a "Cuatro treinta",
es piropo encendido, que no afrenta,
halago ilusionado, y no mancilla.

Un fuerte abrazo" (Fdo. JESÚS CUELLAR) ★

REVISTILLA ... (Del núm. 36 —septiembre 1989)

JEFATURA DEL ESTADO

4618 *LEY 1/1998, de 26 de febrero, de Derechos y Garantías de los Contribuyentes.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren. Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La aprobación de una Ley que contenga los derechos y garantías de los contribuyentes, ampliamente demandada por todos los sectores sociales, constituye un hito de innegable trascendencia en el proceso de reforzamiento del principio de seguridad jurídica característico de las sociedades democráticas más avanzadas. Permite, además, profundizar en la idea de equilibrio de las situaciones jurídicas de la Administración tributaria y de los contribuyentes, con la finalidad de favorecer un mejor cumplimiento voluntario de las obligaciones de éstos.

Ahora bien, los derechos y garantías que esta Ley explicita no son sino la contrapartida de las obligaciones que sobre los contribuyentes pesan derivadas de la obligación general de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con los principios contenidos en la Constitución. La presente Ley, que recoge en un solo cuerpo normativo los principales derechos y garantías de los contribuyentes, no hace referencia alguna, sin embargo, a las obligaciones tributarias, ya que éstas aparecen debidamente establecidas en los correspondientes textos legales y reglamentarios. La regulación en un texto legal único dotará a los derechos y garantías en él recogidos de mayor fuerza y eficacia y permitirá la generalización de su aplicación al conjunto de las Administraciones tributarias, sin perjuicio de su posible integración en un momento ulterior en la Ley General Tributaria en cuanto que constituye el eje vertebrador del ordenamiento tributario.

II

La presente Ley introduce en algunos preceptos modificaciones esenciales en el ordenamiento jurídico vigente y, en otros, reproduce los principios básicos que deben presidir la actuación de la Administración tributaria en los diferentes procedimientos. Por ello, junto a la importante reforma que esta Ley representa, debe destacarse, asimismo, su carácter programático, en cuanto que constituye una declaración de principios de aplicación general en el conjunto del sistema tributario, con el fin de mejorar sustancialmente la posición jurídica del contribuyente en aras a lograr el anhelado equilibrio en las relaciones de la Administración con los administrados y de reforzar la seguridad jurídica en el marco tributario.

A este propósito responde, asimismo, la creación del Consejo para la Defensa del Contribuyente, llevada a cabo por el Real Decreto 2458/1996, de 2 de diciembre, y que contribuirá eficazmente a la aplicación de la presente Ley.

III

Las modificaciones que la Ley incorpora van dirigidas, por una parte, a reforzar los derechos del contribuyente y su participación en los procedimientos tributarios y, por otra, y con esta misma finalidad, a reforzar las obligaciones de la Administración tributaria, tanto en pos de conseguir una mayor celeridad en sus resoluciones, como de completar las garantías existentes en los diferentes procedimientos.

Al primer grupo de medidas pertenecen las siguientes:

La incorporación al ordenamiento tributario del conjunto de derechos básicos del ciudadano reconocidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La mejora de las condiciones de las devoluciones tributarias, mediante el abono del interés de demora tributario transcurrido el plazo establecido para practicar liquidación provisional sin necesidad de denunciar la mora.

La extensión del reembolso de los costes de los avales prestados a los incurridos para afianzar las deudas tributarias y no sólo, como hasta ahora, los correspondientes a las sanciones, así como a los gastos incurridos por la aportación de otras garantías que reglamentariamente se determinen.

La reducción y con carácter general de los plazos de prescripción del derecho de la Administración tributaria para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación, de la acción para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas y de la acción para imponer sanciones tributarias.

En el segundo grupo de medidas pueden destacarse las siguientes:

La imposición de sanciones tributarias mediante un expediente distinto e independiente del instruido para la comprobación e investigación de la situación tributaria del sujeto infractor.

La suspensión de la ejecución de las sanciones tributarias en tanto no sean firmes en vía administrativa, lo que entraña la presentación de los correspondientes recursos o reclamaciones sin necesidad de prestar garantía.

La configuración de la vía económico-administrativa en una sola instancia, con el fin de acelerar los plazos de resolución de las correspondientes reclamaciones. Ello no impide, sin embargo, que, si el contribuyente lo considera oportuno, pueda recurrir en ciertos casos en primera instancia ante el Tribunal Económico-administrativo Regional o Local que corresponda y en alzada ante el Tribunal Económico-administrativo Central.

Al mismo tiempo, se incide en las tareas de la Administración tributaria de información y asistencia al contribuyente, con especial mención, por razones de segu-

ridad jurídica, de la posibilidad de concertar acuerdos previos con la Administración tributaria y formular consultas cuya contestación tendrá efecto vinculante para ésta.

IV

De acuerdo con lo anterior, la presente Ley se estructura en ocho capítulos en los que se ordenan desde la perspectiva del contribuyente sus derechos y garantías más relevantes, una disposición adicional, una disposición transitoria, una derogatoria y seis disposiciones finales.

En el capítulo I se recogen los principios generales que la inspiran. En el capítulo II, la obligación de la Administración tributaria de prestar información y asistencia al contribuyente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias. En el capítulo III se contienen los preceptos relativos a la devolución de ingresos indebidos, las devoluciones de oficio y el reembolso de los costes de las garantías aportadas para suspender la ejecución de una deuda tributaria.

Los derechos de los contribuyentes de carácter general en los procedimientos tributarios se regulan en el capítulo IV, mientras que los capítulos V, VI y VII especifican los derechos y garantías propios de los procedimientos de inspección, recaudación y de imposición de sanciones.

En este contexto, el capítulo IV recoge los derechos de los contribuyentes enunciados en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con su adaptación a las peculiaridades de los procedimientos tributarios, así como los demás derechos generales de los contribuyentes en dichos procedimientos, tales como la obligación de la Administración tributaria de resolver las cuestiones planteadas, el derecho a presentar alegaciones y al trámite de audiencia, los plazos en que deben resolverse los procedimientos tributarios y los plazos de prescripción.

En el capítulo V se regula la publicidad de los planes de inspección, la información al inicio de las actuaciones de comprobación e investigación, el derecho de los contribuyentes a solicitar que las actuaciones de comprobación e investigación de carácter parcial tengan carácter general y fija plazos máximos para la conclusión de actuaciones.

En el capítulo VI se regula la suspensión del ingreso de la deuda tributaria, los derechos y garantías en el procedimiento de apremio y la derivación y alcance de la responsabilidad.

En el capítulo VII se consagra la presunción de buena fe y se prevé la separación entre el procedimiento sancionador y el de comprobación e investigación, así como la suspensión de la ejecución de las sanciones tributarias hasta que adquieran firmeza en vía administrativa.

En el capítulo VIII se recoge el derecho de los contribuyentes a presentar recursos y reclamaciones y se configura, con carácter general, la vía económico-administrativa en una sola instancia.

En la disposición transitoria se establece el régimen aplicable tras la entrada en vigor de la norma a los procedimientos tributarios ya iniciados.

Finalmente, en las disposiciones derogatorias y finales se adecua la normativa tributaria a lo dispuesto en la presente Ley, con la derogación de determinados preceptos de la Ley General Tributaria. Se declara expresamente la vigencia de otros preceptos de dicha Ley y se da nueva redacción a los preceptos que deben ser modificados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley.

CAPÍTULO I

Principios generales y derechos de los contribuyentes

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. La presente Ley regula los derechos y garantías básicos de los contribuyentes en sus relaciones con las Administraciones tributarias, y será aplicable a todas ellas.

2. Los derechos que se reflejan en la presente Ley se entienden sin perjuicio de los derechos reconocidos en el resto del ordenamiento.

3. Las referencias que en esta Ley se realizan a los contribuyentes se entenderán, asimismo, aplicables a los restantes sujetos pasivos, retenedores, obligados a ingresar a cuenta, responsables, sucesores en la deuda tributaria, representantes legales o voluntarios y obligados a suministrar información o a prestar colaboración a la Administración tributaria.

Artículo 2. *Principios generales en particular.*

1. La ordenación de los tributos ha de basarse en la capacidad económica de las personas llamadas a satisfacerlos y en los principios de justicia, generalidad, igualdad, progresividad, equitativa distribución de la carga tributaria y no confiscatoriedad.

2. La aplicación del sistema tributario se basará en los principios de generalidad, proporcionalidad, eficacia y limitación de costes indirectos derivados del cumplimiento de obligaciones formales. Asimismo, asegurará el respeto de los derechos y garantías del contribuyente establecidos en la presente Ley.

Artículo 3. *Derechos generales de los contribuyentes.*

Constituyen derechos generales de los contribuyentes los siguientes:

a) Derecho a ser informado y asistido por la Administración tributaria en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias acerca del contenido y alcance de las mismas.

b) Derecho a obtener, en los términos previstos en la presente Ley, las devoluciones de ingresos indebidos y las devoluciones de oficio que procedan, con abono del interés de demora previsto en el artículo 58.2.c) de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, sin necesidad de efectuar requerimiento al efecto.

c) Derecho de ser reembolsado, en la forma fijada en esta Ley, del coste de los avales y otras garantías aportados para suspender la ejecución de una deuda tributaria, en cuanto ésta sea declarada improcedente por sentencia o resolución administrativa firme.

d) Derecho a conocer el estado de tramitación de los procedimientos en los que sea parte.

e) Derecho a conocer la identidad de las autoridades y personas al servicio de la Administración tributaria bajo cuya responsabilidad se tramitan los procedimientos de gestión tributaria en los que tenga la condición de interesado.

f) Derecho a solicitar certificación y copia de las declaraciones por él presentadas.

g) Derecho a no aportar los documentos ya presentados y que se encuentran en poder de la Administración actuante.

h) Derecho, en los términos legalmente previstos, al carácter reservado de los datos, informes o antecedentes obtenidos por la Administración tributaria, que sólo podrán ser utilizados para la efectiva aplicación de los tributos o recursos cuya gestión tenga encomendada, sin que puedan ser cedidos o comunicados a terceros, salvo en los supuestos previstos en las leyes.

i) Derecho a ser tratado con el debido respeto y consideración por el personal al servicio de la Administración tributaria.

j) Derecho a que las actuaciones de la Administración tributaria que requieran su intervención se lleven a cabo en la forma que le resulte menos gravosa.

k) Derecho a formular alegaciones y a aportar documentos que serán tenidos en cuenta por los órganos competentes al redactar la correspondiente propuesta de resolución.

l) Derecho a ser oído en el trámite de audiencia con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución.

m) Derecho a ser informado de los valores de los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.

n) Derecho a ser informado, al inicio de las actuaciones de comprobación e investigación llevadas a cabo por la Inspección de los Tributos, acerca de la naturaleza y alcance de las mismas, así como de sus derechos y obligaciones en el curso de tales actuaciones y a que se desarrollen en los plazos previstos en la presente Ley.

Artículo 4. *Normativa tributaria.*

1. Las leyes y los reglamentos que contengan normas tributarias deberán mencionarlo expresamente en su título y en la rúbrica de los artículos correspondientes.

2. Las leyes y los reglamentos que modifiquen normas tributarias contendrán una relación completa de las normas derogadas y la nueva redacción de las que resulten modificadas.

3. Las normas que regulen el régimen de infracciones y sanciones tributarias, así como el de los recargos, tendrán efectos retroactivos cuando su aplicación resulte más favorable para el afectado.

4. Las presunciones establecidas por las leyes tributarias pueden destruirse mediante prueba en contrario, excepto en los casos en que aquéllas expresamente lo prohíban.

CAPÍTULO II

Información y asistencia en el cumplimiento de las obligaciones tributarias

Artículo 5. *Información y asistencia.*

1. La Administración tributaria deberá prestar a los contribuyentes la necesaria asistencia e información acerca de sus derechos.

Esta actividad se instrumentará, entre otras, a través de las siguientes actuaciones: publicación de textos actualizados de las normas tributarias, remisión de comunicaciones, contestación a consultas tributarias y adopción de acuerdos previos de valoración.

2. En los términos establecidos por las leyes, quedarán exentos de responsabilidad por infracción tributaria los contribuyentes que adecuen su actuación a los criterios manifestados por la Administración tributaria competente en las publicaciones, comunicaciones y contestaciones a consultas a las que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 6. *Publicaciones.*

1. El Ministerio de Economía y Hacienda acordará y ordenará la publicación en el primer trimestre de cada ejercicio de los textos actualizados de las Leyes y Reales Decretos en materia tributaria en los que se hayan producido variaciones respecto de los textos vigentes en el ejercicio precedente. Asimismo, ordenará la publicación en igual plazo y forma de una relación de todas las disposiciones tributarias que se hayan aprobado en dicho ejercicio.

2. También publicará periódicamente por los procedimientos que en cada caso resulten adecuados las contestaciones a consultas y las resoluciones económico-administrativas de mayor trascendencia y repercusión.

3. La Administración central y las Administraciones autonómicas podrán regular mediante convenios la publicación, además de en castellano, en las demás lenguas declaradas oficiales en los Estatutos de Autonomía.

4. La Administración tributaria y los Tribunales Económico-administrativos deberán suministrar, a petición de los interesados, el texto íntegro de consultas o resoluciones concretas, con supresión en ellas de toda referencia a los datos que permitan la identificación de las personas a las que se refiere.

Artículo 7. *Comunicaciones.*

La Administración tributaria informará a los contribuyentes de los criterios administrativos existentes para la aplicación de la normativa tributaria a través de los servicios de información de las oficinas abiertas al público, facilitará la consulta a las bases informatizadas donde se contienen dichos criterios y remitirá comunicaciones destinadas a informar sobre la tributación de determinados sectores, actividades o fuentes de renta.

Artículo 8. *Consultas tributarias.*

1. Los contribuyentes podrán formular a la Administración tributaria consultas debidamente documentadas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda. La Administración tributaria deberá contestar por escrito las consultas así formuladas.

2. Dicha contestación tendrá carácter vinculante para la Administración tributaria en la forma y en los supuestos previstos en la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, y en las leyes propias de cada tributo. En este supuesto el plazo máximo para contestar por escrito las consultas será de seis meses.

Artículo 9. *Acuerdos previos de valoración.*

1. Los contribuyentes podrán solicitar a la Administración tributaria, cuando las leyes o reglamentos propios de cada tributo así lo prevean, que determine con carácter previo y vinculante la valoración a efectos fiscales de rentas, productos, bienes, gastos y demás elementos del hecho imponible.

2. La solicitud deberá presentarse por escrito antes de la realización del hecho imponible o, en su caso, en los plazos que establezca la normativa de cada tributo y tendrá que acompañarse de una propuesta de valoración formulada por el contribuyente.

3. La Administración tributaria podrá comprobar los elementos de hecho y las circunstancias declaradas por el contribuyente.

4. La valoración de la Administración tributaria se emitirá por escrito, con indicación de su carácter vinculante, del supuesto de hecho al que se refiere y del impuesto al que se aplica, de acuerdo con el procedimiento y en los plazos fijados en la normativa de cada tributo. La falta de contestación de la Administración tributaria en los plazos indicados implicará la aceptación de los valores propuestos por el contribuyente.

5. Salvo en el supuesto de que se modifique la legislación, o que varíen significativamente las circunstancias económicas que fundamentaron su valoración, la Admi-

nistración tributaria está obligada a aplicar al contribuyente los valores expresados en el acuerdo.

6. El acuerdo tendrá un plazo máximo de vigencia de tres años, salvo que en la normativa que lo establezca se prevea otro distinto.

7. Los contribuyentes no podrán interponer recurso alguno contra los acuerdos regulados en este precepto, sin perjuicio de que puedan hacerlo contra las liquidaciones que pudieran dictarse ulteriormente.

CAPÍTULO III

Devoluciones y reembolsos

Artículo 10. *Devolución de ingresos indebidos.*

Los contribuyentes y sus herederos o causahabientes tendrán derecho a la devolución de los ingresos que indebidamente hubieran realizado en el Tesoro con ocasión del pago de las deudas tributarias, aplicándose a los mismos el interés de demora regulado en el artículo 58.2.c) de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.

Artículo 11. *Devoluciones de oficio.*

La Administración tributaria devolverá de oficio las cantidades que procedan de acuerdo con lo previsto en la normativa específica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido. Transcurrido el plazo fijado en las normas reguladoras de cada tributo y, en todo caso, el plazo de seis meses, sin que se haya ordenado el pago de la devolución por causa imputable a la Administración tributaria, el contribuyente tendrá derecho al abono del interés de demora regulado en el artículo 58.2.c) de la Ley General Tributaria, sin necesidad de efectuar requerimiento a tal efecto. A estos efectos, dicho interés se devengará desde la finalización del plazo que dispone la Administración tributaria para practicar liquidación provisional hasta la fecha en que se ordene el pago de la correspondiente devolución.

Artículo 12. *Reembolso de los costes de las garantías.*

1. La Administración tributaria reembolsará, previa acreditación de su importe, el coste de las garantías aportadas para suspender la ejecución de una deuda tributaria, en cuanto ésta sea declarada improcedente por sentencia o resolución administrativa y dicha declaración adquiera firmeza.

Cuando la deuda tributaria sea declarada parcialmente improcedente, el reembolso alcanzará a la parte correspondiente del coste de las referidas garantías.

Reglamentariamente se regulará el procedimiento de reembolso y la forma de determinar el coste de las garantías distintas del aval.

2. Asimismo, en los supuestos de estimación parcial del recurso o la reclamación interpuestos, tendrá derecho el contribuyente a la reducción proporcional de la garantía aportada en los términos que se establezcan reglamentariamente.

CAPÍTULO IV

Derechos y garantías en los procedimientos tributarios

Artículo 13. *Obligación de resolver.*

1. La Administración tributaria está obligada a resolver expresamente todas las cuestiones que se planteen en los procedimientos de gestión tributaria iniciados de oficio o a instancia de parte excepto en los procedimientos relativos al ejercicio de derechos que sólo deban ser objeto de comunicación y cuando se produzca la caducidad, la pérdida sobrevenida del objeto del procedimiento, la renuncia o el desistimiento de los interesados.

No obstante, cuando el interesado pida expresamente que la Administración tributaria declare que se ha producido alguna de las referidas circunstancias, ésta quedará obligada a resolver sobre su petición.

2. Los actos de liquidación, los de comprobación de valor, los que resuelvan recursos y reclamaciones, los que denieguen la suspensión de la ejecución de actos de gestión tributaria, así como cuantos otros se establezcan en la normativa vigente, serán motivados con referencia a los hechos y fundamentos de derecho.

Artículo 14. *Estado de tramitación de los procedimientos.*

El contribuyente que sea parte en un procedimiento de gestión tributaria podrá conocer, en cualquier momento de su desarrollo, el estado de la tramitación del procedimiento. Asimismo podrá obtener, a su costa, copia de los documentos que figuren en el expediente y que hayan de ser tenidos en cuenta por el órgano competente a la hora de dictar la resolución, salvo que afecten a intereses de terceros o a la intimidad de otras personas o que así lo disponga una ley. En las actuaciones de comprobación e investigación, estas copias se facilitarán en el trámite de audiencia al interesado al que se refiere el artículo 22 de esta Ley.

Artículo 15. *Identificación de los responsables de la tramitación de los procedimientos.*

Los contribuyentes podrán conocer la identidad de las autoridades y personal al servicio de la Administración tributaria bajo cuya responsabilidad se tramiten los procedimientos de gestión tributaria en los que tengan la condición de interesados.

Artículo 16. *Expedición de certificaciones y copias acreditativas de la presentación de declaraciones y documentos.*

Los contribuyentes tienen derecho a que se les expida certificación de las declaraciones tributarias por ellos presentadas o de extremos concretos contenidos en las mismas. Asimimo, a efectos de la acreditación de la presentación de documentos ante la Administración tributaria, así como de la fecha de dicha presentación, los contribuyentes tienen derecho a obtener copia sellada de los mismos, siempre que la aporten junto con los originales para su cotejo y, en el caso de que dichos documentos no deban obrar en el expediente, podrán solicitar la devolución de tales originales.

Artículo 17. *Presentación de documentos.*

Los contribuyentes pueden rehusar la presentación de documentos que no resulten exigidos por la normativa aplicable al procedimiento de gestión tributaria de que se trate. Asimismo, tienen derecho a no aportar aquellos documentos ya presentados por ellos mismos y que se encuentren en poder de la Administración actuante.

Dicha Administración podrá, en todo caso, requerir al interesado la ratificación de aquellos datos específicos propios o de terceros, previamente aportados, contenidos en dichos documentos.

Artículo 18. *Carácter reservado de la información obtenida por la Administración tributaria y acceso a archivos y registros administrativos.*

1. Los datos, informes o antecedentes obtenidos por la Administración tributaria tienen carácter reservado y sólo podrán ser utilizados para la efectiva aplicación de los tributos o recursos cuya gestión tenga encomendada, sin que puedan ser cedidos o comunicados a terceros, salvo en los supuestos previstos en las leyes.

Cuantas autoridades, funcionarios u otras personas al servicio de la Administración tributaria tengan conocimiento de estos datos, informes o antecedentes estarán obligados al más estricto y completo sigilo respecto de ellos, salvo en los casos previstos en las leyes.

2. En el marco previsto en el apartado anterior, los contribuyentes pueden acceder a los registros y documentos que, formando parte de un expediente, obren en los archivos administrativos, siempre que tales expedientes correspondan a procedimientos terminados en la fecha de la solicitud en los que el solicitante haya intervenido.

Artículo 19. *Trato respetuoso.*

Los contribuyentes tienen derecho, en sus relaciones con la Administración tributaria, a ser tratados con el debido respeto y consideración por el personal al servicio de aquélla.

Artículo 20. *Obligación de la Administración tributaria de facilitar el ejercicio de los derechos.*

La Administración tributaria facilitará en todo momento al contribuyente el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

Las actuaciones de la Administración tributaria que requieran la intervención de los contribuyentes deberán llevarse a cabo de la forma que resulte menos gravosa para éstos, siempre que ello no perjudique el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

Artículo 21. *Alegaciones.*

Los contribuyentes podrán, en cualquier momento del procedimiento de gestión tributaria anterior al trámite de audiencia o, en su caso, a la redacción de la propuesta de resolución, aducir alegaciones y aportar documentos u otros elementos de juicio, que serán tenidos en cuenta por los órganos competentes al redactar la correspondiente propuesta de resolución.

Artículo 22. *Audiencia al interesado.*

1. En todo procedimiento de gestión tributaria se dará audiencia al interesado antes de redactar la propuesta de resolución para que pueda alegar lo que convenga a su derecho.

2. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento, ni sean tenidos en cuenta en la resolución, otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.

Artículo 23. *Plazos.*

1. El plazo máximo de resolución de los procedimientos de gestión tributaria será de seis meses, salvo que la normativa aplicable fije un plazo distinto. Las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la propia Administración interrumpirán el cómputo del plazo para resolverlo.

2. Si venciere el plazo de resolución en los procedimientos iniciados a instancia de parte, sin que el órgano competente la hubiera dictado expresamente, se producirán los efectos que establezca su normativa específica. A estos efectos, todo procedimiento de gestión tributaria deberá tener expresamente regulado el régimen de actos presuntos que le corresponda.

3. Queda excluido de las previsiones anteriores el procedimiento de apremio, cuyas actuaciones podrán extenderse hasta el plazo de prescripción de la acción de cobro.

Artículo 24. *Prescripción.*

Prescribirán a los cuatro años los siguientes derechos y acciones:

a) El derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.

b) La acción para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas.

c) La acción para imponer sanciones tributarias.

d) El derecho a la devolución de ingresos indebidos.

Artículo 25. *Valoración de bienes.*

1. Cada Administración tributaria informará, a solicitud del interesado y a los efectos de los tributos cuya gestión le corresponda, sobre el valor de los bienes inmuebles que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser objeto de adquisición o de transmisión.

2. Dicha información no impedirá la posterior comprobación administrativa, pero, cuando el contribuyente haya seguido los criterios manifestados por la Administración tributaria, no incurrirá en ningún tipo de responsabilidad.

CAPÍTULO V

Derechos y garantías en el procedimiento de inspección

Artículo 26. *Planes de inspección.*

La Administración tributaria hará públicos los criterios que informan cada año el Plan Nacional de Inspección.

Artículo 27. *Información al inicio de las actuaciones de comprobación e investigación.*

Los contribuyentes tienen derecho a ser informados, al inicio de las actuaciones de comprobación e investigación llevadas a cabo por la Inspección de los Tributos, acerca de la naturaleza y alcance de las mismas, así como de sus derechos y obligaciones en el curso de tales actuaciones.

Artículo 28. *Alcance de las actuaciones de comprobación e investigación.*

1. Todo contribuyente que esté siendo objeto de una actuación de comprobación e investigación de carácter parcial, llevada a cabo por la Inspección de los Tributos, podrá solicitar a la Administración tributaria que dicha comprobación tenga carácter general respecto al tributo y ejercicio afectados por la actuación, sin que tal solicitud interrumpa las actuaciones en curso.

2. El contribuyente tendrá que efectuar la solicitud en un plazo de quince días desde que se produzca la notificación del inicio de las actuaciones inspectoras de carácter parcial.

3. La Administración tributaria deberá iniciar la comprobación de carácter general en el plazo de seis meses desde la solicitud.

Artículo 29. *Plazo.*

1. Las actuaciones de comprobación e investigación y las de liquidación llevadas a cabo por la Inspección de los Tributos deberán concluir en el plazo máximo de doce meses a contar desde la fecha de notificación al contribuyente del inicio de las mismas. No obstante, podrá ampliarse dicho plazo, con el alcance y requisitos que reglamentariamente se determinen, por otros doce meses, cuando en las actuaciones concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de actuaciones que revistan especial complejidad. En particular, se entenderá que concurre esta circunstancia a la vista del volumen de operaciones de la persona o entidad, la dispersión geográfica de sus actividades o su tributación como grupos consolidados, o en régimen de transparencia fiscal internacional.

b) Cuando en el transcurso de las mismas se descubra que el contribuyente ha ocultado a la Administración tributaria alguna de las actividades, empresariales o profesionales, que realice.

2. A los efectos del plazo previsto en el apartado anterior, no se computarán las dilaciones imputables al contribuyente, ni los períodos de interrupción justificada que se especifiquen reglamentariamente.

3. La interrupción injustificada durante seis meses de las actuaciones inspectoras, producida por causas no imputables al obligado tributario, o el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 1, determinará que no se considere interrumpida la prescripción como consecuencia de tales actuaciones.

4. A los efectos de los apartados anteriores, se entenderá que las actuaciones de comprobación e investigación y las de liquidación concluyen en la fecha en que se dicte el acto administrativo que resulte de dichas actuaciones.

CAPÍTULO VI

Derechos y garantías en el procedimiento de recaudación

Artículo 30. *Suspensión del ingreso.*

1. El contribuyente tiene derecho, con ocasión de la interposición del correspondiente recurso o reclamación administrativa, a que se suspenda el ingreso de la deuda tributaria, siempre que aporte las garantías exigidas por la normativa vigente, a menos que, de acuerdo con la misma, proceda la suspensión sin garantía.

2. Cuando el contribuyente interponga recurso contencioso-administrativo, la suspensión acordada en vía administrativa se mantendrá, siempre que exista garantía suficiente, hasta que el órgano judicial competente adopte la decisión que corresponda en relación con dicha suspensión.

Artículo 31. *Procedimiento de apremio.*

1. El procedimiento de apremio se iniciará mediante providencia notificada al deudor en la que se identificará la deuda pendiente.

2. La Administración tributaria no podrá proceder a la enajenación de los bienes y derechos embargados en el curso del procedimiento de apremio hasta que el acto de liquidación de la deuda tributaria ejecutada sea firme, salvo en los supuestos de fuerza mayor, bienes perecederos, bienes en los que exista un riesgo de pérdida inminente de valor o cuando el contribuyente solicite de forma expresa su enajenación.

Artículo 32. *Derivación formal y alcance de la responsabilidad.*

La derivación de la acción administrativa para exigir el pago de la deuda tributaria al responsable requerirá la notificación al mismo del acto en el que, previa audiencia al interesado, se declare su responsabilidad y se determine el alcance de ésta.

CAPÍTULO VII

Derechos y garantías en el procedimiento sancionador

Artículo 33. *Presunción de buena fe.*

1. La actuación de los contribuyentes se presume realizada de buena fe.

2. Corresponde a la Administración tributaria la prueba de que concurren las circunstancias que determinan la culpabilidad del infractor en la comisión de infracciones tributarias.

Artículo 34. *Procedimiento separado.*

1. La imposición de sanciones tributarias se realizará mediante un expediente distinto o independiente del instruido para la comprobación e investigación de la situación tributaria del sujeto infractor, en el que se dará en todo caso audiencia al interesado.

2. Cuando en el procedimiento sancionador vayan a ser tenidos en cuenta datos, pruebas o circunstancias que obren o hayan sido obtenidos en el expediente instruido en las actuaciones de comprobación o investigación de la situación tributaria del sujeto infractor o responsable, aquéllos deberán incorporarse formalmente al expediente sancionador antes del trámite de audiencia correspondiente a este último.

3. El plazo máximo de resolución del expediente sancionador será de seis meses.

4. El acto de imposición de sanción podrá ser objeto de recurso o reclamación independiente, si bien, en el supuesto de que el contribuyente impugne también la cuota tributaria, se acumularán ambos recursos o reclamaciones.

Artículo 35. *Suspensión de la ejecución de las sanciones.*

La ejecución de las sanciones tributarias quedará automáticamente suspendida sin necesidad de aportar garantía, por la presentación en tiempo y forma del recurso o reclamación administrativa que contra aquéllas proceda y sin que puedan ejecutarse hasta que sean firmes en vía administrativa.

CAPÍTULO VIII

Recursos y reclamaciones

Artículo 36. *Derecho a recurrir.*

Los contribuyentes tienen derecho, en los términos legalmente previstos, a interponer en vía administrativa los recursos y reclamaciones que procedan contra los actos dictados por la Administración tributaria, así como a que en la notificación de dichos actos se indique el recurso procedente, el plazo para su interposición y el órgano ante el que debe formularse.

Artículo 37. *Reclamaciones económico-administrativas.*

Cuando la resolución de las reclamaciones económico-administrativas sea susceptible de recurso de alza-

da ante el Tribunal Económico-administrativo Central, la reclamación podrá interponerse directamente ante este órgano.

Disposición adicional única. *Referencias a la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.*

Las referencias contenidas en la Ley 30/1983, de 28 de diciembre, reguladora de la Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas; en la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de Medidas Fiscales Complementarias, y en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, relativas a la aplicación de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, se entenderán realizadas también a la presente Ley.

Disposición transitoria única. *Procedimientos tributarios.*

1. Los procedimientos tributarios ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por la normativa anterior hasta su conclusión.
2. No obstante, la imposición de sanciones se realizará mediante un expediente distinto e independiente del instruido para la comprobación e investigación de la situación tributaria del sujeto infractor en todos aquellos procedimientos de comprobación en los que, a la entrada en vigor de la presente Ley, aún no se haya documentado el resultado de las actuaciones en las actas correspondientes.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en esta Ley.
2. En particular, queda derogado el apartado 3 de la disposición adicional octava de la Ley 33/1987, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1988.
3. Conservan su vigencia los artículos 16, 37, 77, 96, 107, 113, 123, 124 y 127 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, y el artículo 16 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Disposición final primera. *Modificación de determinados artículos de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.*

1. El artículo 3, el artículo 64 y el apartado 1 del artículo 155 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, quedarán redactados como sigue:

Artículo 3.

«La ordenación de los tributos ha de basarse en la capacidad económica de las personas llamadas a satisfacerlos y en los principios de justicia, generalidad, igualdad, progresividad, equitativa distribución de la carga tributaria y no confiscatoriedad.»

Artículo 64.

«Prescribirán a los cuatro años los siguientes derechos y acciones:

a) El derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.
b) La acción para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas.
c) La acción para imponer sanciones tributarias.
d) El derecho a la devolución de ingresos indebidos.»

Artículo 155, apartado 1.

«1. Los contribuyentes y sus herederos o causahabientes tendrán derecho a la devolución de los ingresos que indebidamente hubieran realizado en el Tesoro con ocasión del pago de las deudas tributarias, aplicándose el interés de demora regulado en el artículo 58.2.c).»

2. Se da nueva redacción a los apartados 3 y 4 del artículo 81 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria. Se suprime el apartado 6 de este mismo precepto, que pasa a ser el 5, todo ello conforme a la siguiente redacción:

Artículo 81, apartados 3, 4 y 5.

«3. La ejecución de las sanciones tributarias quedará automáticamente suspendida sin necesidad de aportar garantía por la presentación en tiempo y forma del recurso o reclamación administrativos que contra aquéllas proceda y sin que puedan ejecutarse hasta que sean firmes en vía administrativa.

4. La Administración tributaria reembolsará, previa acreditación de su importe, el coste de las garantías aportadas para suspender la ejecución de una deuda tributaria, en cuanto ésta sea declarada improcedente por sentencia o resolución administrativa y dicha declaración adquiera firmeza.

Cuando la deuda tributaria sea declarada parcialmente improcedente, el reembolso alcanzará a la parte correspondiente del coste de las referidas garantías.

Esta medida se extenderá en la forma que se determine en vía reglamentaria a otros gastos incurridos en la prestación de garantías distintas de las anteriores.

5. Los órganos competentes de las Haciendas territoriales para la imposición de las sanciones serán los que ejerzan funciones análogas a las mencionadas.»

Disposición final segunda. *Procedimiento económico-administrativo.*

Los artículos del Real Decreto legislativo 2795/1980, de 12 de diciembre, por el que se articula la Ley 39/1980, de 5 de julio, de Bases del Procedimiento Económico-administrativo, que a continuación se relacionan, quedarán modificados como sigue:

Uno. Artículo 5.

«El Tribunal Económico-Administrativo Central conocerá:

a) En única instancia, de las reclamaciones económico-administrativas que se interpongan contra los actos administrativos dictados por los órganos centrales del Ministerio de Economía y Hacienda u otros Departamentos, de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y de las entidades de Derecho público vinculadas o dependientes de la Administración General del Estado, así como contra los actos dictados por los órganos superiores de la Administración de las Comunidades Autónomas.
b) En única instancia, de las reclamaciones económico-administrativas que se interpongan directamente ante ese Tribunal contra los actos administrativos dictados por los órganos periféricos de la Administración General del Estado, de la Agencia

Estatal de Administración Tributaria y de las entidades de Derecho público vinculadas o dependientes de la Administración General del Estado, o por los órganos de las Comunidades Autónomas no comprendidos en el párrafo anterior cuando, aun pudiendo presentarse la reclamación en primera instancia ante el Tribunal Económico-administrativo Regional o Local correspondiente, la reclamación se interponga directamente ante el Tribunal Económico-administrativo Central.

c) En segunda instancia, de los recursos de alzada que se interpongan contra las resoluciones dictadas en primera instancia por los Tribunales Económico-administrativos Regionales y Locales.

d) De los recursos extraordinarios de revisión y de los de alzada que se interpongan para unificación de criterio.»

Dos. Artículo 6, apartado 1.

«Los Tribunales Económico-Administrativos Regionales y Locales conocerán:

a) En única instancia, de las reclamaciones que se interpongan contra los actos administrativos dictados por los órganos periféricos de la Administración General del Estado, de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y de las entidades de Derecho público vinculadas o dependientes de la Administración General del Estado y por los órganos de la Administración de las Comunidades Autónomas no comprendidos en la letra a) del artículo anterior, cuando la cuantía de la reclamación sea igual o inferior al valor que se fije reglamentariamente.

b) En primera instancia, de las reclamaciones que se interpongan contra los actos administrativos dictados por los órganos mencionados en el párrafo anterior, cuando la cuantía de la reclamación sea superior al valor que se fije reglamentariamente.»

Disposición final tercera. *Cuantía en las reclamaciones económico-administrativas.*

Con efectos para las reclamaciones económico-administrativas que se interpongan a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las cuantías a que se refieren las letras a) y b) del apartado 2 del artículo 10 del Real Decreto 391/1996, de 1 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento en las Reclamaciones Económico-Administrativas, quedan fijadas en 25.000.000 y 300.000.000 de pesetas, respectivamente.

Disposición final cuarta. *Cuenta corriente tributaria.*

En un plazo de tres meses desde la aprobación de la presente Ley, el Gobierno, mediante Real Decreto, regulará un sistema de cuenta corriente tributaria, con objeto de conseguir una mayor eficacia en la compensación de deudas y créditos tributarios.

Disposición final quinta. *Desarrollo de la Ley.*

Se autoriza al Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente Ley.

Disposición final sexta.

El artículo 15 de la Ley Orgánica 12/1995, de 12 de diciembre, de Represión del Contrabando, queda redactado como sigue:

«1. Las infracciones administrativas de contrabando prescriben a los cuatro años a contar desde el día de su comisión.

2. Las sanciones impuestas por infracciones administrativas de contrabando prescriben a los cuatro años a contar desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.»

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

1. La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

2. Lo dispuesto en el artículo 24 de la presente Ley, la nueva redacción dada al artículo 64 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, y la nueva redacción dada al artículo 15 de la Ley Orgánica 12/1995, de 12 de diciembre, de Represión del Contrabando, entrarán en vigor el día 1 de enero de 1999.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 26 de febrero de 1998.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

MINISTERIO DE JUSTICIA

4619 *INSTRUCCIÓN de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa.*

Habiendo tenido conocimiento esta Dirección General de la disparidad de criterios seguidos por los Registradores en orden a la expedición o no de publicidad formal en los casos de peticiones masivas de notas simples respecto de datos consignados en sus archivos, en particular los Registradores Mercantiles con relación a los depósitos de cuentas, resulta conveniente que en una Instrucción se determinen con claridad los requisitos a los que debe ajustarse la publicidad formal en la materia.

Según el artículo 607 del Código Civil: «El Registro de la propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos»; el artículo 221 de la Ley Hipotecaria añade: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos», y el artículo 23.1 del Código de Comercio: «1. El Registro Mercantil es público. La publicidad se hará efectiva por certificación del contenido de los asientos expedida por los Registradores o por nota simple informativa o copia de los asientos y de los documentos depositados en el Registro. La certificación es el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro».

La publicidad formal de los asientos registrales, tanto en el ámbito de los Registros de la Propiedad como Mercantiles, como único medio legalmente establecido para conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles

y de las sociedades y demás sujetos inscribibles, se ajusta a los siguientes principios:

1.º Publicidad jurídica. La finalidad de la publicación formal es la de probar, judicial y extrajudicialmente, la existencia, extensión y límites del derecho inscrito y que su titular es el único legitimado para disponer de él (efectos defensivo y ofensivo), así como la de agilizar el tráfico jurídico y dar certeza a la contratación, haciendo posible en el ámbito inmobiliario y mercantil el principio de seguridad jurídica consagrado en la Constitución (artículo 9).

Los Registros de la Propiedad, los Registros Mercantiles, el Registro Mercantil Central, el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (a integrar en el Registro de Bienes Muebles), los Registros de Buques y Aeronaves, y los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento son Registros de valor jurídico destinados no sólo a la difusión general de su contenido, sino a la atribución a los derechos inscritos de su plenitud de efectos, en favor de su titular y en aras, también, de la agilidad y de la seguridad en la contratación con terceros.

La publicidad formal de los asientos registrales es así una publicidad jurídica, en cuanto que constituye el medio técnico jurídico que permite el desenvolvimiento de los especiales y naturales efectos que al derecho inscrito atribuye nuestro ordenamiento jurídico (publicidad civil y mercantil organizadas).

Si rigurosos son los requisitos de acceso de los derechos al Registro, en aras de la solidez de los pronunciamientos registrales (titulación auténtica, calificación registral, tracto sucesivo), también deben serlo los requisitos de control de la veracidad y exactitud de la información suministrada (en otro caso, crearía confusión e inseguridad jurídica a quienes contratan en base a la misma), así como su alcance en relación con el interés del solicitante (que en el ámbito mercantil se presume), todo ello bajo la exclusiva responsabilidad del Registrador, como titular del Archivo (artículos 222, 227 y 233 de la Ley Hipotecaria, 332 y 335 de su Reglamento, 23.1 del Código de Comercio, y 77 y 78 del Reglamento del Registro Mercantil), de igual suerte que al Notario corresponde la expedición de las copias autorizadas y simples del protocolo o archivo notarial.

2.º Publicidad directa. El conocimiento de los asientos registrales debe estar al alcance de cualquier interesado, de manera efectiva, y sin necesidad de tener que acudir, con un coste añadido, a la intervención obligada de empresas o profesionales para su obtención, sin perjuicio del derecho de aquél de hacerlo voluntariamente si lo considera conveniente.

La posibilidad de acceso directo a la publicidad formal en ningún caso significa que se acceda directamente a la base de datos de los Registradores, de forma que puedan los archivos ser alterados, manipulados, borrados o variados. Ello iría en contra de la finalidad del propio Registro y del entero sistema registral diseñado por nuestro ordenamiento jurídico, basado en la seguridad de los pronunciamientos registrales. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deben así adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias que garanticen la integridad de los datos contenidos en sus archivos y evitar su alteración, pérdida o destrucción. Es decir, una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo.

Publicidad directa significa celeridad en la obtención de la información solicitada, bajo el control profesional del Registrador que asegure su adecuación a los asientos registrales (veracidad de la información). Ello implica la necesidad de incorporar a los Registros las nuevas tecnologías para que se pueda emitir la publicidad formal en tiempo real con las debidas garantías. De ahí la obligación de profundizar en el proceso de informatización de los Registros, permitiendo la comunicación del interesado con el Registrador de forma telemática, así como la expedición por aquél de la publicidad formal a través de fax, correo electrónico u otros medios que conjuguen los citados criterios de eficacia y celeridad con el de veracidad (control profesional) de la información suministrada (vid. Orden de 10 de junio de 1997). Entre ellos, de forma imperativa, la ruptura instantánea entre nexo de solicitud y respuesta, surgiendo ésta de la simultánea remisión por el Registrador. El «tiempo real»; debe ser un «tiempo real jurídico», exento de inseguridad (la mera posibilidad teórica de manipulación de la información generaría el cuestionamiento de la fiabilidad, veracidad jurídica, del sistema).

3.º Publicidad profesional. La publicidad formal de los asientos registrales no podrá consistir en dar conocimiento indiscriminado del patrimonio de las personas o publicidad en masa. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar al Registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral, si bien en el ámbito mercantil dicho interés se presume.

Los Registradores serán responsables de que la publicidad formal refleje fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. A este respecto la publicidad formal no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales (vid. artículos 233 de la Ley Hipotecaria y 334 de su Reglamento), sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales o de la literalidad de determinados extremos en que el solicitante esté interesado.

Los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral (vid. Exposición de Motivos de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, sobre tratamiento automatizado de los datos de carácter personal). Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

Reducida, en nuestro sistema, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economicidad, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar ésta con la finalidad que le atribuyen las normas. Se consideran, pues, finalidades de la institución registral la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación, ...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el Registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. STC 254/1993). Para su interpretación, el Registrador cuenta con el Protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (3 de noviembre de 1994).

En el caso de la publicidad inmobiliaria (donde existe la excepcional posibilidad de manifestación por exhibición mediata de los libros: Vid. artículo 334 del Reglamento Hipotecario e Instrucción de 5 de febrero de

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA VALENCIA

1987, norma quinta), es al Registrador de la Propiedad a quien corresponde determinar y elegir, de entre todas las posibles, cuál va a ser la forma de manifestación del Registro (exhibición o nota simple). Potestad de elección reconocida por el ordenamiento jurídico (como establecen el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario y numerosas Resoluciones de esta Dirección General, así como la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 12 de marzo de 1997), que supone determinar libremente la forma de manifestación más adecuada en la que se conjuguen y se tengan en cuenta varios fines, como son el principio de publicidad del Registro, el derecho a obtener por quien tenga interés legítimo información registral, y el principio de causar el menor daño posible a la conservación de los libros y garantizar la integridad de sus bases de datos, así como aplicar las normas sobre protección de datos antes expresadas.

Por otro lado, en orden a la protección de los intereses jurídicos y económicos de los consumidores (artículo 51 de la Constitución y artículo 1 de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios), la publicidad registral deberá expresarse con claridad y sencillez, haciendo constar su valor jurídico (claridad gráfica, claridad de conceptos, valor meramente informativo: Vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987, norma quinta). Evidentemente, sólo la certificación da fe del contenido de los asientos (artículos 225 de la Ley Hipotecaria y 23.1 del Código de Comercio).

Estos principios han sido acogidos y puestos de manifiesto reiteradamente por esta Dirección General.

La Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 sobre publicidad formal de los Registros reguló el control de la identidad de los solicitantes legítimamente interesados y adoptó medidas de conservación, seguridad e integridad de los libros del Registro.

En ella se recordó que «... Los Registradores deben tomar las medidas necesarias, en cada caso, para armonizar las facilidades que han de darse a quienes tengan interés conforme a la ley en la obtención de la publicidad registral con la seguridad, integridad y conservación de los libros del Registro. Por otro lado, la expresada finalidad de publicidad puede desvirtuarse si no existe interés legítimo en la consulta de los libros registrales (...). Los Registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que solicitan la manifestación de los Libros del Registro, de manera que quede en la Oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos Libros (...). Los Registradores deberán tomar las precauciones adecuadas para que la facilidad del conocimiento del contenido de los asientos... no se utilice por personas o empresas que, con falsa apariencia de interés legítimo, funcionan como oficinas de publicidad inmobiliaria, paralelas al Registro, con finalidad de lucro, y originando un tráfico, incluso ilegal, de información, que con frecuencia es inexacto, y, por ello, rechazable, por ser el Registro el instrumento de publicidad que debe ser directamente utilizado. En consecuencia, cuando el que solicita la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello por quien lo es, debe acreditar, a satisfacción del Registrador, dicho encargo».

La Resolución-Circular de 12 de junio de 1985 sobre publicidad formal de los Registros dijo al respecto lo siguiente: «... como ya indicó este Centro Directivo en la Resolución de 8 de abril de 1983, la aparición de personas o empresas que, con falsa apariencia de interés legítimo, funcionan como oficinas de publicidad inmobiliaria, paralelas al Registro, con finalidad de lucro, y originando un tráfico, incluso ilegal, de información, que con frecuencia es inexacto, y, por ello, rechazable, por ser el Registro el instrumento de publicidad que debe ser directamente utilizado. A todo ello se une la necesidad de salvaguardar la integridad de la información contenida en los libros y de que dicha información sea puesta sólo a disposición de quien tenga interés legítimo en su conocimiento, con la máxima exactitud y rapidez (...). Los Registradores, cuando las circunstancias lo aconsejen, establecerán el tipo de control que estimen oportuno sobre la identidad y datos personales de quienes soliciten la manifestación de los libros de manera que quede en la oficina información suficiente de las personas que cada día hayan examinado dichos libros u obtenido notas simples (...). Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador dicho encargo. Podrá dispensarse de la justificación del encargo a profesionales del Derecho, oficinas públicas y entidades financieras cuando la información que directamente soliciten se refiera a personas o fincas concretas relacionadas con la legítima actividad de tales profesionales, oficinas o entidades. Se considerará carentes de interés legítimo a aquellos que a juicio del Registrador pretenden acceder a la información contenida en los libros del Registro con la finalidad de comercializar por cualquier procedimiento la propia información obtenida...». Por otro lado, es obvio que el contenido de los asientos es intrínsecamente variable (actos o negocios jurídicos posteriores, embargos...). Y, por tanto, la «captura» para su comercialización o reventa perjudica los intereses económicos y jurídicos de los consumidores e interesados en la información registral.

La Instrucción de 5 de febrero de 1987, sobre publicidad en los Registros de la Propiedad estableció que «... se pondrá de manifiesto el contenido de los libros del Registro a quienes tengan interés, a juicio del Registrador, en conocer el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El Registrador podrá dispensar la justificación del interés a las personas o entidades cuando la obtención de la información registral constituya el objeto específico de sus actividades profesionales o empresariales o sea elemento esencial para su regular desenvolvimiento (entidades y organismos públicos, entidades financieras, profesionales del Derecho, detectives, gestores, agentes de la propiedad inmobiliaria, informadores comerciales, verificadores de fincas y demás profesionales que desempeñen actividades similares). Cuando la persona o entidad que solicite la información registral no sea portadora de un interés directo, el Registrador podrá exigirle la acreditación del encargo recibido y la concreción de éste a personas o fincas determinadas (...). Los Registradores establecerán el tipo de control que estimen oportuno acerca de la identidad y datos personales de quienes solicitan la manifestación de los libros del Registro, de manera que quede en la oficina información suficiente de las personas que cada día hayan examinado los libros u obtenido notas simples de su contenido...».

La Instrucción de 29 de octubre de 1996 ha ordenado la recuperación e incorporación a los índices informatizados de los Registradores de todos los datos necesarios de las fincas con asientos posteriores a 1950, que deberá efectuarse antes del 31 de diciembre de 1998, y acordó la necesaria intercomunicación entre sí de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles a los efectos de solicitud y recepción de notas simples (vid. Orden de 10 de junio de 1997). Asimismo, define el contenido de la nota simple, único medio de incorporar, uniformemente, a las bases de datos el contenido jurídico esencial de los asientos (definición de los campos informáticos) y coordinar, a un tiempo, la nueva tecnología de las telecomunicaciones con la protección de datos de carácter personal y la protección del consumidor. Si el interesado solicita conocer otro extremo circunstancial deberá advertirlo expresamente.

Sin embargo, aún queda por perfilar con nitidez el concepto de publicidad en masa, que excluye siempre la copia o televaciado del archivo.

En consecuencia,

Vistos el artículo 18 de la Constitución; la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, sobre tratamiento automatizado de los datos de carácter personal; los artículos 23 del Código de Comercio; 12, 77 a 80 y 381 y 382 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio; los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; disposición final tercera de la Orden de 10 de junio de 1997; el artículo 4, número 10 de los Estatutos del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles aprobado por Real Decreto 483/1997, de 14 de abril; las Resoluciones-Circulares de este centro directivo de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985, sobre publicidad formal de los Registros, control de la identidad de los solicitantes legítimamente interesados y conservación, seguridad e integridad de los libros del registro; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notario de 5 de febrero de 1987, sobre publicidad en los Registros de la Propiedad; y de 29 de octubre de 1996 sobre medios técnicos en materia de comunicaciones entre Registradores y ordenación de sus archivos.

Este centro directivo ha acordado,

Primero. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, al dar conocimiento del contenido del Registro, en la parte necesaria, a las personas que lo soliciten, por nota simple o por certificación, lo harán, en todo caso, mediante el tratamiento profesional de la información, de modo que resulte expresada con claridad y sencillez y se excluyan los datos que carezcan de trascendencia jurídica, siendo efectiva la posibilidad de publicidad sin necesidad de intermediación.

Segundo. 1. Los Registradores de la Propiedad cuando realicen la manifestación mediante la exhibición de los libros, previo control profesional de su contenido y por concurrir circunstancias excepcionales que así lo aconsejen, deberán hacerlo por medio de fotocopia de los asientos, la cual no podrá retirarse por el interesado, y siempre, según el artículo 334 del Reglamento Hipotecario, sin que le sea permitido al particular copiar dichos asientos.

2. Los Registradores Mercantiles también facilitarán a los interesados la consulta de los datos relativos al contenido esencial de los asientos, por medio de terminales de ordenador, conforme al artículo 79 del Reglamento del Registro Mercantil, entregando, a quien lo solicite, copia de lo consultado, con valor de nota simple informativa.

Tercero. 1. En los supuestos de consulta telemática de los datos del archivo, el Registrador asegurará, en todo caso, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. Se prohíbe, en consecuencia, el acceso directo, por cualquier medio, físico o telemático, a la base de datos contenida en los Archivos de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Los Registradores responderán de su custodia, integridad y conservación, impidiendo accesos externos a las redes durante la telecomunicación, así como a los programas y a las barreras codificadas.

La solicitud por vía telemática supondrá la remisión inmediata de la información registral por correo electrónico o por otro medio, siempre que exista ruptura instantánea entre el nexo informático de solicitud y respuesta.

La intercomunicación de los Registradores por redes telemáticas utilizará técnicas de criptografía.

2. Los Registradores Mercantiles Centrales impedirán técnicamente el acceso directo a sus bases de datos y se asegurarán de que las consultas se realizan sociedad por sociedad, autorizando la intercomunicación en virtud de convenio expreso, con el compromiso de su no incorporación a una base de datos del solicitante, en ejecución de la disposición final tercera de la Orden de 10 de junio de 1997.

Cuarto. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deberán cumplir las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal.

La solicitud de información sobre datos personales sin relavancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro.

Quinto. 1. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no expedirán la publicidad formal cuando el objeto de la solicitud sea su incorporación masiva a bases de datos, registros paralelos, con fines excluidos de comercialización o reventa, sin responder, pues, a mandato alguno por parte del interesado en la información.

2. Las solicitudes de publicidad formal en masa serán atendidas si cumplen algunos de los siguientes requisitos:

a) Si se hacen en cumplimiento de alguna disposición legal que faculte para la realización de estudios estadísticos.

b) Si su objetivo satisface un interés público como la realización de estudios sectoriales o de planificación económica por las Administraciones Públicas, Corporaciones de Derecho público, o instituciones públicas o privadas sin ánimo de lucro a estos efectos.

c) Si derivan de un Convenio de colaboración suscrito con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que es a quien por vía normativa corresponde la publicación de estadísticas con referencia a las bases de datos de los Registros.

En todo caso, el solicitante se comprometerá por escrito a que el tratamiento y publicación de los datos se realizará mediante agregación de los mismos, de manera que se salvaguarde el derecho a la intimidad y a la privaticidad. Los Registradores harán constar en la publicidad que expidan, conforme a esta norma, la prohibición de incorporar los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Sexto. Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años.

Madrid, 17 de febrero de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Decano del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Sres. Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

de derecho
Informativa
privado y
LUNES
4'30
registral

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana