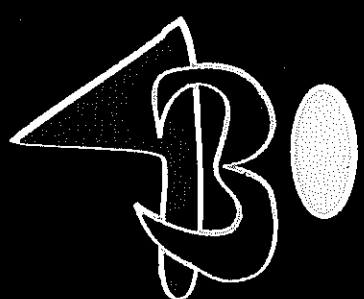
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

sumario

Año XI - Núm. 236 - 1ª Quincena de junio, 1998

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 7
SENTENCIAS 13

SONETO "A JOSÉ MÁRQUEZ", por Jesús Cuéllar 12

AMPLIACIÓN DE HIPOTECA "EN VACÍO", por Cesar García-Arango 15

LEY DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN 17

DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS 21

ANA VALERO HUMOR

ÉL ESTUDIA, relato 32

CORRAL JR. 35

RESEÑA LEGISLATIVA 36

Tras largos años de sugerencias y ruegos, finalmente Mª Emilia me exige que quite su imágen de las páginas de la LUNES. Tiene motivos que yo conozco y cuya reserva respeto. Su esforzada pluma queda. Adios a la carita guapa. Tal vez aprovechemos la ocasión para remodelar las cabeceras de las secciones.

informativa de derecho privado y registral

LUNES 4'30

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

casos prácticos

CASOS PRACTICOS DE VALENCIA

EMBARGO Y SUBSIGUIENTE ADJUDICACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO, CONJUNTAMENTE CON LA FINCA GRAVADA, ¿POSIBLE EXTINCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO POR CONFUSIÓN DE DERECHOS?

Supuesto de hecho: está inscrita una hipoteca; después, hay varias anotaciones de embargo sobre la finca ya hipotecada. Y finalmente aparece otra anotación de embargo, tanto sobre la finca como sobre el crédito hipotecario. El procedimiento ejecutivo en el que se ordenó esta última anotación ha culminado con la ejecución tanto de la finca como del crédito hipotecario embargados: ambos han sido adjudicados a la misma persona, que se convierte así en dueño de la finca gravada con hipoteca y en titular del crédito hipotecario.

El Registrador se plantea dos cosas:

1) Si se extingue la hipoteca y debe cancelarse, al haberse extinguido el crédito garantizado por "confusión" de derechos: la mayoría estimó que no había tal "confusión", puesto que el actual acreedor hipotecario no ha pasado a ser deudor de sí mismo; sólo ha adquirido la propiedad de la finca gravada, sin asumir la deuda garantizada.

No se da aquí la necesaria concurrencia, en una misma persona, de los conceptos de acreedor y de deudor, para que pueda operar la confusión. Lo que coincide es la titularidad real o dominical sobre la finca y la titularidad de un crédito hipotecario sobre la misma.

No obstante, surgió la cuestión de la "hipoteca de propietario", de imposible existencia en nuestro derecho: en este supuesto, sin embargo, podría no verse tal figura, pues su origen no ha sido voluntario, no se trata del dueño de una finca que constituye una hipoteca sobre la misma a fin de que sirva de garantía a no se sabe qué crédito futuro, sino que tan sólo ocurre que, como resultado del embargo simultáneo del crédito hipotecario y de la finca hipotecada, se han reunido, "a

posteriori", en una misma persona, el crédito —y con él el derecho real de hipoteca que lo garantiza— y la titularidad de la finca. Y esa concurrencia puede darse sólo transitoriamente, pues perfectamente puede el actual titular ceder su crédito hipotecario a un tercero, o enajenar la finca hipotecada, con lo cual los dos derechos se desmembrarían de nuevo y sería posible entonces ejecutar la hipoteca. Así que sólo podría cancelarse por "confusión" si así se solicita por el propio acreedor hipotecario. Hubo otros que sí entendían que debía cancelarse la hipoteca, puesto que no es concebible que el responsable real de la deuda coincida con el acreedor hipotecario, sin perjuicio de que subsistiera el crédito, en la parte no garantizada por la hipoteca, que podría hacer valer el acreedor frente al deudor, con arreglo al 1911 Código Civil.

2) Si se cancelan las anotaciones intermedias: si consideramos que la hipoteca 1ª subsiste, es claro que subsisten también las anotaciones posteriores a ésta pero anteriores a la anotación de embargo ejecutada, puesto que no estamos ante un caso de ejecución de la hipoteca preferente y purga de cargas posteriores, sino ante un embargo del crédito hipotecario, cuyo rango es posterior a aquéllas, y ulterior adjudicación del mismo.

E incluso en el caso de que el acreedor hipotecario consienta en cancelar su hipoteca, p or confusión, subsistirán esas anotaciones, ya que la causa de la extinción de la hipoteca no ha sido la ejecución de la misma, en cuyo supuesto sí se cancelan todas las anotaciones posteriores.

La cancelación por confusión no puede perjudicar a terceros que no hayan prestado su consentimiento.

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO, ORDENADA JUDICIALMENTE, DISCORDANCIA ENTRE EL DOCUMENTO PRIVADO Y LA ESCRITURA OTORGADA AHORA.

Supuesto: hace 20 años se otorgó un documento privado de venta de un edificio; se demandó judicialmente al constructor para que otorgase la correspondiente escritura pública, en favor de los tres compradores que comparecían en el documento privado.

Ahora, el Juez ha ordenado esa elevación a público, pero en lugar de tres compradores, como aparecen en el documento privado, ordena vender sólo a un comprador. Y así se lleva a efecto lo ordenado por el Juez; es decir, se presenta la escritura de venta, en favor de sólo un comprador, en unión del Auto que lo ordenaba.

Se planteó si tal escritura debía ser suspendida, por no existir congruencia entre lo pedido inicialmente por los demandantes —otorgamiento de escritura en favor de tres compradores— y lo ordenado por el Juez —otorgamiento en favor de sólo un comprador—.

Existió división de opiniones: algunos estimaron que sí existía tal incongruencia, y otros no lo consideraron así, argumentando que el Registrador no puede entrar a valorar el fondo de la decisión judicial, y que desconoce los motivos que llevaron al Juez a fallar del modo en que lo hizo.

DELITO DE ALZAMIENTO DE BIENES. FINCAS INSCRITAS A NOMBRE DE UNA SOCIEDAD.

Supuesto: "A", dueño de cinco fincas, las aporta a una sociedad, constituida por él. Después aparecen varias anotaciones de embargo, en las que fue demandada la sociedad propietaria. Y ahora se presenta un mandamiento judicial, dictado en el curso de un procedimiento criminal por alzamiento de bienes, dirigido contra "A", ordenando cancelar las inscripciones de dominio practicadas en favor de la sociedad.

No puede practicarse la cancelación ordenada, puesto que el procedimiento no ha sido entablado contra la sociedad, titular registral, sino contra "A". El único modo de obtener la cancelación es instar un procedimiento civil, en el que sí puede ser parte la sociedad titular.

En este sentido cabe citar el caso análogo de la Resolución de 12 de febrero de 1998, que confirmó la nota denegatoria del Registrador: no puede practicarse, sobre una finca inscrita a nombre de determinada sociedad, anotación de prohibición de disponer decretada en un procedimiento penal por alzamiento de bienes de uno de sus socios, al no haberse entablado el procedimiento contra el titular registral.

SUSPENSIÓN DE PAGOS.

Supuesto: está inscrita una hipoteca, a cuyo margen figura nota de haberse expedido la certificación de cargas. Después de la fecha de la certificación, se ha inscrito una suspensión de pagos, el convenio de espera de esa suspensión, y

un arrendamiento. La finca es un local comercial, no una vivienda.

Ahora se ejecuta la hipoteca y se ordena cancelar las cargas posteriores. Es claro que el arrendamiento, al no ser de vivienda, se extingue por la adjudicación hipotecaria y debe cancelarse. Pero en cambio no debe cancelarse la suspensión de pagos, pues no es realmente una carga de la finca, sino un estado especial del suspenso, que sólo termina con el cumplimiento total del convenio, que el Juez deberá decretar en su caso, y producirá entonces la cancelación.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER. CANCELACIÓN.

Supuesto: está anotada una prohibición de disponer de una finca, que abarca un plazo de tres meses. Ahora, transcurridos los tres meses previstos por la anotación, llega una escritura de venta al Registro.

La venta se inscribirá, al no haberse otorgado durante el período en que operaba la prohibición, pero la anotación no puede cancelarse de oficio: es necesario el correspondiente mandamiento judicial o bien el transcurso del plazo general de caducidad de 4 años.

EMBARGABILIDAD DEL DERECHO ARRENDATICIO.

Supuesto: está inscrito, por terceras partes indivisas, un derecho de arrendamiento sobre una vivienda. Y ahora se presenta mandamiento ordenando la anotación preventiva del embargo trabado sobre los derechos de uno de los arrendatarios.

Se planteó si el derecho arrendaticio recayente sobre una vivienda resulta o no embargable, lo que en definitiva remite al problema de si es o no enajenable. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 establece en su art. 8 que sólo se podrá ceder el contrato con el consentimiento escrito del arrendador, así que en principio no parece posible el embargo de tal derecho. No obstante, la ley no lo prohibe expresamente, a diferencia de la anterior LAU de 1964, sino que lo que hace es configurar una causa de resolución basada en la cesión inconsentida, en su art. 27, de modo que acaso sea posible anotar el embargo, y si llega, en su día, la adjudicación del derecho arrendaticio, sería factible su inscripción, sin perjuicio de que el arrendador pueda ejercitar la acción de resolución.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA UNILATERAL NO ACEPTADA, EXISTIENDO ANOTACIÓN DE EMBARGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

Supuesto: está inscrita una hipoteca unilateral, aún no aceptada. Consta después una anotación de embargo del crédito hipotecario garantizado por esa hipoteca. Y ahora se presenta escritura de cancelación de la hipoteca otorgada por el dueño de la finca, al amparo del 141 LH y del 237 RH, haciendo constar que se ha efectuado el requerimiento al acreedor notarialmente, acompañándose el Acta de requerimiento, y que han transcurrido los dos meses previstos por la ley para poder cancelarla. Del Acta se desprende que el acreedor no ha sido hallado en el domicilio en que se hizo el requerimiento, después de haberse personado allí el Notario dos veces. Además, se da la circunstancia de que el domicilio en que se ha efectuado el requerimiento no coincide con el domicilio que a tales efectos se fijó en la escritura de constitución de la hipoteca y que consta en el Registro.

Se plantearon dos cuestiones.

1.- Si estaba bien hecho el requerimiento, y

2.- Si podía cancelarse la anotación de embargo al cancelar la hipoteca, o si por el contrario era necesario hacer también un requerimiento al acreedor anotante.

En cuanto a lo primero, resulta muy discutible que tal requerimiento sea aceptable. En primer lugar, la ley y el reglamento hipotecarios, y así lo corrobora la DG en numerosas resoluciones, exigen un requerimiento efectivo y especial, en el que se haga constar expresamente que, transcurridos dos meses desde su fecha sin que la hipoteca sea aceptada, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó. Es decir, que precisamente por esa especialidad en orden a su cancelación, parece necesario que el requerimiento haya sido efectivamente hecho al acreedor, y que éste haya tenido conocimiento de su contenido, requisitos que no concurren en este caso. Además, ¿por qué se hizo el requerimiento

en un domicilio diferente del constatado en la escritura y en el Registro? Ni siquiera se acredita que sea éste el domicilio social, de modo que no parece aceptable tal requerimiento, y por tanto no se cancelaría la hipoteca.

Y respecto a lo segundo, es claro que si no se cancela la hipoteca unilateral, no se plantea el problema, pero si admitiéramos la cancelación de la hipoteca unilateral no aceptada, ¿se cancela a continuación y sin más requisitos la anotación de embargo del crédito hipotecario? Para algunos, la respuesta es afirmativa, puesto que el embargante obtuvo un embargo sobre un derecho en cierta forma "resoluble", o aún imperfecto y sujeto a la necesaria aceptación del acreedor, de modo que, transcurrido el plazo legal para que tal aceptación recaiga, sin que ésta se haya dado, decae el derecho embargado y por tanto debe cancelarse la anotación. Frente a ésto, se argumentó que en la hipoteca unilateral no hay un plazo para aceptar, sino para poder cancelar la hipoteca, cumplidos ciertos requisitos, pero que si la hipoteca no se ha cancelado, cabe aceptar en cualquier tiempo. Y además, otros consideraron que el titular de la anotación debía de haber sido requerido también, para que en su caso pudiera ejercitar la facultad de aceptar la hipoteca, en nombre de su deudor, por la vía de la acción subrogatoria el 1111 CC. Esta tesis argumentó también que la posibilidad de la acción subrogatoria no tiene por qué ejercitarse judicialmente, de modo que sería factible un ejercicio extrajudicial de la misma, concretado en la aceptación de la hipoteca, si así convenía al acreedor embargante.

EMBARGO DEL DERECHO DE USUFRUCTO.

Supuesto: está inscrita la donación de la nuda propiedad de una finca, con reserva del usufructo en favor del donante. Hay después una anotación de embargo del derecho de usufructo. Y ahora se presenta escritura de fecha anterior a la del embargo, en la que el donante vende el derecho de usufructo a los donatarios. La venta se inscribirá, pero subsistirá el embargo y su anotación sobre el usufructo.

La vía para obtener el alzamiento del embargo del derecho de usufructo es la interposición de tercería de dominio, por los nudo propietarios y ya titulares del derecho de usufructo, puesto que su adquisición es anterior al embargo, y la tercería puede interponerse en cualquier momento anterior a la adjudicación de los bienes a que se refiera.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

SOCIEDAD CIVIL "TRANSFORMADA" EN SOCIEDAD AGRARIA DE TRANSFORMACIÓN.

Supuesto: se presenta escritura de compra a favor de una sociedad civil, que se devuelve en su día argumentando la necesidad de previa inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil para adquirir personalidad jurídica, de acuerdo con las últimas resoluciones de la Dirección General, o bien, como otra posibilidad, practicar la inscripción a favor de los socios integrantes.

Ahora se consulta a la Registradora acerca de la posibilidad de inscribir a favor de una Sociedad Agraria de Transformación, en la que se ha "transformado" la sociedad civil.

Las Sociedades Agrarias de Transformación debidamente constituidas e inscritas en el correspondiente Registro, de acuerdo con el art. 1º, 2 del RD 1776/81 de 3 de agosto, que aprueba su Estatuto regulador, sí que tienen personalidad jurídica y por tanto cabe la inscripción a su nombre. El problema es cómo acreditar que la sociedad civil se ha transformado efectivamente en Sociedad Agraria de Transformación, y si cabe tal "transformación".

El Código Civil no contempla la posibilidad de que una sociedad civil se transforme en otro tipo de sociedad, y si acudimos a la legislación mercantil, el Reglamento del Registro Mercantil regula la transformación, entre otros supuestos, de sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada, y establece también que "en el caso en que, por autorizarlo una disposición legal, ... una sociedad no mercantil se transformase en otra sociedad no mercantil... la escritura pública será otorgada por la sociedad y por todos los socios que en virtud de la transformación pasen a asumir cualquier clase de responsabilidad personal por las deudas sociales...". Así, hay que estudiar, en primer lugar, si existe alguna disposición legal que admita la transformación de sociedad civil en Sociedad Agraria de Transformación. Y no existe tal posibilidad, al menos no en el Código Civil, ni en el Estatuto de Sociedades Agrarias de Transformación, que en cambio sí prevé la "adaptación" de los antiguos Grupos Sindicales de Colonización y de Sociedades Agrarias de Transformación constituidas con anterioridad al mismo, estableciendo que tales actos de adaptación no supondrán modificación de la personalidad jurídica. Entonces, si entendemos que no cabe

tal acuerdo de transformación, lo procedente sería disolver la sociedad civil y liquidarla, y constituir a continuación, aportando la finca comprada por la sociedad civil disuelta, una Sociedad Agraria de Transformación, acreditando claramente que la sociedad civil disuelta es la misma que la que adquirió la finca en cuestión, y que esa finca ahora se ha aportado a una SAT, que deberá constituirse en escritura pública al haberse aportado un inmueble.

DOBLE INMATRICULACIÓN.

Supuesto: hay una finca inscrita a favor del Ayuntamiento, con nota marginal de que determinados metros cuadrados están doblemente inmatriculados. Aparece también inscrito un edificio en propiedad horizontal cuyos pisos ya están vendidos, con nota también de doble inmatriculación de determinada superficie. El Ayuntamiento pretende vender su finca, y a fin de liberarla del problema de la doble inmatriculación, consulta al Registrador acerca de la posibilidad de segregar los metros cuadrados conflictivos.

El Ayuntamiento puede segregar, puesto que la nota de doble inmatriculación no cierra el registro, pero la porción segregada arrastrará la nota de la doble inmatriculación.

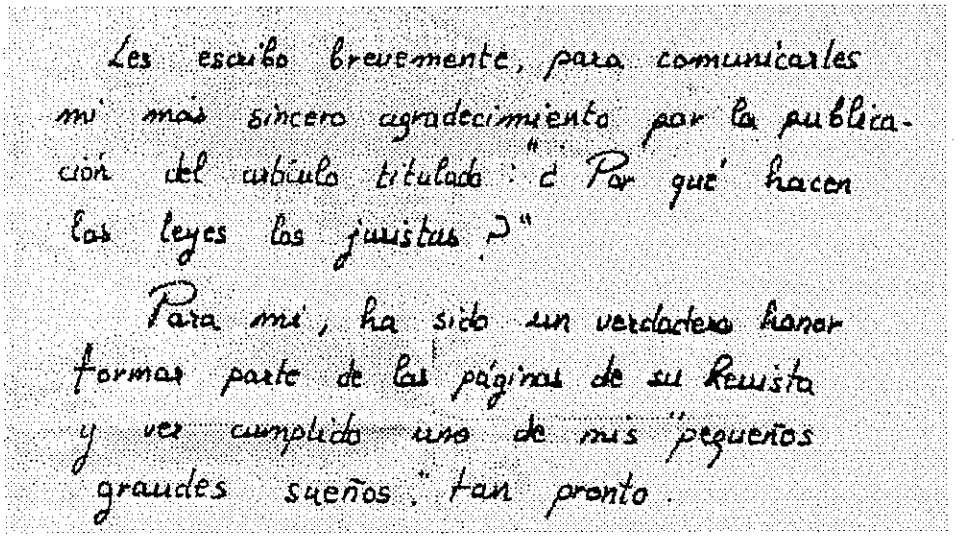
REPARCELACIÓN. SERVIDUMBRES DE PASO CUYO TITULAR NO HA SIDO PARTE.

Supuesto: se ha llevado a cabo un procedimiento de reparcelación, sobre dos fincas registrales, sin que se haya pedido la certificación al Registro. Ahora se pretende la inscripción del Proyecto, pero existen sobre las fincas servidumbres de paso, incompatibles por principio con el nuevo orden surgido de la reparcelación, cuyos titulares no han sido notificados de la existencia del procedimiento.

Como no se pidió la certificación, no se ha sabido de la existencia de tales servidumbres hasta ahora, cuando ya se pretende la inscripción, y se pide a la Registradora una solución que evite anular todo el procedimiento. Al no tenerse en cuenta esas servidumbres, es claro que el proyecto no declara su incompatibilidad con la ordenación urbanística, y no cabe cancelarlas sin más, puesto que los titulares no fueron parte.

Se contempla la posibilidad de trasladarlas de oficio a las nuevas fincas, considerándolas "compatibles" —pese a no serlo realmente—, de acuerdo con el art. 11.2 del RD 1093/97 de 4 de julio, o bien aplicar la regla del art. 12.2 del citado RD, esto es, trasladar las servidumbres a las nuevas fincas, pero haciendo constar la Registradora la situación de imposibilidad de subsistencia de las mismas, apreciada por ella, en la nota de despacho.

Cristina Carbonell


Les escribo brevemente, para comunicarles mi más sincero agradecimiento por la publicación del artículo titulado: "¿Por qué hacen las leyes los juristas?"

Para mí, ha sido un verdadero honor formar parte de las páginas de su Revista y ver cumplido uno de mis pequeños grandes sueños: tan pronto.

El agradecimiento y el honor son nuestros.

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

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

(ADVERTENCIA: Las *HOJAS SUELTAS* de las RR de 4, 5 y 7 de mayo ya se adjuntaron al número anterior. Ahora se públican breves resúmenes de su contenido).

R. 4 MAYO 1998 (BOE 29 MAYO)

DOBLE INMATRICULACIÓN. LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR TENER EL REGISTRADOR DUDAS AL RESPECTO, NO ES OBJETO DE RECURSO GUBERNATIVO.

Ante una inmatriculación por título público, el Registrador suspende la inscripción por tener duda fundada (por los datos descriptivos de la finca) sobre si la finca cuya inmatriculación se pretende es parte de otra ya inscrita.

Dice la DG que como ya dijo la Resolución de 7 de marzo de 1994, en este caso, el artículo 300 del Reglamento Hipotecario remite al 306 del mismo y, por ello, no cabe el recurso gubernativo, sino instar al Juez de Primera Instancia para que declare la inscribibilidad o no del documento. En consecuencia, el CD acuerda la devolución del expediente al recurrente para que pueda utilizar el procedimiento anteriormente expresado.

R. 5 MAYO 1998 (BOE 29 MAYO)

EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR UN DOCUMENTO TANTAS CUANTAS VECES SE PRESENTE EL MISMO.

Supuesto de hecho: De acuerdo con determinada sentencia, se ordena al registrador cancelar determinados asientos por el correspondiente mandamiento. El 5 de enero de 1983, se pone nota de calificación denegatoria de las cancelaciones ordenadas. El 27 de junio de 1994, el Presidente del TSJ no admite el recurso gubernativo interpuesto contra aquella nota por haber transcurrido en exceso el plazo. El 1 de julio de 1994, el interesado solicita del Registrador que vuelva a

calificar el documento. El registrador no admite el escrito del interesado y éste le requiere notarialmente a que lo haga y, ante su negativa, recurre. El Presidente del TSJ confirma la denegación de la cancelación fundándose en lo alegado en el informe por el registrador: que el recurso es improcedente por cuanto la calificación recurrida data de 1 de enero de 1983.

La DG entiende que el registrador debe calificar un documento tantas cuantas veces se presente, ya que los interesados están facultados para presentar los títulos en cuantas ocasiones lo estimen conveniente, debiendo, en todo caso, a solicitud del presentante, extender por escrito la nota de calificación, contra la cual, y, dentro del plazo previsto en el precepto reglamentario antes expresado, podrán interponer el recurso gubernativo. Y acuerda que el registrador extienda la nota que estime pertinente, pudiendo entonces las personas legitimadas interponer el recurso gubernativo correspondiente.

R. 7 MAYO 1998 (BOE 1 JUNIO)

1) RECURSO GUBERNATIVO. CABE CONTRA UNA "COMUNICACIÓN" DE DEFECTOS. 2) ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA PENDIENTE DE EJECUCIÓN. CABE.

1) . Como dice la Resolución de la Dirección General de 19 de enero de 1996, no es imprescindible que la nota de calificación deba ser puesta al pie del título para que pueda admitirse el recurso gubernativo.

2) Al amparo del número 3 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, puede anotarse preventivamente en el Registro una sentencia firme en un procedimiento declarativo que está pendiente de ejecución, siendo dicha ejecución, en su caso, objeto de las inscripciones y cancelaciones correspondientes. *"No hay por qué entender, como hace el Registrador, que la anotación solicitada haya de cambiar los efectos de la primitiva anotación de demanda. Sin entrar en los efectos que, en su día, podría producir la anotación de la sentencia no ejecutada o de la demanda de ejecución, es cierto que dicha anotación ... supone una mayor exactitud del Registro, pues su reflejo en los libros traerá consigo, como mínimo, una mayor información sobre la situación del pleito que refleja la anotación de demanda primitiva".*

R. 8 MAYO 1998 (BOE 9 JUNIO)

MERCANTIL. SA.

REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL. AÚN CUANDO SEA OBLIGATORIA (POR PÉRDIDAS) EL ACUERDO DEBE ADOPTARSE CONFORME A LAS REGLAS GENERALES.

La sociedad adopta el acuerdo de reducción del capital, por haber sufrido pérdidas que han disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y haber transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio, en JG constituida en segunda convocatoria por socios que representan únicamente el 2,33 por 100 del capital social, cuando los estatutos sociales han fijado para la disminución del capital un quórum superior —concretamente, el 50 por 100 del capital desembolsado—.

A juicio del recurrente, al tratarse de un supuesto de reducción obligatoria <<ex>> artículo 163.1 de la LSA no es necesario que el acuerdo se adopte cumpliendo respecto del quórum las exigencias establecidas para la modificación de estatutos.

La DG desestima el recurso por entender que el artículo 164.1 de la LSA, al exigir que el acuerdo se adopte por la junta general con los requisitos de la modificación de estatutos, no distingue entre las diferentes modalidades de reducción del capital social según su finalidad, y no cabe exceptuar sin apoyo legal el riguroso régimen general de adopción de acuerdos modificatorios de estatutos.

R. 9 MAYO 1998 (BOE 9 JUNIO)

MERCANTIL. SA.

1) RECURSO GUBERNATIVO. LEGITIMACIÓN. EL PODER NO HA DE CONCEDERSE EXPRESAMENTE PARA

INTERPONER EL RECURSO.

2) REDUCCIÓN DE CAPITAL. LA MANIFESTACIÓN DE QUE NINGÚN ACREEDOR HA EJERCIDO EL DERECHO DE OPOSICION, HECHA EN EL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO, CONTRAVIENE EL PRINCIPIO DE QUE EL RECURSO HA DE CIRCUNSCRIBIRSE A LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN DOCUMENTOS PRESENTADOS EN TIEMPO Y FORMA.

3) TRANSFORMACIÓN DE SA EN SRL. LOS BALANCES HAN DE DEPOSITARSE EN EL RM ADEMÁS DE FORMAR PARTE DE LA PROPIA ESCRITURA.

LA DG, tras resolver, como cuestión previa, que las facultades del apoderado "para intervenir <<en toda clase de hechos, actos y negocios jurídicos procesales o prejudiciales (...) ante (...) autoridades y funcionarios de cualquier ramo, grado (...) jurisdicción (...) [comprendidas la (...) gubernativa ...]>>" son lo suficientemente amplias como para considerar en ellas incluida la de interponer el recurso gubernativo, entra en el fondo estableciendo:

1) Que no puede considerarse subsanado el defecto alegado por el registrador (falta de declaración del ejercicio o no ejercicio del derecho de oposición de los acreedores en el acuerdo de reducción de capital) , mediante la manifestación contenida en el propio escrito de recurso; sin prejuzgar la cuestión de la posibilidad de subsanar tal defecto mediante la declaración contenida en un documento privado con firma legitimada cual es el escrito del recurso de alzada, entiende el CD que, conforme al artículo 68 del RRM, el recurso gubernativo se ha de circunscribir a las cuestiones que se relacionen directamente con la calificación del Registrador, rechazándose las peticiones basadas en documentos no presentados en tiempo y forma.

2) Por lo que se refiere al segundo de los defectos, considera la DG que en la transformación de una sociedad anónima en otra de responsabilidad limitada deben acompañarse necesariamente, para su depósito en el RM, los balances que sirven de base a la transformación aunque hayan sido ya incorporados a dicha escritura. La interpretación conjunta de los artículos 227 LSA y 188.2 del RRM, a la sazón vigente, no deja lugar a dudas.

R. 11 MAYO 1998 (BOE 9 JUNIO)

PARTICIÓN DE HERENCIA: HAY CONFLICTO DE INTERESES CUANDO UNO DE LOS HEREDEROS INTERVIENE EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE OTRO, EN VIRTUD DE UN PODER GENERAL QUE NO AUTORIZA EXPRESAMENTE DICHA POSIBILIDAD Y SE ADJUDICAN BIENES CONCRETOS A DETERMINADOS HEREDEROS Y OTROS BIENES POR PARTES IGUALES EN PROINDIVISO.

Supuesto de hecho: se presenta escritura de partición de herencia realizada por los herederos, en la que uno de ellos interviene en nombre propio y en representación de otro de los herederos en virtud de un poder general, y se adjudican bienes concretos a determinados herederos y otros bienes por partes iguales en proindiviso. La inscripción se suspende, entre otros defectos que no son objeto de recurso, por existir un supuesto de autocontratación o conflicto de intereses sin que el poderdante haya autorizado expresamente tal posibilidad.

El Notario autorizante interpone recurso gubernativo reconducido exclusivamente a la inscribibilidad de una de las fincas que se adjudica a todos los herederos en proindiviso y por partes iguales.

El presidente del TSJ revocó la nota que fue confirmada por la DG. En este supuesto hay contraposición de intereses pues no todos los bienes se adjudican en la misma forma y es el negocio jurídico partícional en su conjunto el que ha de calificar el Registrador. El conflicto de intereses se salva en los siguientes supuestos: a) cuando el apoderado esté autorizado para ello, b) cuando está autorizado para el acto específico en donde existe dicha contraposición y c) cuando por la

forma de actuar del apoderado resulta haberse resuelto con imparcialidad dicha representación. (A.C.).

R. 12 MAYO 1998 (BOE 9 JUNIO)

1)DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: DEBE APORTARSE COPIA AUTÉNTICA, CERTIFICACIÓN O TRASLADO DEL ACTO O ACUERDO CORRESPONDIENTE EXPEDIDO POR QUIEN ESTÉ FACULTADO PARA ELLO CON LAS FORMAS Y SOLEMNIDADES PRESCRITAS POR LAS LEYES. 2) RECURSO GUBERNATIVO: REITERA LA DOCTRINA DE RECHAZARSE LAS PETICIONES BASADAS EN MOTIVOS O EN DOCUMENTOS NO PRESENTADOS EN TIEMPO Y FORMA.

Supuesto de hecho: se pretende rectificar un asiento del Registro para hacer constar la carga de reversión de determinadas fincas a favor de sus primitivos titulares aportando meras fotocopias de un expediente administrativo de expropiación forzosa. La inscripción se suspende e interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirmó la nota así como la DG. Es principio esencial de nuestro derecho que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al RP y ello implica que tratándose de documentación administrativa se aporte copia auténtica, certificación o traslado del acto o acuerdo correspondiente expedido por quien esté facultado para ello con las formas y solemnidades prescritas por las leyes.

En materia de recurso gubernativo reitera la doctrina de rechazarse las peticiones basadas en motivos o en documento no presentados en tiempo y forma. (A.C.)

R. 13 MAYO 1998 (BOE 9 JUNIO)

MERCANTIL. SA.

JUNTA GENERAL.

CONVOCATORIA POR ADMINISTRADORES CON CARGO CADUCADO.

Los tres administradores de la sociedad integrantes de su Consejo de Administración, fueron nombrados en Juntas Generales de 1980 sin que en los estatutos inscritos y no adaptados a la nueva Ley resulte el plazo por el que tales administradores hubieran de ejercer su cargo.

En esta situación, y dada la interpretación de que han sido objeto las disposiciones transitorias cuarta, apartado 2, de la LSA y cuarta del RRM en la reciente R de 11 de marzo del corriente año, (caducidad a partir del 1 de enero de 1995) aquellos nombramientos habrían caducado el 31 de diciembre de 1994.

La doctrina invocada por el recurrente, conocida como del administrador de hecho, que partiendo de la base del riesgo que para la sociedad implica un riguroso automatismo en el cese de los administradores una vez transcurrido el plazo por el que fueron nombrados dando lugar a una situación de acefalia e inoperancia, en modo alguno puede llevar a la admisión incondicionada de una prórroga del plazo durante el cual los administradores con cargo caducado pueden seguir actuando válidamente. La R de 24 de junio de 1968, que suele señalarse como punto de partida de la meritada doctrina, en realidad consagra más la figura del administrador reelegido de hecho a la vista de sus actuaciones posteriores al cese, algunas inscritas, que la del administrador de hecho como tal; la posterior R de 12 de mayo de 1978, admitió la válida actuación del órgano de administración caducado a los exclusivos fines de convocar la Junta general para proceder a nuevos nombramientos y evitar así la paralización de la sociedad, Por su parte, la doctrina del Tribunal Supremo, plasmada entre otras en sentencias de 22 de octubre de 1974, 3 de marzo de 1977 y 1 de abril de 1986, admite igualmente la válida actuación de los administradores con cargo caducado a los mismos fines y con el mismo objetivo, rechazando un automatismo que impida convocar la Junta general ordinaria o una extraordinaria previa, pero siempre bajo la idea de una caducidad reciente, una interpretación, en definitiva, en línea con la solución que para el caso de transcurso del plazo ha inspirado el régimen acogido en el artículo 145.1 del RRM: la subsistencia del nombramiento hasta que se celebre la primera Junta o hubiera

debido celebrarse la siguiente Junta General que hubiera podido realizar nuevos nombramientos.

En conclusión, al resultar que en el presente caso la convocatoria de la Junta General se hizo por quienes con bastante antelación habían cesado en el cargo que les legitimaba para ello y fuera de los plazos que permitirían calificar como válida su actuación a los solos efectos de procurar el restablecimiento del órgano de administración, ha de confirmarse la nota de calificación sin necesidad de entrar, como quedó apuntado, a examinar las restantes cuestiones planteadas en el recurso.

R. 16 MAYO 1998 (BOE 8 JUNIO)

HIPOTECA UNILATERAL SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA: CANCELACIÓN DE LA MISMA ESTANDO ACEPTADA POR ALGUNA DE LAS ENTIDADES ACREEDORAS Y ACREDITACIÓN FEHACIENTE DEL HECHO.

Supuesto de hecho: en el RP consta inscrita una hipoteca unilateral de máximo a favor de nueve entidades bancarias y sujeta a la condición suspensiva a que en el plazo máximo de dos años a contar de determinada fecha se obtenga un convenio concursal judicial o extrajudicial entre el deudor y los acreedores aceptantes de la hipoteca. La hipoteca fue aceptada por siete entidades.

Se presenta en el RP una instancia de la propietaria de la finca solicitando la cancelación de la hipoteca dado que no fue aceptada por todas las entidades a cuyo favor se constituyó ni se ha cumplido la condición suspensiva. La cancelación fue suspendida, entre otros defectos, por el siguiente que fue objeto de recurso: respecto a los acreedores que no aceptaron la hipoteca por no aportarse los requerimientos efectuados que prevé el art. 141 LH y respecto a todos los acreedores por no acreditarse que no se ha celebrado el convenio.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirmó la nota, no así la DG que estima en parte el recurso al distinguir: a) respecto a las entidades que no aceptaron basta para la cancelación con acreditar que se les notificó con entrega de copia de la escritura de constitución y con el requerimiento del art. 141 LH y transcurso del plazo de los dos meses, sin que sea obstáculo la condición suspensiva; b) respecto a las entidades que aceptaron, debe acreditarse fehacientemente el hecho en que consiste dicha condición, sin que baste el argumento de que no consta nada en el RP relativo al convenio. (A.C.).

R. 18 MAYO 1998 (BOE 8 JUNIO)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL REGISTRADOR NO PUEDE EXAMINAR LAS TRANSMISIONES OPERADAS DESDE LA ÚLTIMA INSCRIPCIÓN HASTA LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO POR EL QUE INSTE EL EXPEDIENTE.

Supuesto de hecho: se promueve expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de cinco octavas partes indivisas de una finca, alegando la promotora que las adquirió por compra a su madre formalizada en escritura pública de 29 de septiembre de 1989, habiéndola adquirido su madre por permuta formalizada en escritura de 26 de julio de 1958, estando inscritas a favor de personas distintas por inscripciones de más de treinta años de antigüedad. Presentado en el RP testimonio del Auto judicial se suspende la inscripción, entre otros defectos que no son objeto de recurso, por no determinarse las circunstancias del título por las que la promotora adquiere las cinco octavas dado que por la escritura de compraventa antes citada sólo adquirió tres octavas, únicas de las que era dueña su madre.

Interpuesto recurso gubernativo, el presidente del TSJ revocó la nota siendo confirmado el auto presidencial por la DG, ya que el Registrador no puede examinar las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición del derecho por el que inste el expediente. (A.C.)

R. 19 MAYO 1998 R. 20 MAYO 1998 (BOE 11 JUNIO)

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO: AÚN ANTES DE INICIAR EL PROCEDIMIENTO

PARA HACER DERIVAR LA ACCIÓN AL RESPONSABLE SUBSIDIARIO CON AUDIENCIA DEL INTERESADO Y PREVIA DECLARACIÓN DE FALLIDO DEL SUJETO PASIVO, EL ÓRGANO DE RECAUDACIÓN PUEDE ADOPTAR LAS MEDIDAS CAUTELARES QUE PROCEDAN Y ENTRE ELLAS EL EMBARGO PREVENTIVO DE LOS BIENES DEL RESPONSABLE SUBSIDIARIO.

Supuesto de hecho: en procedimiento administrativo de apremio por débitos tributarios seguido contra una entidad mercantil que carecía de activos inmobiliarios, de conformidad con el art. 37 LGT y art. 72 de la Ley 30/1993 de 26 de noviembre de RJAP y del Procedimiento Administrativo. Común, se acuerda el embargo preventivo, y como medida provisional de aseguramiento, sobre los inmuebles del Consejero Delegado al que se ha notificado el procedimiento así como a su esposa al ser bienes gananciales.

Presentado mandamiento en el RP se deniega la anotación de embargo por no haberse procedido a la emanación del acto administrativo correspondiente por el que se derive la responsabilidad de la entidad contra el Consejero Delegado de la misma, en su carácter de responsable subsidiario.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirmó la nota no así la DG según la cual el art. 37 LGT y 14 RGR permiten que, aún antes de iniciar el procedimiento para hacer derivar la acción al responsable subsidiario con audiencia del interesado y previa declaración de fallido del sujeto pasivo, el órgano de recaudación adopte las medidas cautelares que procedan cuando existan indicios racionales para presumir que se pueda impedir la satisfacción de la deuda tributaria. (A.C.)

A JOSÉ MÁRQUEZ

(Número 2 del escalafón de Registradores de la Propiedad, con motivo de su jubilación)

Generosa la calva y la sonrisa,
la incisiva mirada, inteligente;
cálida la voz, lúcida la mente,
torrente el estallido de su risa.

Pepe Márquez Muñoz, hombre sin prisa,
cartesiano de pro, pero creyente,
polemista sin par, aunque clemente,
convincere suaviter por divisa.

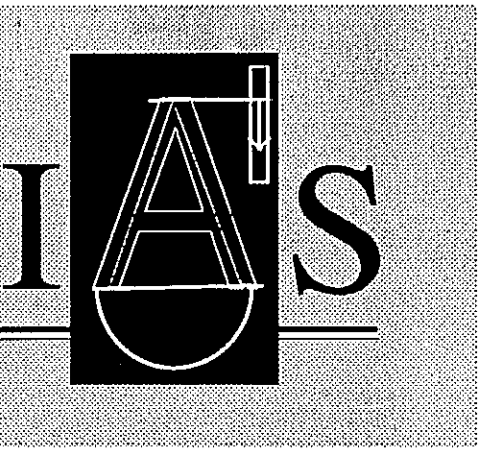
De intereses distante y vanidades,
sencillo y sabio y sobrio compañero
(Una sola mujer... pocas verdades!..)

Si se tercia, orador o verbenero,
el mejor en prestigio y calidades:
El segundo oficial, pero el primero.

Jesús Cuéllar Marín

Mª Emilia ADÁN GARCÍA

SENTENCIAS



STS 20 ENERO 1998

ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA. LA PETICIÓN DE LIQUIDACIÓN Y EL PAGO DEL IMPUESTO SUCESORIO NO SUPONEN, POR SÍ SOLOS, LA ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA. Artículos citados: 988 y 993 del Código Civil.

HECHOS.- Dª CCC falleció el 16 de diciembre de 1976, y su llamado con delación como heredero D. BBB repudió la herencia en escritura pública de fecha 19 de agosto de 1978. D. BBB presentó el 22 de marzo de 1977 petición de liquidación y pago del impuesto de sucesiones; en la instancia no manifestaba ni ser el heredero, ni el hijo de la causante; el seis de junio, en unión de los otros herederos pagó el impuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- La cuestión debatida es si hubo o no aceptación tácita de la herencia por D. BBB, en el lapso de tiempo que media entre la declaración y la repudiación, ya que en el caso de que existiera sería nula la repudiación.

El Tribunal Supremo recuerda que la determinación de los hechos y el título con el que se han realizado corresponde al Tribunal a quo, pero el dilucidar si esos hechos suponen o no la voluntad de aceptar corresponde al Tribunal Supremo.

La aceptación tácita de la herencia se regula en el artículo 999.3 del Código Civil, que recoge lo establecido en Las Partidas, según las cuales el que acepta tácitamente es el que realiza actos de "señor" o lo que es lo mismo "actos concluyentes de los que se deriva la voluntad inequívoca de aceptar" en el sentido de que revelan la intención de hacer la herencia como propia. De la jurisprudencia y especialmente de la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1992, se deduce que hay aceptación tácita cuando:

—Se realicen actos que revelen la idea de hacer propia la herencia.

—Los actos indiquen la intención de querer ser o manifestarse como herederos.

—Se realicen actos cuya facultad de ejecución corresponda únicamente al heredero.

Son actos tácitos de aceptación de la herencia, según la jurisprudencia:

—La disolución de una sociedad, con asistencia a la Junta General de todos los accionistas.

—Instar ante servicios oficiales la calificación de ganancial de la finca discutida.

—La impugnación de la validez del testamento de la causante, en el que se excluida al demandante de la herencia.

—La dirección del negocio que había sido del causante.

—La aceptación expresa de una herencia en la que, por el ius transmisionis, se contiene la aceptada tácitamente.

—Ostentar ante la Administración del título de heredero.

—La venta de bienes hereditarios.

—El otorgamiento de escritura de apoderamiento.

—Interponer reclamaciones o demandas.

—Hacer gestiones sobre bienes hereditarios.

—Pago con bienes hereditarios de una deuda de la herencia.

—Ejercicio de acciones relativas a los bienes relictos.

Entrando en la cuestión debatida el Tribunal Supremo analiza los distintos actos que se alegan como aceptación tácita de la herencia:

—Las obras de ampliación y mejora del bien se realizaron en vida de la causante, en su mayor parte durante la vida de la causante, no consta que las hiciera D. BBB.

—Las contribuciones por la propiedad no fueron pagadas por D. BBB, ni estuvo el bien a su nombre en esa época, quien tampoco pagó los gastos de mantenimiento y mejora. Tanto en este caso como en el anterior, cuando actuó lo hizo como administrador.

—La instalación por el mismo de una clínica dió lugar a una posesión en concepto de usufructuario, pero no de dueño.

Ahora bien, la cuestión se circunscribe a determinar si la petición de liquidación y el pago del impuesto de sucesiones supone o no una aceptación tácita de la herencia.

El Tribunal Supremo recuerda que la doctrina considera al menos dudoso que signifique aceptación de la herencia, ya que, entre otras razones, el llamado a la herencia que realiza el pago obedece a una imposición legal en lugar de un acto que pueda significar libre aceptación; por su parte la jurisprudencia nunca ha mantenido que la petición de liquidación y el pago del impuesto supongan por sí solas la aceptación tácita de la herencia, exigiendo que fueran acompañados estos actos de otros que significaran que el heredero asumía la titularidad de los bienes de la he-

rencia. Ahora bien ni la doctrina ni la jurisprudencia tiene el carácter de fuente del derecho, por lo que hay que estar a lo que dice la ley.

El pago del impuesto es un deber jurídico que impone la ley fiscal, por lo que es un acto debido, mientras que el artículo 998 CC declara la voluntariedad de la aceptación de la herencia como negocio jurídico unilateral y no recepticio. Además la ley fiscal no puede impone la aceptación de la herencia, ya que el que paga puede reclamar luego del heredero. Además la aceptación de la herencia en nuestro derecho se rige por los principios del Derecho Romano, mientras que la norma fiscal parece imponer el sistema germánico de que la herencia se adquiere por la muerte del causante, al exigir al heredero el pago desde dicho fallecimiento.

Volviendo al caso litigioso, el Tribunal Supremo declara que no hubo aceptación tácita sino repudiación.

STS 23 ENERO 1998

NULIDAD DE LA HIPOTECA MOBILIARIA SOBRE BIENES EMBARGADOS, AUNQUE EL EMBARGO NO CONSTE ANOTADO. Artículos citados: 1 y 2 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria de 16 de diciembre de 1954.

HECHOS.- La sociedad A presentó demanda por la que solicitaba uno de estos pronunciamientos:

—Nulidad o ineficacia de la hipoteca mobiliaria constituida por la sociedad B a favor de la sociedad C.

—Subisidiariamente, rescisión del contrato de constitución de hipoteca por versar sobre bienes litigiosos sin contar con la autorización de los litigantes o de la autoridad judicial.

—Subsidiariamente, la cancelación de la hipoteca, por haberse adjudicado la maquinaria objeto de la misma por subasta celebrada por créditos salariales.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda. Dicha sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial, declarando la ineficacia de la escritura de constitución de hipoteca.

Se interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El recurrente alega que la hipoteca sería válida si el embargante hubiera consentido en su constitución, o si hubiera consentido posteriormente, y en ese caso debe considerarse sanada pues los titulares de los créditos ejecutados fueron rematantes de los bienes, que cedieron a una sociedad a la que el Magistrado advirtió de la existencia de la hipoteca, y que reconocieron y asumieron.

El Tribunal Supremo recuerda que es nula de pleno derecho la hipoteca sobre bienes anteriormente embargados, aunque el embargo no haya sido anotado en el Registro especial, si el acreedor hipotecario conocía la existencia del embargo al tiempo de la constitución del gravamen. El bien se entiende embargado desde que lo decreta la autoridad judicial, con independencia de su constancia en el Registro, pues la anotación es facultativa y no constitutiva.

En este caso, el acreedor hipotecario conocía la existencia del embargo, por lo que la hipoteca es nula, por lo que no es susceptible de confirmación, expresa o tácita, del artículo 1311 del Código Civil, ya que la confirmación es sólo aplicable a los contratos anulables a los que se refiere el artículos 1300 del CC. Por lo expuesto el Tribunal Supremo casa la sentencia recurrida y declara la nulidad radical de la hipoteca.

STS 23 ENERO 1998

LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIAL. ATRIBUCIÓN DE USO DE LA VIVIENDA HABITUAL.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- La adjudicación del uso de la vivienda habitual a uno de los cónyuges, no puede valorarse a los efectos de la partición de los bienes entre ambos, ya que no es un derecho de usufructo, no es un plus de atribución, sino un medio legal de dar satisfacción a la necesidad de vivienda de quien merece mayor tutela.

STS 24 ENERO 1998

FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LOS HIJOS PARA IMPUGNAR LAS DISPOSICIONES DE LOS PADRES ANTES DE SU FALLECIMIENTO.

HECHOS.- En escritura pública de fecha 8 de junio de 1989, los esposos A vendieron a su hijo D. BBB la nuda propiedad de determinados bienes privativos del marido por un precio conjunto, confesado recibido de un millón seiscientas cuarenta y seis mil pesetas, y de determinados bienes privativos de la mujer por el precio confesado de novecientas ochenta y nueve mil pesetas.

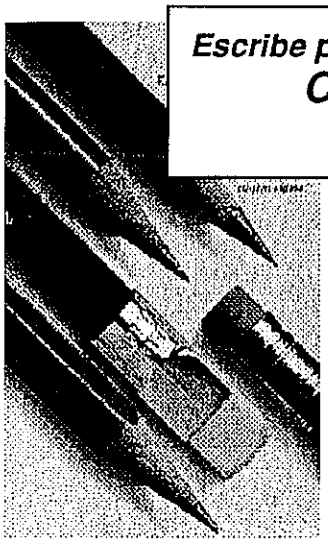
La hija Dª CCC interpuso demanda solicitando la nulidad de la escritura por simulación absoluta.

El Juzgado de Primera Instancia y posteriormente la Audiencia Provincial estimaron parcialmente la demanda declarando la nulidad de la venta de la nuda propiedad de los bienes privativos de la esposa, y declarando válida la donación de los bienes del esposo sin perjuicio de su inoficiosidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Antes de entrar en el fondo del asunto, el Tribunal Supremo se cuestiona de oficio si Dª CCC tenía legitimación ad causam para instar el litigio. El Tribunal Supremo resuelve que la demandante carecía de ella, porque ningún hijo puede, con el exclusivo objeto de defender sus posibles y futuros derechos legitimarios, impugnar, en vida de sus padres, los actos dispositivos que éstos, en uso de sus plenos e indiscutibles derechos, hagan en favor de uno de los hijos, sin perjuicio que una vez fallecidos, puedan impugnarse si perjudican los derechos legitimarios.

Al estimar la falta de legitimación, el Tribunal Supremo no entra en el fondo del asunto.

■



Escribe para Lunes:
César García-Arango
Registrador de la Propiedad

Ampliación de hipoteca "en vacío".

" ... no cabe duda que la asignación de la nueva responsabilidad hipotecaria ha de ajustarse estrictamente a la cantidad real pendiente de pago, y no a la meramente teórica de sumar la responsabilidad inicial con la ampliada. Así lo exige además el principio de legitimación, en su vertiente de presunción de exactitud del Registro en orden al contenido y extensión del derecho de hipoteca inscrito. En caso contrario introduciríamos a sabiendas en el Registro una inexactitud "ab initio", una discordancia en orden al quantum de lo debido, que en el momento de la constitución o ampliación ha de coincidir necesariamente con la responsabilidad hipotecaria, sin perjuicio que pueda variar con el tiempo.".

En la movida hipotecaria de estos tiempos es muy frecuente que los préstamos hipotecarios con años de vigencia, y parcialmente amortizados conforme a cuadro, se amplíen, a la vez que se rebaja el tipo de interés.

Y la voracidad de garantías de los acreedores impone en ocasiones fórmulas en las que se riza el rizo de la "sobrehipoteca" (dicho sea por analogía con el sobreseguro), pues se pretende que la hipoteca ampliada cubra no sólo la cantidad real pendiente de pago, más la que se entrega a la fecha de la escritura, sino que garantice también la puramente teórica resultante de sumar la histórica en su día entregada y la actual, sin tener en cuenta las amortizaciones sufridas por la primera. No se tiene en cuenta, por tanto, eso que en los antiguos temarios de Oposiciones ... y en el CASTÁN (maestro tan injustamente olvidado) se conocía como "la influencia del paso del tiempo en las relaciones jurídicas".

Así se produce una **hipoteca "en vacío"**, fórmula y práctica que es, a mi modesto juicio, totalmente **rechazable** en base a los siguientes argumentos:

1. La razón fundamental es que siendo la hipoteca un derecho real de garantía, de carácter causal y meramente **accesorio**, no puede tener mayor extensión que la obligación garantizada, **no puede garantizar mayor cantidad de la debida**, sea al momento de constituirse o al de ampliarse.

2. El principio de indivisibilidad de la hipoteca consagrado por el **artículo 122** de la Ley Hipotecaria, ha de ser rectamente entendido y no extrapolarse de su función, por las razones siguientes:

a) porque la indivisibilidad no es de esencia ni característica institucional de la hipoteca, sino creación legal. Por ello admite pacto en contrario, puede ser renunciado por el acreedor y no repercute en la esencia de la obligación, pues ésta no se torna en indivisible ni solidaria. Máxime cuando como ocurre con gran frecuencia, se trata de préstamos de amortización, que expresamente se pacta que se amorticen por cuotas mensuales, es decir, que expresamente el acreedor admite, incluso obliga, al pago parcial. Como dice la **Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1994** (puede consultarse en el nuevo Boletín del Colegio, nº 1, pág, 136), la indivisibilidad de la hipoteca "no puede entrañar de modo alguno la imposibilidad de que el quantum del crédito hipotecario haya podido ser reducido mediante los pagos parciales del mismo (y sus intereses) que haya venido haciendo el deudor" en cuyo supuesto la ejecución hipotecaria sólo podrá hacerse por el crédito que aún se adeude. Evidentemente, en virtud del principio de indivisibilidad de la hipoteca ningún acreedor podrá reclamar mayor cantidad de la realmente debida. Tampoco, en el caso de la Sentencia

citada, los cesionarios del crédito por el nominal de la deuda —que es la excepción basada en la fe pública que suele alegarse— puesto que se demostró que conocían el importe real de la deuda, no obstante lo inexactamente consignado en la escritura de cesión.

c) Como señala ROCA (Tomo IV, pág. 890, edición 1954; también, por supuesto, en las posteriores, pero suelo citar esta edición por el especial cariño que le profeso, al ser la que utilicé en las oposiciones) "la extinción de la hipoteca produce **efecto entre las partes aunque no figure cancelada** su inscripción"... toda vez que, por su carácter accesorio, "la extinción de la obligación asegurada implica inexorablemente la extinción de la hipoteca"... y siguiendo a WIELAND remacha diciendo que "no es que la extinción de la obligación atribuya tan sólo una acción personal para compeler al acreedor a que consienta la extinción de la hipoteca; este consentimiento será necesario para conseguir la cancelación de su inscripción, pero no para extinguir la hipoteca, pues en la realidad jurídica, o sea substancialmente, ésta desapararece con el crédito". Lo mismo cabe decir, a nuestro juicio, de la extinción parcial: también se extingue parcialmente la obligación pero con la diferencia de que ya no cabe exigir del acreedor la cancelación parcial, salvo en el supuesto del artículo 124 de la Ley.

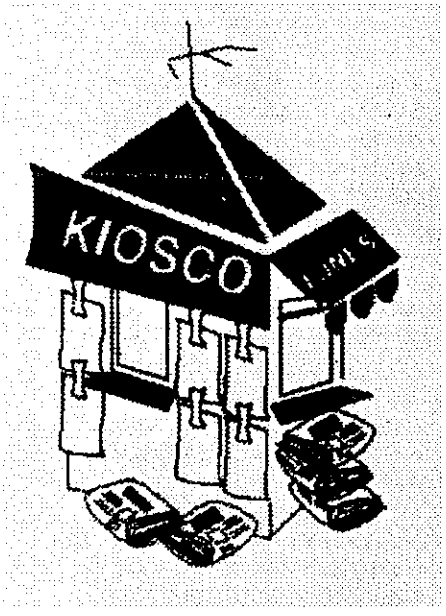
3. Pero es que, además, cuando se trata de inscribir la ampliación de hipoteca resultante de la concesión de un nuevo crédito al deudor del primitivo (disminuido en su cuantía por las amortizaciones realizadas a través del tiempo, conforme a lo pactado), **no estamos en sede del artículo 122 de la ley, sino en la del 144**: lo que se solicita no es ninguna cancelación, ni siquiera parcial, sino una inscripción nueva, tan constitutiva como la anterior, que refleje los cambios operados en la obligación garantizada, una **novación del tipo "acordeón"** —amortización parcial y sucesiva ampliación—. Y el nuevo asiento no tiene nunca forma de cancelación, que por lo dicho no procede, sino que es una nueva inscripción, expresiva de las características de la nueva obligación. A los efectos de esta nota prescindimos de examinar los problemas de eficacia contra tercero y rango de dicha nueva inscripción.

4. La declaración expresa realizada en las escrituras, si bien contenida en el "Exponen", relativa a la cifra de capital pendiente no amortizado no debe ser menospreciada. Como señala Pedro AVILA ALVAREZ (Estudios de Dº Notarial, pág. 217), en la parte expositiva de las escrituras se realiza la determinación del objeto (en sentido amplio, del negocio), antes de su cristalización en la parte dispositiva. Por otra parte, como señala GARCÍA GARCÍA (en trabajo a propósito de la Ley 2/1994, en esta misma Revista, nº 157, pág. 45), "se trata de una declaración realizada solemnemente por las dos partes del contrato, acreedor y deudor, sobre un elemento esencial del préstamo —la cuantía del capital objeto de devolución—, que no puede minimizarse ni mucho menos equipararse a las declaraciones unilaterales sobre cantidades pendientes de pago que se hacen en escritura de compraventa de finca hipotecada en las que no interviene el acreedor hipotecario". Y como es lógico, sirven de fundamento de la calificación de la novación y del nuevo asiento a practicar.

5. Por todo lo expuesto no cabe duda que la asignación de la **nueva responsabilidad** hipotecaria ha de **ajustarse estrictamente a la cantidad real pendiente de pago**, y no a la meramente teórica de sumar la responsabilidad inicial con la ampliada. Así lo exige además el principio de legitimación, en su vertiente de presunción de exactitud del Registro en orden al contenido y extensión del derecho de hipoteca inscrito. En caso contrario introduciríamos a sabiendas en el Registro una inexactitud "ab initio", una discordancia en orden al quantum de lo debido, que en el momento de la constitución o ampliación ha de coincidir necesariamente con la responsabilidad hipotecaria, sin perjuicio que pueda variar con el tiempo.

6. Finalmente, a efectos prácticos, no es fácil colegir la finalidad perseguida: excluido que se pueda acudir a la ejecución por la cifra teórica; excluido también que la fórmula refleje exactamente la realidad extrarregistral, sólo queda en definitiva el agravamiento de la posición del deudor, con infracción, por tanto, de la Ley General de Defensa del Consumidor. En suma, algo antijurídico.

■



Ley de condiciones generales de contratación.

(Resumen de la charla-coloquio celebrada el pasado 7 de mayo con ocasión de la visita de Antonio Pau Pedrón al Decanato Territorial de Granada) (*)

(Tomado de *FOLIO REGISTRAL*, del CER de Andalucía Oriental, núm. 70, mayo 98, pág. 79)

El día siete del presente mes de mayo, nos visitó en el Decanato Territorial de Granda nuestro Decano Antonio Pau, ponente de una charla-coloquio sobre la Ley de Condiciones Generales de Contratación.

Antonio Pau, con su conocida claridad conceptual, desgranó los principales puntos de esta ley, clarificó sus conceptos, y desde un punto de vista eminentemente práctico, iluminó los puntos oscuros de una materia que tanto nos va a afectar a los Registradores, en cuanto destinatarios directos de esta ley. A continuación tuvo lugar un extenso e intenso coloquio, con abundancia de intervenciones, algunas de gran valor jurídico y otras de alto contenido emotivo.

Los principales puntos tratados por Antonio Pau en su introducción, fueron:

Los Registradores somos destinatarios directos de ésta ley, en la triple función que regula: sobre condiciones Generales de Contratación, sobre condiciones abusivas, y sobre todo en cuanto a las modificaciones que establece sobre la forma de prestar la función registral. Por ello, se nos cita reiteradamente en su articulado.

(CLÁUSULAS GENERALES Y CLÁUSULAS ABUSIVAS)

Como aspectos básicos, en primer lugar hay que distinguir entre cláusulas generales y cláusulas abusivas de un contrato: la cláusula abusiva no tiene porqué ser general; ni toda cláusula general es de por sí abusiva. Una cláusula puede ser abusiva, aunque sea individualmente pactada entre las partes; lo esencial del abuso es que se trate de una cláusula impuesta por una de las partes a la otra, aunque no lo sea en una generalidad de contratos.

La incidencia de estas cláusulas generales y en su caso abusivas en nuestra contratación puede ser grande. Inciden solo en unos contratos concretos (de hipoteca, de leasing, urbanísticos...), pero el número de estos contratos que acceden a nuestras oficinas es muy elevado.

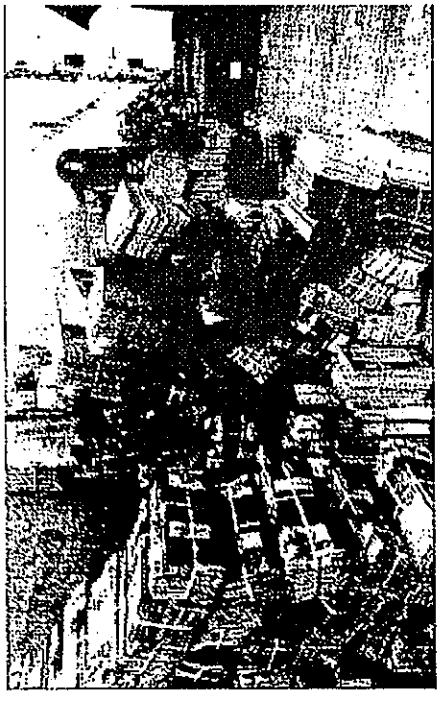
En cuanto a las cláusulas generales de contratación, el Registrador tiene varias vías para detectar su carácter de tales: la advertencia notarial al respecto; el acceso al Registro de muchos contratos que incorporen dichas cláusulas o la vía que ahora se establece de su inscripción en el nuevo registro de Condiciones Generales de contratación.

En cuanto a la actuación del Registrador, se establece su obligación de advertir de la existencia de la cláusula general. Con ello, van a existir una reiteración de advertencias al interesado, ya que a la que supone la propia delimitación legal, se suman la que debe de hacer el Notario y la del Registrador. Como el notario normalmente hará la advertencia por escrito, en la propia escritura, existirá ciertamente una duplicidad de advertencias al respecto.

(NOTA DE DESPACHO)

La obligación del Registrador de advertir de la existencia de cláusulas generales, es la única obligación que se nos impone legalmente en éste campo. Tal advertencia se hará por escrito, de un modo genérico, al pie de la nota de despacho. Su

(*) NR. Los epígrafes y entradillas entre paréntesis, son nuestros.



función es simplemente la de advertir al interesado de la posibilidad de impugnar el contrato, en su caso, pero sin que tal nota prejuzgue en forma alguna que la cláusula general no haya sido estipulada individualmente. En cuanto a la fórmula de la nota, se remitió a la recogida en la circular número 8/1998 del Colegio.

Finalmente, hay que tener en cuenta que tal nota de advertencia no excluye la calificación registral. Tal calificación podría recaer sobre la no negociabilidad individual de la cláusula (lo que es difícil de saber, y por ello el registrador raramente podrá entrar en éste supuesto), o en la posibilidad de que la cláusula sea oscura, ambigua, ilegible o incomprensible, ya que éstas cláusulas serían contrarias al principio de especialidad. Se trata también de un supuesto teórico, porque la intervención notarial en la redacción de los documentos ya es garantía de la claridad de las cláusulas del contrato.

(CALIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS)

En cuanto a las cláusulas abusivas, hizo hincapié en la redacción de la ley, que no dice de forma general que el Registrador ha de calificar las cláusulas nulas por abusivas, sino solo que no inscribirán aquellas cláusulas que hayan sido declaradas nulas por sentencia, en base a su carácter abusivo. Con ello, parece que el control de la legalidad de la cláusula se traspasa al Juez, y el Registrador se limitaría a cerrar el Registro a las cláusulas ya declaradas abusivas.

No obstante esta dicción legal, no es terminante. La Ley dice que el Registrador no inscribirá las cláusulas ya declaradas abusivas, pero no excluye la calificación en cuanto a las cláusulas aún no declaradas abusivas. A su entender el caso señalado por la ley es sólo una posibilidad de calificación registral, que no excluye su posibilidad de calificación sobre las cláusulas que a su entender sean abusivas, aunque aún no hayan sido declaradas judicialmente como tales.

En cuanto a qué se ha de denegar, si la totalidad del contrato o sólo la cláusula que el registrador entienda como abusiva, parece lo más lógico que se deniegue solo la cláusula abusiva, inscribiéndose el resto del contrato.

Desde el punto de vista de su condición de abusivas, la ley da una relación detallada de las cláusulas que pueden entenderse como tales, todas las cuales pueden englobarse en tres tipos de cláusulas:

a) las cláusulas indeterminadas (o que contienen conceptos indeterminados). Ejemplo de ello, pueden ser las que se refieran a conceptos tan genéricos como la buena fe, el equilibrio contractual como concepto genérico, la superposición de garantía, o la existencia de indemnizaciones demasiado altas.

b) las cláusulas que pueden ser abusivas por el contexto del documento que las contenga. Dependerán de que afecten al equilibrio entre las partes en cada contrato concreto (ej. el precio de la cosa vendida será demasiado alto o demasiado bajo, no por sí solo, sino en función de su estado de conservación).

c) las cláusulas que serán abusivas siempre, como aquellas en que quede en manos de una de las partes ("el profesional" según la ley), la vigencia del contrato, la entrega de la cosa vendida etc.

El Registrador difícilmente puede entrar a calificar las cláusulas de los apartados a) y b), que exceden de los límites de la función calificadora, de forma que solo podrá y deberá calificar las cláusulas del apartado c), que son nulas per se; en otro caso, el Registrador se convertiría en Juez, invadiendo la función jurisdiccional.

Como ejemplos frecuentes de estas cláusulas, que ya han recibido el rechazo en Resoluciones de la DGRN cabe citar: los pactos de resolución anticipada de la hipoteca o los de interés variable cuya determinación quede referida a un conjunto de bancos de los que formaba parte el acreedor.

(EL NUEVO REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN)

En cuanto al nuevo Registro de Condiciones Generales de Contratación, se creará en fecha próxima en las capitales donde exista Tribunal Superior de Justicia, adscribiendo su funcionamiento al Registro de venta a plazos (lo cual es lógico ya que el Registro de Venta a plazos es ya casi un registro de condiciones generales), y en el futuro quedará integrado en el Registro de bienes muebles, en el momento de su creación. Asimismo sería conveniente la creación de un Registro Central informatizado al respecto.

(Se trata de un Registro administrativo)

Aunque la ley lo configura como un Registro Jurídico, su objeto es sólo el depósito de las cláusulas generales, sin calificación alguna, por lo que en realidad se trata de un Registro Administrativo. Se trata de un mero depósito, a efectos de poder ejercitarse la acción de contradicción fijada por la ley.

Frente a los registros de éste tipo existentes en Europa, que sólo inscriben las sentencias, el registro español inscribirá también las cláusulas generales, aunque aún no haya recaído sentencia sobre ellas. Será un registro de cláusulas más sentencias.

Es un registro, que al no llevar consigo una calificación jurídica por el Registrador, nada añade a nuestra función jurídica, pero que supone un gran reto profesional, en cuanto a su llevanza diligente y rápida. Es obvio, que si las grandes empresas deciden depositar todos sus modelos de contratos con cláusulas generales, el volumen de depósitos puede ser enorme, y su tratamiento y publicidad requerirá mucho trabajo y dedicación.

(Funciones del Registro)

Las funciones de éste Registro, cabe sintetizarlas en cuatro puntos:

1.- Una publicidad sustantiva, al publicar la nulidad por sentencia de determinadas cláusulas. A tal efecto hay que tener en cuenta que las cláusulas que se declaren nulas por sentencia, solo lo serán respecto al contrato declarado nulo (es decir, a todos los contratos del mismo predisponente que recojan dicha cláusula), pero sin poder hacer extensible dicha nulidad a todo contrato entre otras personas que pueda re-

coger tal cláusula (sobre todo en las cláusulas de los casos a) y b) señaladas, en que todo dependerá del contexto de cada contrato en particular).

2.- Una publicidad formal, para dar conocimiento y facilitar el acceso a las cláusulas declaradas nulas.

3.- Una función conciliatoria, o de arbitraje por parte del Registrador. Tal arbitraje no se establece como vinculante, ni para las partes ni para el Juez. Por otra parte, el Registrador no parece que pueda proponer nuevas formas de redacción del contrato, y serán los particulares los que deben establecer esa nueva redacción y someterla a su consideración.

4.- Una función de publicidad cara al Juez: se dotará a los jueces que hayan de decidir sobre cláusulas de un archivo en que basar la consideración de sus sentencias, en base a los precedentes existentes.

(MODIFICACIONES ESTABLECIDAS RESPECTO DE LA PUBLICIDAD FORMAL)

En cuanto a las modificaciones que la ley establece respecto de la publicidad formal del Registro (notas de despacho del documento y notas informativas), los fines perseguidos por las modificaciones buscan la preservación de los datos personales de los titulares registrales, la evitación de la publicidad en masa y el evitar el acceso directo a los índices registrales.

La interpretación de la normativa sobre publicidad formal del registro ha de hacerse con la necesaria flexibilidad, sin rigideces que puedan suponer obstaculizar la publicidad formal, que cada vez se impone como una de nuestras funciones más características cara a la sociedad.

Por ello, hay que tener en cuenta:

(Interés legítimo)

En cuanto al interés legítimo, debe de exigirse su existencia si se pide información sobre personas, pudiendo entenderse existente sí lo que se pide es sobre fincas concretas. Esa era la intención del legislador en 1861, preservar la intimidad de los patrimonios, no de las fincas. La forma de exigir este interés, es simplemente exigir al que solicite la información que haga constar en la solicitud la existencia de su interés jurídico o económico, sin necesidad de exigir prueba alguna. Si tal interés no existiese a la postre, sería responsabilidad del peticionario, como falsedad en documento. No cabe olvidar en todo caso, que una Res. de 1987, entiende que hay que presumir el interés, incluso respecto de los profesionales de la información.

(Publicidad en masa)

En cuanto a la publicidad en masa, no hay base legal para prohibir ésta publicidad a las empresas dedicadas a ello. Por ello, la mejor manera de luchar contra éste sistema es flexibilizar y agilizar nuestra información al respecto, que siempre será la más veraz y fiable posible. No cabría dar la información en masa, en todo caso, si constase que los peticionarios pensaban incorporarla a su posible base de datos.

(Acceso directo a las bases de datos del Registro)

En cuanto a un posible acceso directo a las bases de datos del Registro, se va a la creación de un sistema intranet, de interconexión entre Registros. En la actualidad es imposible llegar a un sistema de acceso directo sin cortapisas, mientras que la información no consta en un banco de datos separado, que impida la posible manipulación desde el exterior de los datos registrales.

(Datos sensibles)

Finalmente, en todo caso, hay que proteger los "datos sensibles" de los asientos registrales, que no deben de contar en las notas expedidas al exterior: Así, son inequívocamente datos sensibles, pertenecientes a la intimidad de las personas, los embargos ya cancelados, sobre todo si fueron dirigidos contra titulares registrales anteriores al actual; la filiación extramatrimonial o adoptiva, así como alguna causa de desheredación, si consta en el asiento; o la existencia como causa del embargo de una responsabilidad criminal.

No entra dentro de ésta categoría, el estado civil de las personas, que es público, constando al efecto en el Registro Civil. Carácter dudoso tiene el domicilio de los titulares registrales, que estaría en el límite de esa privaticidad.

(NUEVAS NOTAS DE DESPACHO)

En cuanto a las nuevas notas de despacho del documento, se ha de hacer constar los datos del acta de inscripción, así como los efectos de la misma, respecto a los que se remite al modelo "in extenso", de la circular del Colegio.

COLOQUIO.

El coloquio fué vivo e intenso, interviniendo muchos compañeros, y con abundantes réplicas y contraréplicas. Prescindiendo de personalizar las intervenciones, los principales punto que fueron objeto de controversia, fueron:

—El ámbito de la calificación registral de las cláusulas abusivas.

Para algunos compañeros, la calificación del Registrador sólo puede darse respecto de las cláusulas ya declaradas abusivas por sentencia judicial, sin que quepa calificar como abusivas cláusulas que no hayan sido consideradas como tales judicialmente. Se basan en una interpretación literal de la ley. Otro caso llevaría a que si hay que calificar directamente como abusiva por el Registrador la cláusula a que se refiere el caso 29 del nuevo artículo 10 bis, sobre préstamos al consumo, podría paralizarse la titulación sobre hipotecas en toda España. Contra ello, se argumentó, que la calificación podría referirse solo a las cláusulas "directamente" establecidas como abusivas, no a estos supuestos de referencias a otras disposiciones legales.

No se llegó a una conclusión al respecto. El argumento de base es fuerte y dá pie a reflexionar sobre el tema.

—Fué también muy debatida la posibilidad de inscribir parte de un contrato, denegando solo la cláusula estimada como abusiva.

La función registral es inscribir o no inscribir, pero la función de moderar e integrar el contenido del contrato, es función judicial. Contra ello, se argumentó, que en todo contrato puede denegarse la inscripción de alguna cláusula, inscribiendo el resto.

Por tercera vía, se matizó que siempre y cuando la nulidad de una cláusula no arrastre la nulidad de todo el contrato, por ser cláusula esencial del mismo. Así, podría citarse el establecimiento de un tipo máximo de interés abusivo, para surtir efecto "en perjuicio de tercero", inadmisible, que arrastraría consigo la nulidad del contrato de hipoteca en su totalidad.

—Se pusieron en solfa algunas contradicciones en que la ley puede incurrir.

Así, la Ley dice que serán abusivas las cláusulas en que se impongan por una de las partes la prestación de servicios no solicitados por la otra; y a continuación impone en la relación registro-adquirente, la obligación por el Registrador de expedir una nota simple... no solicitada por la otra parte. Se contraar-gumentó, que en nuestro caso no se trata de una relación contractual, sino legal. No obstante, la objeción fue muy celebrada por su penetración y lucidez.

—Se manifestó la extrañeza que produce la obligación que se impone al Registrador de explicar en la nota al pie de título los efectos de la inscripción; es decir, el contenido de la Ley Hipotecaria.

Se trata de unos efectos legales, y las leyes se presumen conocidas. Por otra parte, estos efectos son de muy difícil resumen, y de más difícil comprensión por los adquirentes, normalmente legos en derecho. Finalmente, a ningún profesional del derecho se impone la obligación de explicar los efectos de los actos jurídicos en que intervienen: ni a los notarios, ni a los jueces, ni a la administración.

En éste punto, fue muy contestada la redacción de la nota al pie del título propuesta por el Colegio, por extensa e innecesaria. Parte de los intervivientes insistieron en que bastaría hacer constar que la inscripción surte efectos legales. Otros consideraron que ello sería burlar el espíritu de la ley. Como solución intermedia, se propuso distinguir entre inscripción con plenos efectos y con efectos limitados (ej. la de herencias del art. 28 LH, o las de inmatriculación). En las de plenos efectos, bastaría decir que surten plenos efectos (es decir todos los efectos previstos por la legislación hipotecaria), mientras que en las de efectos limitados, habría que explicar dichos efectos.

—En cuanto a la obligación de expedir nota simple informativa una vez despachado el documento, se puso de relieve la reiteración de notas a expedir para una misma transmisión y en escaso margen de tiempo: de información al posible comprador, de información al notario y ahora esta nueva nota.

Se hizo hincapié en que puede ser impopular sobre todo en títulos con gran número de fincas, como las Propiedades Horizontales, por el coste adicional que supondrá para el documento. Como tercera vía, se propuso tener en cuenta que se trata de notas de libertad referidas no a la finca sino al derecho inscrito, y por ello no requieren de descripción de cada una de las fincas, pudiendo quizás ponerse una sola nota al pie del título comprensiva de las cargas referentes a la totalidad de las fincas (no se olvide, que en una División Horizontal, todos los elementos de la misma tendrán el mismo estado de cargas y gravámenes).

—También salió a colación la posibilidad o prohibición de expedir notas informativas mediante fotocopia.

A estos efectos, hay que tener en cuenta que aunque la ley configura la nota simple informativa como "un extracto sucinto del asiento", con lo que nada cambia su tradicional concepto legal, no prohibe expresamente la expedición de notas por fotocopia. Habrá que tener en cuenta en cada caso, la posibilidad de que las fotocopias no tuviesen referencia alguna los "datos sensibles" que no deben de constar en la misma. Se puso de relieve, no obstante, cómo un titular registral puede pedir una nota literal y qué mayor literalidad cabe que la fotocopia; que en las notas a los notarios, se les están dando datos que los notarios ya tienen en sus protocolos, por lo que nada nuevo se les comunica; y sobre todo, que si se trata de inscripciones concisas, los datos que constan en la inscripción coinciden con los que debe contener la nota, por lo que no se ve la razón de no poder dar nota por fotocopia.

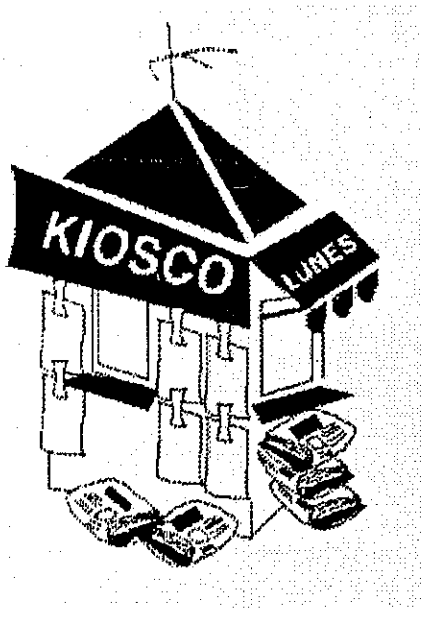
—Finalmente, se hicieron varias preguntas referentes a la incidencia de la ley respecto del Registro Mercantil. Así:

a) Al exceptuar de su aplicación la constitución de sociedades, ¿se refiere sólo al acto de constitución estrictamente o a todos los demás actos inscribibles relativos a sociedades? Parece ser que sólo debe de referirse al acto constitutivo estricto sensu, pues la ley se refiere a la posibilidad de imponer cláusulas a los sujetos intervinientes, lo que solo se da en éstos casos.

b) ¿Será la ley aplicable al registro de venta a plazos? Parece obvio, en cuanto es el registro al que mayor número de cláusulas generales accede.

La asistencia al acto fue masiva, con nutrida representación de Registradores de Andalucía Occidental.

Por la transcripción, el director.
(Nicolás Rico Morales).



De la publicidad de los registros.

(Legislación. Circulares. Jurisprudencia. Bibliografía)

(Tomado *FOLIO REGISTRAL*, sección *DOSSIERS*, del CER de Andalucia Oriental, núm. 70, mayo 98, pág. 85)

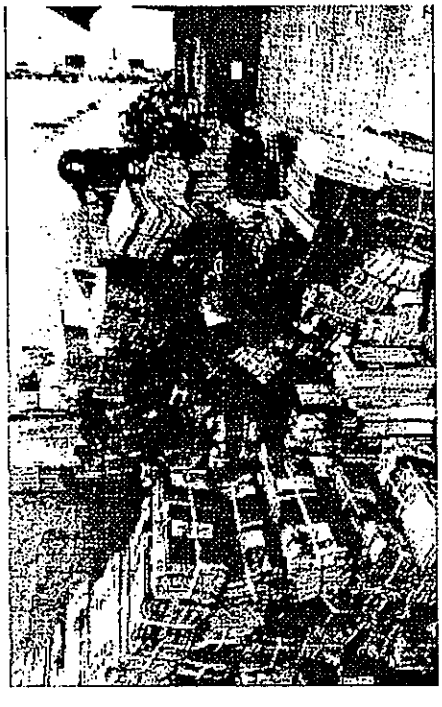
Art. 221 LH.- "Los Registros serán públicos para quienes tengan un interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

Instrucciones DGRN sobre publicidad de los registros.

Cabe citar las Instrucciones de 8 de abril de 1983, 12 de junio y 22 de octubre de 1985, y fundamentalmente la de 5 de febrero de 1987, que refunde y amplía los criterios ya sentados por las anteriores.

Los puntos que resuelve, son:

A) Legitimación de los peticionarios de información registral:



Primero.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 del Reglamento Hipotecario, 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.

Segundo.- El Registrador podrá dispensar la justificación del interés a las persona 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).

Tercero.- Cuando la persona o Entidad que solicite la información registral no sea portadora de un interés directo, el Registrador podrá exigir la acreditación del encargo recibido y la concreción de éste a personas o fincas determinadas.

Se considerará carente 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 información obtenida (Circular 12 junio 1985).

Cuarto.- Los Registradores establecerán el tipo de control que estimen oportuno acerca de la identidad y datos personales de quienes soliciten 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 contenidos.

Sexto.- Los interesados a quienes se deniegue la manifestación podrán hacer uso del recurso de queja ante los órganos judiciales expresados en el artículo 228 de la Ley Hipotecaria, y tras decisión de éstos, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

B) Formalidades de la publicidad.

Quinto.- La manifestación del contenido de los libros puede hacerse, de acuerdo con el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, mediante exhibición de los libros o por nota simple informativa, determinando el Registrador en cada caso la forma de manifestación.

1.- La exhibición podrá llevarse a cabo mediante la presentación de los libros o mediante fotocopia de los folios que se deseen consultar, que será retirada por el Registrador después de la consulta. Para el mejor cumplimiento de la exigencia legal de conservación de los libros, la presentación directa de éstos tendrá carácter excepcional y se reducirá a aquellos casos en que concurran circunstancias especiales que la justifiquen.

2.- La nota simple, sola o complementada con fotocopia de los folios correspondientes, especificará la titularidad y cargas de las fincas o derechos que constituyan su objeto. Excepcionalmente, cuando por la claridad gráfica y de conceptos de folio u hoja, la comprensión del asiento o asientos no planteen dificultad, la nota simple podrá expedirse sólo mediante fotocopia, indicando en ella su valor meramente informativo. En todo caso, las notas expresarán el número de hojas y la fecha en que se expiden, y llevarán el sello del Registro. Su expedición se efectuará en el plazo más breve posible, que no excederá en ningún caso del establecido en el artículo 236 de la Ley Hipotecaria.

La información mediante nota simple informativa se llevará a cabo en el plazo más breve posible, atendiendo a los datos que se suministran al registrador y el volumen de la información solicitada, sin que en ningún caso el plazo pueda exceder del establecido en el art. 236 LH. (Circular 12 junio 1985).

En especial, INSTRUCCIÓN DE LA D.G.R.N., DE 17 FEBRERO 1998, SOBRE PUBLICIDAD EN MASA.

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 prohibe, 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 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 relevancia 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 públicos 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 pesona del solicitante, su domicilio y documento nacional de

identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años.

El interés en obtener la información debe de compatibilizarse con el derecho a la intimidad de quienes pueden resultar afectados por la publicidad. La publicidad registral solo tiene como fin coadyuvar a la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, y se impone el rechazo de todas aquellas pesquisas que persigan otros objetivos y puedan comprometer los legítimos intereses de quienes tienen sus titularidades al amparo de la institución registral (Res. 22 febrero 1991):

Sección 1ª.- De la información registral.

Art. 222 LH.- (Redacción ley 13 abril 1998).

1.- Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro, en la parte necesaria, a las personas que, a su juicio tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2.- La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.

Se prohíbe a estos efectos el acceso directo, por cualquier medio físico o telemático, a los archivos de los Registradores de la Propiedad, que responderán de su custodía, integridad y conservación así como la incorporación de la publicidad registral obtenida a bases de datos para su comercialización.

3. En cada tipo de manifestación se hará constar su valor jurídico. La información continuada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación elegida, según su respectivo valor jurídico.

4.- La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la misma se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de calificaciones literales a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier interesado.

5.- La nota simple tiene valor puramente informativo y consiste en un extracto sucinto del contenido de los asientos relativos a la finca objeto de manifestación donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma, y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o derechos inscritos.

6.- Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal.

7.- Los Registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten.

8.- Los interesados podrán elegir libremente el Registrador a través del cual obtener la información registral relativa a cualquier finca aunque no pertenezca a la demarcación de su Registro, siempre que deba expedirse mediante nota simple informativa o consista en información sobre el contenido del Índice General Informatizado de fincas y derechos. La llevanza por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles del citado Índice General no excluye la necesidad de que las solicitudes de información acerca de su contenido se realicen a través de un Registrador.

Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí y estarán interconectados por telefax o correo electrónico a los efectos de solicitud y remisión de notas simples informativas.

Art. 332 RH.- La manifestación del Registro que dispone el artículo 222 de la Ley podrá hacerse mediante exhibición de los libros o por nota simple informativa, sin garantía, y en virtud de petición verbal o escrita del interesado que indique claramente las fincas o derechos cuyo estado pretende averiguar.

El Registrador, en cada caso, determinará la forma de manifestación, de acuerdo con la exigencia legal, de observar las precauciones convenientes para la conservación de los libros y evitar su posible daño.

—Exhibición de los libros.

Art. 333 RH.- Los libros del Registro no se pondrán de manifiesto a los que lo soliciten sino durante el tiempo que el Registrador no los necesite para el servicio de la oficina. Los interesados a quienes se deniegue la exhibición podrán ejercitar el derecho que concede el artículo 228 de la Ley.

Art. 334 RH.- El particular a quien se le exhiba el Registro cuidará, bajo su responsabilidad, de la conservación e integridad del libro que examine, y podrá tomar de él las notas que juzgue necesarias para su uso, pero sin que le sea permitido copiar los asientos ni exigir de la oficina otro auxilio que el de la propia manifestación.

La información de los libros de hojas móviles se realizará preferentemente por fotocopia de sus hojas (Res. 26 agosto 1986).

—Negativa del Registrador. Recurso de queja.

Art. 228 RH.- Cuando el Registrador se negare a manifestar los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, podrá el que lo haya solicitado acudir en queja al Presidente de la Audiencia, si residiese en el mismo lugar, o en otro caso, al Juez de primera instancia, quienes decidirán oyendo al Registrador. Contra la decisión de los mismos podrán recurrirse a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El recurso de queja debe de tramitarse por analogía, por las reglas que regulan los recursos contra la calificación de los registradores. (Res. 21 abril 1953).

En especial, notas de colaboración con las notarias para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Art. 175 Reglamento Notarial.- (redacción R.D. 18 diciembre 1992).

1. Antes de autorizar cualquier escritura de transmisión o gravamen de bienes inmuebles, el Notario deberá haber obtenido, dentro de los cuatro días hábiles anteriores al otorgamiento, información del Registro de la Propiedad sobre la descripción de la finca, su titular y las cargas, gravámenes o limitaciones vigentes, incluidas las que afecten a las Viviendas de Protección Oficial. Esta información podrá obtenerla el Notario por cualquiera de los medios de publicidad formal y su resultado, el medio utilizado y su fecha se hará saber a los otorgantes y se reflejará en la parte expositiva de la escritura, sin perjuicio de las manifestaciones del transmitente o constituyente sobre la titularidad y cargas, que se harán constar, en su caso, a continuación. La nota simple informativa podrá solicitarse y obtenerse por medio de telefax.

2. Lo dispuesto, en el apartado anterior no será de aplicación en los casos siguientes:

a) Cuando la escritura sólo contenga actos a título gratuito.

b) Cuando el adquirente declare su voluntad de prescindir de la información registral por su conocimiento de la situación jurídica del inmueble. Esta manifestación se hará constar expresamente en la exposición de la escritura.

c) Cuando el disponente sea el Estado, una Comunidad Autónoma, una Entidad local y, en general, cualquier Entidad de Derecho Público.

3. En los casos del apartado anterior y en los supuestos en que de la información del Registro resulte que el inmueble no está inmatriculado, o no se halla inscrito el título acreditativo de la titularidad del disponente al tiempo del otorgamiento, las cargas y gravámenes que recaigan sobre el inmueble se harán constar por lo que resulte de la manifestación de la parte transmitente o constituyente del gravamen y por lo que aparezca en los títulos que se exhiban al Notario.

4. En todo caso, el Notario hará advertencia expresa en la parte expositiva de la escritura de que prevalece sobre la información a que se refiere el apartado 1, o sobre la manifestación a que se refiere el apartado anterior, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia de la escritura autorizada.

Orden 2 agosto 1993 (que desarrolla el Dto. citado).

Artículo 1.- Cuando la solicitud de nota simple informativa a que se refiere el artículo 175.1 del Reglamento Notarial se envie por telefax, y comprenda varias fincas, deberán cumplimentarse respecto de cada una de ellas los extremos señalados en el modelo que apruebe la Dirección General de los Registros y del notariado.

Art. 2.- Los Notarios se ajustarán en sus solicitudes de información registral al modelo oficial que se aprobará por la Dirección General, aunque podrán introducir variaciones ante las circunstancias concretas de cada caso.

Art. 3.- Si al recibir la solicitud el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral, lo comunicará inmediatamente por telefax al notario solicitante.

Art. 4.- El Registrador competente remitirá la nota simple sobre información registral en el plazo más breve posible y siempre dentro de los dos días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud. En el caso de que el número de fincas de que se solicite información haga imposible el cumplimiento del citado plazo, el Registrador comunicará al Notario el mismo dia en que reciba la solicitud, la fecha en que remitirá la nota. Esta fecha deberá estar comprendida dentro de los seis días siguientes la recepción de la solicitud.

Art. 5.- Si no existe ninguna diferencia entre los datos descriptivos y jurídicos proporcionados por el Notario y los que consten en el Registro, se hará constar únicamente esa circunstancia en la nota simple informativa.

Art. 6.- Si la finca no estuviera inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia en la nota simple, sin perjuicio de que debe mencionar, en su caso, los documentos relativos a la misma finca, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente.

Art. 7.- Para los casos no comprendidos en los dos artículos anteriores el Registrador se ajustará, en la expedición de la nota simple informativa, al modelo que apruebe la Dirección General, aunque podrá introducir variaciones ante las circunstancias concretas de cada caso.

Art. 8.- En todo caso la información contenida en la nota simple informativa deberá incluir no sólo los datos del folio registral de la finca y los concernientes a ella presentados en el libro diario, sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otro Notario, pendientes de contestación o remitidas en los cuatro días hábiles anteriores.

Expedida la nota simple informativa en cuanto a determinada finca, el Registrador deberá también comunicar por telefax al Notario que lo haya solicitado, antes de que transcurra el día hábil siguiente, otros títulos que afecten a aquélla y que en los cuatro días hábiles siguientes se presenten en el libro diario o en el de entrada en el caso previsto en el párrafo 2, del artículo 417 del Reglamento Hipotecario. Idéntica obligación incumbe al Registrador respecto de las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otro Notario, reciba en el plazo indicado.

Art. 9.- En los casos en que por obstáculos materiales no pueda obtenerse la información registral a la que se refiere el artículo 175.1 del Reglamento Notarial y, además, existan razones de urgencia y necesidad por parte del adquirente, la escritura podrá ser autorizada, y las cargas y gravámenes que recaigan sobre el inmueble se harán constar del modo previsto en el apartado 3 del artículo 175 del Reglamento Notarial. En la parte expositiva de la escritura expresará el Notario tanto los obstáculos observados como las razones alegadas por el adquirente.

Art. 10.- Las copias de escrituras o los escritos a que se refiere el párrafo quinto del artículo 249 del Reglamento Notarial que se reciban por telefax después las horas de despacho se presentarán por su orden de recepción antes de la diligencia de cierre del día siguiente. Si en la mañana de éste, y antes de las horas de despacho se reciben otras

copias o escritos, se presentarán inmediatamente después de los anteriores.

Art. 11.- Cuando el Notario no emplee el telefax para obtener la información a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial se aplicará igualmente lo dispuesto en la presente Orden.

Sección 2ª.- De las certificaciones.

Clases de certificación.

Art. 223 LH.- "Los Registradores expedirán certificaciones:

1º.- De los asientos de todas clases que existan en el registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen.

2º.- De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas.

3º.- De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas".

Art. 224 LH.- Las certificaciones expresadas en el artículo anterior podrán referirse, bien a un periodo fijo y señalado, bien a todo el transcurrido desde el primitiva instalación o reconstitución, en su caso, del Registro respectivo.

Efectos de la certificación.

Art. 225 LH.- La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

Art. 226 LH.- Cuando las certificaciones no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta.

Criterios jurisprudenciales:

—las certificaciones solo acreditan el hecho de la inscripción, pero no de las manifestaciones que constasen en los documentos, y por ende, en el asiento certificado, que están sujetas a prueba judicial en su caso (S.T.S. 15 abril 1970 y 6 marzo 1978).

—las certificaciones no son documentos auténticos a los efectos de casación, ya que sólo hacen fe en relación al hecho de la inscripción, pero no con referencia las manifestaciones procedentes del documento que las origina. Es decir, no son documentos auténticos a efectos de casación, y sólo acreditan la realidad y el contenido del asiento certificado, pero no la veracidad de los hechos que contienen, salvo en su caso, la protección al tercero hipotecario (S.T.S. 13 julio 1983, 24 noviembre 1984, entre otras).

—las certificaciones son un medio privilegiado de acreditar en perjuicio de tercero la libertad o gravamen de los bienes inscritos, pero no son un medio probatorio directo del dominio del titular inscrito, ya que dicho dominio inscrito, por efecto del principio de legitimación tiene carácter de presunción iuris tantum, y admite prueba en contrario (S. 17 octubre 1989).

Competencia para expedirlas.

Art. 335 RH.- Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.

Procedimiento de expedición.

a) Solicitud.

Art. 227 LH.- "Los Registradores no expedirán certificaciones sino a instancia, por escrito, del que, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial".

En la solicitud debe de constar el D.N.I. del peticionario, como en cualquier documento administrativo.

Es necesaria solicitud escrita, siendo correcta la actuación del Registrador que se negó a expedir certificación solicitada verbalmente (Res. 29 diciembre 1989).

Art. 352 RH.- "Las Autoridades, Tribunales o funcionarios públicos que se encuentren tramitando expedientes, juicios o actuaciones, podrán reclamar directamente de los Registradores las certificaciones o antecedentes que les interese, o la manifestación de los libros, sin obligación de abonar inmediatamente los honorarios respectivos cuando proceden de oficio o estén exentos en virtud de declaración expresa de la Ley; pero harán las reservas oportunas para que aquéllos sean indemnizados si hubiere lugar a ello. Los honorarios devengados se graduarán para su exacción y cobro como las demás costas de los juicios respectivos.

En los demás casos se aplicará el artículo 614 de este Reglamento".

Es improcedente que se saque por los secretarios judiciales testimonio de los asientos registrales, salvo que criminalmente se ventile la nulidad o falsedad de los asientos o de la propia certificación (Res. 4 julio 1930).

Art. 229 LH.- Las solicitudes de los interesados y los mandamientos de los Jueces o Tribunales en cuya virtud deban certificar los Registradores expresarán con toda claridad:

1º.- La especie de certificación que con arreglo al artículo 223 se exija, y si ha de ser literal o en relación.

2º.- Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que trate.

3º.- El período de tiempo a que la certificación deba contraerse.

Art. 336 RH.- En las solicitudes deberá expresarse si la certificación ha de ser literal o en relación y el tiempo a que haya de referirse.

Si no se expresare la clase de certificación, se entenderá que ha de expedirse en relación.

Cuando no se determinare el tiempo a que haya de referirse, se hará la correspondiente busca desde la fecha de la expedición hasta la del asiento de que deba certificarse y, en su defecto, hasta la del establecimiento o reconstitución, en su caso, del Registro.

b) Actuación del Registrador.

Art. 341 RH.- El Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos o

comunicaciones de los Jueces, Tribunales o funcionarios cuando no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o períodos a que ésta ha de referirse, indicando verbalmente el motivo por el cual deniega la certificación, si se tratare de particulares, o con un oficio especificando los antecedentes que se necesiten, cuando se tratase de un Juez, Tribunal o funcionario.

En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error o confusión.

c) Contenido de la certificación.

Art. 230 LH.- Las certificaciones se darán de los asientos de los libros de inscripciones.

Cuando al tiempo de expedirlas existiere algún título pendiente de inscripción en el Registro que debiera comprenderse en la certificación pedida, y cuando se trate de acreditar la libertad de alguna finca, o la no existencia de algún derecho, el Registrador certificará también de los correspondientes asientos del Diario.

Art. 231 LH.- Salvo lo dispuesto en el artículo anterior, los Registradores no certificarán de los asientos del Diario con sus notas sino cuando el Juez o el Tribunal lo mande o los interesados lo pidan expresamente.

Art. 232 LH.- "Las certificaciones se expedirán literales o en relación, según se mandaren dar o se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos a que se refieran.

Las certificaciones en relación expresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren, necesarias para su validez, las cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, según la inscripción relacionada, y cualquier otro punto que el interesado señale o juzgue importante el Registrador".

Las certificaciones literales pueden darse mediante xerocopiadoras, o cualquier otro medio mecánico de reproducción, en cuyo caso ha de hacerse constar el número de hojas de que consta la certificación; y es conveniente que se exprese en su reverso el número de hojas que haya quedado en blanco, que se rubriquen todas las hojas por el Registrador y que se crucen con una línea de tinta los espacios no cubiertos por escritura **(Res. 31 octubre 1975).**

Art. 233 LH.- Los Registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 230 y 234; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud.

Art. 234 LH.- Cuando se pidiere o mandare dar certificación de una inscripción o anotación, y la que se señalare estuviere extinguida conforme a los artículos 76 y 77, el Registrador insertará a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.

Art. 235 LH.- Cuando se pida certificación de los gravámenes de un inmueble y no aparezca del Registro ninguno vigente, impuesto en la época o por las personas designadas, lo expresará así el Registrador.

Si resulta algún gravamen, lo insertará literal o en relación, conforme a lo prevenido en el artículo 232, expresándose a continuación que no aparece ningún otro subsistente.

Art. 237 RH.- Las certificaciones de asientos de toda clase relativas a bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones vigentes de propiedad verificadas en el período respectivo y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho periodo que no estén canceladas.

Si resulta algún gravamen, lo insertará literal o en relación, conforme a lo prevenido en el artículo 232, expresándose a continuación que no aparece ningún otro subsistente.

Art. 337 RH.- Las certificaciones de asientos de toda clase relativas a bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones vigentes de propiedad verificadas en el período respectivo y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho período que no estén canceladas.

Art. 338 RH.- Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma, que no estuvieren cancelados, con expresión de no existir otros de igual clase.

Art. 339 RH.- Las certificaciones de inscripciones extendidas a favor o a cargo de personas señaladas, comprenderán todas las practicadas y no canceladas sobre los bienes de los nombrados o sobre los de terceras personas.

Art. 340 RH.- En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, sólo se hará mención de las canceladas cuando el Juez o Tribunal o los interesados lo exigieren y en los caso prevenidos en el artículo 234 de la Ley.

Art. 342 RH.- También podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales.

Art 343 RH.- Los mandamientos judiciales y las solicitudes que téngan por objeto la expedición de certificaciones, luego que éstas se extiendan a continuación se devolverán a los Jueces, Tribunales o funcionarios, o a los interesados, en su caso.

Art. 344 RH.- En las certificaciones en relación cuando se haya solicitado expresamente que se limiten a determinadas circunstancias de un asiento o de varios, se comprenderán únicamente los datos señalados, sin expresarse los demás, salvo que los omitidos contradigan o desvirtúen aquéllos, en cuyo caso se consignarán.

Cuando los datos omitidos no contradigan o desvirtúen los relacionados en la certificación, el Registrador lo hará constar así.

Art. 345 RH.- Siempre que deba comprenderse en las certificaciones algún asiento de presentación, por hallarse pendiente inscrip-

ción el título a que se refiera, se copiará literalmente cualquier que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificación.

Art. 346 RH.- Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere rectificado por otro, se insertarán ambos literalmente, pero no se cobrarán honorarios más que por el asiento subsistente.

Art. 347 RH.- Cuando los Registradores expidan certificación de una inscripción concisa, comprenderán en ella los particulares de la extensa respectiva que, a su juicio, contribuyan al conocimiento de los extremos a que se refiera la certificación, salvo en el caso de que, al pedirse u ordenarse ésta, se limite expresamente.

Si en la inscripción que ha de ser objeto de la certificación no constare la descripción de la finca, se añadirá a continuación la que figure vigente en los asientos del Registro con referencia al número o letra en que apareciese.

Cuando al margen de la inscripción existiesen notas de segregación, agrupación u otras análogas, se comprenderán también en la certificación.

Art. 348 RH.- Cuando el Registrador dudare si está subsistente una inscripción por dudar también de la validez o eficacia de la cancelación que a ella se refiera, insertará a la letra ambos asientos en la certificación cualquiera que sea la forma de ésta, expresando que lo hace así por haber dudado si dicha cancelación tenía todas las circunstancias necesarias para producir sus efectos legales y los motivos de la duda.

Art. 349 RH.- "Aunque los asientos de que deba certificarse se refieran a diferentes fincas o personas, se comprenderán todos en una misma certificación, a menos que el interesado pretenda que se le den de ellos certificaciones separadas".

La certificación, como regla general, debe de limitarse a lo que resulte del Registro, (sin que el Registrador pueda certificar si a su juicio las fincas constituyen una unidad patrimonial **(Res. 29 octubre 1989).**

c) Plazo para expedirlas.

Art. 236 LH.- Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan en el más breve término posible, pero sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuyas inscripciones, libertad o gravámenes se trate de acreditar.

Art. 237 RH.- Transcurrido el término fijado en el artículo anterior, podrá el interesado utilizar el recurso que concede el artículo 228.

d) Forma de la certificación.

Art. 350 RH.- Las certificaciones se extenderán en papel con el sello correspondiente, que podrá estar impreso y sellado por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, con arreglo a modelos y normas aprobados por la Dirección General.

Cuando se extiendan en más de un pliego se expresará en el último el número y la serie de todos los empleados.

Las certificaciones expedidas podrán ser actualizadas, a petición del interesado, y si lo estima oportuno el Registrador, por otra extendida a continuación en papel con el sello correspondiente.

Las certificaciones se entenderán expedidas después del cierre del Diario; si se expidieren antes, se expresará además de la fecha la hora.

Art. 351 RH.-"Las certificaciones que deban expedirse en virtud de mandamiento judicial o de petición de las Autoridades administrativas, se extenderán en el papel timbrado que corresponda al asunto o expediente de que se deriven.

Tanto en este caso como en el del artículo 336 deberá suministrarse al Registrador el papel correspondiente, si no fuere de oficio.

En los presupuestos de este papel que formen los Juzgados deberán tenerse en cuenta las peticiones que con arreglo a este artículo formulen los Registradores".

El nombre y apellidos del Registrador que expide la certificación debe de constar en la carpeta **(Res. 24 diciembre 1987).**

e) Responsabilidad del Registrador.

Art. 296 LH: "Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo con sus demás bienes, por todos los daños y perjuicios que ocasionen:

5º.- Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en ésta ley".

CERTIFICACIONES DE CARGAS.

Art. 353 RH.-

1. A continuación de la certificación que se expida en cumplimiento de lo prevenido en el art. 1489 de L.E.C., el Registrador expresará que ha expedido las comunicaciones prescritas en el art. 1490 de dicha ley, y la forma en que lo ha hecho.

Estas comunicaciones se dirigirán por correo certificado o por teléfono al domicilio en España que del respectivo titular del dominio o del derecho conste en el registro. En el supuesto de hipoteca en garantía de obligaciones, la comunicación se hará al Sindicado de obligacionistas, si constare su domicilio.

De no constar el domicilio en el Registro o no poder efectuarse las comunicaciones con arreglo al párrafo anterior, el Registrador lo publicará durante quince días hábiles en el tablón de anuncios del propio Registro, si la oficina del registro no radicara en el mismo término municipal que la finca.

2. En las certificaciones de cargas o afecciones únicamente se hará mención de las adjudicaciones para pago de deudas de conformidad con lo prevenido en el artículo 45 de la Ley cuando se hubiere estipulado expresamente en la adjudicación inscrita que ésta produzca garantía de naturaleza real en favor de los respectivos acreedores o cuando se haya obtenido la anotación preventiva que determina el precepto indicado.

Si no hubieren transcurrido los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación deberá expresarse esta circunstancia en la certificación.

Siempre que se pida certificación de cargas o afecciones por los interesados en las adjudicaciones para pago de deudas, que no se encuentren en los casos expresados en el párrafo anterior, se entenderá

solicitada la cancelación de las mismas por nota marginal.

3. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

Cuando se solicite certificación de fincas que hayan obtenido la calificación definitiva de "Viviendas de Protección Oficial", no se comprenderán en aquéllas, y se podrá proceder a su cancelación en la forma prevenida en el párrafo anterior, las afecciones que, por este concepto sean anteriores a la nota marginal por la que se haya hecho constar en el Registro dicha calificación definitiva.

Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de las mismas, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiere asiento contradictorio.

CERTIFICACIONES ESPECIALES.

Certificación de información continuada.

Art. 354 RH.- 1. El peticionario de una certificación podrá solicitar que ésta tenga el carácter de certificación con información continuada. La información continuada se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes.

Hasta transcurridos los veinte primeros días del plazo anterior el solicitante no podrá pedir nueva certificación sobre la misma finca o derecho.

2. Las solicitudes de certificación con información continuada no podrán comprender más de una finca o derecho ni tener por objeto una finca no inmatriculada.

Dichas solicitudes se presentarán por duplicado y expresarán necesariamente:

a) El carácter de certificación con información continuada.

b) El domicilio donde deban recibirse las notificaciones.

c) Si la notificación ha de hacerse telegráficamente o por correo certificado.

Cuando no se cumplan las exigencias anteriores, el Registrador devolverá al peticionario, si ello es posible uno de los ejemplares de la solicitud, con nota expresiva de las omisiones o insuficiencias observadas, haciendo constar este hecho mediante diligencia en el otro ejemplar, que archivará seguidamente.

3. La certificación con información continuada sólo podrá ser pedida por los titulares registrales de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere, sus cónyuges o sus legítimos representantes.

4. Presentada la solicitud en el Libro Diario, el Registrador expedirá, en el plazo legal, dos ejemplares de certificación: Uno, con el carácter de original, que retendrá en el Registro, y otro, con el de copia, que entregará o remitirá al peticionario. Dicha entrega o remisión se hará constar en el original mediante diligencia.

5. El Registrador expedirá notificación antes de que transcurra el día hábil siguiente, de todo asiento de presentación que afecte a la finca objeto de la certificación.

La notificación expresará el número y fecha del asiento de presentación practicado, la clase y objeto del título presentado y el número registral de la finca objeto de la certificación.

La notificación se hará por telégrafo o por correo certificado, según se haya solicitado, pero en todo caso, se entenderá bien hecha si se hiciere personalmente al destinatario, bajo recibo de éste.

6. Las notificaciones practicadas se harán constar en la certificación original mediante diligencia, que expresará necesariamente el número del asiento de presentación y la forma en que la notificación se haya efectuado. Si el Registrador lo considera conveniente podrán también expresar sucintamente el contenido de dicho asiento.

7. Transcurrido el plazo de la información continuada, el Registrador lo hará constar por diligencia en el original sin que sea necesaria su notificación al solicitante.

8. La solicitud de certificación con información continuada podrá hacerse por correo, en cuyo caso será requisito imprescindible la legitimación notarial de la finca del solicitante.

9. Para la información continuada no será necesario la expedición de la certificación previa, si el interesado que ostente la condición del apartado 3 declara en la solicitud que deberá reunir los requisitos del apartado 3, y, en su caso, del 8, su conocimiento de la situación registral. En este caso, no se expedirá certificación del contenido ya existente en el Registro y la información, con el contenido, forma, plazos y efectos señalados en este artículo, se hará constar por diligencia a continuación del duplicado de la solicitud que quede en el Registro.

Informes del Registrador.

Art. 355.- 1. Mediante petición expresa y por escrito en la solicitud de certificación, o a continuación de la ya expedida, podrá solicitarse que el Registrador emita un breve informe no vinculante, explicativo de la situación jurídico-registral de la finca o derecho o del modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante, o bien sobre el alcance de una determinada calificación registral.

2. No podrá solicitarse el informe a que se refiere el párrafo anterior cuando se solicite del Registrador certificación con información continuada.

3. La solicitud de informe deberá referirse a una sola finca o derecho.

4. Cuando se solicite el informe regulado en los párrafos anteriores el Registrador lo emitirá en el plazo de diez días a contar desde aquél en que se debió certificar o, en su caso, desde la solicitud del informe.

CERTIFICACIONES DE CARGAS ESPECIALES.

1.- Expedidas para el Procedimiento Ejecutivo Ordinario.

—**Mandamiento de certificación.**- "Cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de los inmuebles, antes de procederse a su avalúo, se acordará:

1.- Que se expida mandamiento al Registrador de la Propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes, o que se hallan libres de cargas.

2.- Que se requiera al deudor para que dentro de seis días presente en la escribanía los títulos de propiedad de las fincas" **(art. 1489 L.E.C.).**

—**Constancia de expedición de la certificación.**- "El Registrador, al expedir la certificación de cargas para cualquier procedimiento de apremio conforme a lo ordenado por el art. 1489 de L.E.C., hará constar, por nota al margen de la anotación de embargo practicada, o, en su caso, al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca, que ha expedido la referida certificación, el procedimiento para el que se expide, las fechas del mandamiento y de su presentación y la fecha de la certificación. No procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva de embargo correspondiente **(art. 143, pfo. 2º R.H.).**

—**Comunicaciones posteriores a la expedición.**- "El Registrador de la Propiedad comunicará a los titulares de los derechos que figuren en la certificación de cargas y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta, el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere.

La comunicación se practicará en el domicilio que conste en el Registro por correo o telégrafo. En la certificación a que se refiere el artículo anterior se expresará el haberse practicado esta comunicación" **(art. 1490 L.E.C.).**

... "Los asientos ulteriores a la anotación de un embargo que, en cumplimiento de lo dispuesto en las leyes, el Registrador debe de comunicar al órgano que la ordenó practicar serán los que produzcan la cancelación de la anotación o disminuyan el derecho embargado; así como los practicados en virtud de resoluciones judiciales dictadas en procedimientos concursales.

De las vicisitudes relativas a los procedimientos de ejecución de una hipoteca o de un embargo anteriores, solamente comunicará, cuando se produzca, que por el remate o adjudicación se ha cancelado la anotación de embargo.

No tendrá que comunicar la cancelación, por caducidad, de la anotación preventiva al órgano judicial que la mandó practicar.

En ningún caso habrá que comunicar los asientos de presentación" **(art. 143, pfo. 3º R.H.).**

—**Constancia de las comunicaciones efectuadas.**- "A continuación de la certificación que se expida en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 1489 LEC, el Registrador expresará que ha expedido las comunicaciones prescritas en el art. 1490 de dicha ley y la forma en la que los ha hecho.

Estas comunicaciones se dirigirán por correo certificado o por telégrafo al domicilio en España que del respectivo titular del dominio o derecho conste en el Registro. En el supuesto de hipoteca en garantía de obligaciones, la comunicación se hará al Sindicato de Obligaciones, si constare su domicilio.

De no constar el domicilio en el Registro, o no poder efectuarse la comunicación conforme al párrafo anterior, el Registrador la publicará durante quince días hábiles en el tablón de anuncios del propio Registro; si la oficina del Registro no radicara en el mismo término municipal que la finca, los edictos se remitirán al Ayuntamiento para su publicación en el tablón de anuncios.

El Registrador no habrá de hacer comunicaciones a los titulares de derechos de los que solamente conste el asiento de presentación, pero, si llegan a inscribirse o anotarse, habrá que consignar en la nota de despacho el estado de la ejecución, según resulte del Registro.

El Registrador no habrá de dar cuenta de ninguna incidencia relativa a las comunicaciones. Archivará copia de la certificación de cargas y de las comunicaciones que provoque y unirá a ellas los documentos que con las mismas se relacionen. **(art. 353,1 R.H.).**

—**Certificación de títulos.**- "Si el ejecutado no hubiese presentado los títulos dentro del plazo señalado en el nº 2º del art. 1489, podrá el Juez emplear los apremios que estime conducentes para obligarle a que los presente, o mandar que se libre certificación de lo que respecto de ellos resulte en el Registro de la Propiedad, y en su caso, testimonio de las escrituras conducentes..." **(art. 1493 LEC).**

2.- Expedidas en Procedimiento judicial sumario, para ejecución de hipotecas.

Art. 131 LH.- El procedimiento judicial sumario se ajustará a las siguientes reglas:

—**Certificación del registro.**

3ª.- El Juez reclamará del Registrador de la Propiedad, a instancia del actor, certificación comprensiva de los extremos siguientes:

1. Inserción literal de la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, que se haya practicado y se halle vigente.

2. Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que están afectos los bienes, debiéndose hacer constar expresamente que se halla subsistente y sin cancelar la hipoteca a favor del actor.

El Registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que ha expedido esta certificación, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere.

—**Notificaciones a terceros poseedores y acreedores.**

5ª.- Si de la certificación del Registro apareciese que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, a que se refiere el extremo 1º de la regla 4ª, no ha sido requerida de pago en ninguna de las formas notarial o judicial antes indicadas, se notificará a la misma la existencia del procedimiento en el lugar prevenido en la regla 3ª de este artículo para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.

Cuando en la susodicha certificación aparezca alguna carga o derecho real constituido con posterioridad a la inscripción de la hipote-

ca que garantiza el crédito del actor, se notificará también, para los efectos indicados en el párrafo anterior, la existencia del procedimiento a los acreedores que se hallan en este caso, y cuando dichos acreedores satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas asegurados con la hipoteca de la finca, quedarán subrogados en los derechos del actor. Se harán consta el pago y la subrogación al margen de la inscripción o inscripciones de la hipoteca en que dichos acreedores se subrogan y de las de sus créditos o derechos respectivos, mediante presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades adeudadas o del oportuno mandamiento judicial, en su caso.

La notificación prevenida en la regla 5ª del art. 131 LH deberá de hacerse no solo a los acreedores que la misma expresa, sino además, a los acreedores de cargas o derechos reales que hubiesen pospuesto unas u otras a la hipoteca del actor, a los anotantes posteriores a la inscripción de la hipoteca, e incluso a los titulares de desmembraciones de dominio, derechos condicionales u otras que, por su rango, deban declararse extinguidos al realizarse el crédito y que hubiesen inscrito sus derechos con posterioridad a la hipoteca, siempre que figuren en la respectiva certificación del Registro de la Propiedad (art. 255 RH).

La notificación ordenada en el pfo. 2º de la regla 5ª del art. 131 LH no será necesaria respecto de personas que hayan inscrito, anotado o presentado en el Diario los títulos justificativos de su derecho con posterioridad a la extensión de la nota marginal que dispone el párrafo penúltimo de la regla 4ª y que, por tanto, no pudieron ser mencionados en la certificación del Registro (art. 226,2 RH).

Se considerarán preferentes, a los efectos del art. 131 de LH las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor (art. 227 RH).

3.- Expedidas en procedimiento extrajudicial para ejecución de hipoteca.

Art. 236-b. R.H. (Redacción R.D. 22 marzo 1992)

1. El notario examinará el requerimiento y los documentos y si estima cumplidos todos los requisitos solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos:

1.- Inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente.

2.- Inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente.

3.- Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes.

2. El Registrador hará constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que ha expedido la mencionada certificación, indicando su fecha, la iniciación de la ejecución, el Notario ante el que se sigue y la circunstancia de que aquella no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca.

3. La presentación en el Registro del título de cancelación de la hipoteca realizada con posterioridad al asiento a que se refiere el apartado anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el Registrador al Notario ante el que se sigue la ejecución.

4.- Expedidas en procedimiento laboral.

Art. 252 L.P.L.- 1.- Si los bienes embargados fueren inmuebles u otros inscribibles en registros públicos, el órgano judicial ordenará de oficio que se libre y remita directamente al Registrador mandatario para que practique el asiento que corresponda al embargo trabado, expida certificación de haberlo hecho, de titularidad de los bienes y, en su caso, de sus cargas y gravámenes.

2.- El Registrador deberá de comunicar al órgano judicial la existencia de ulteriores asientos que pudieran afectar al embargo anotado.

5.- Expedidas en ejecución administrativa. (Reglamento General de Recaudación)

Art. 125 R.G.R.- Anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.- 1. Del embargo de bienes inmuebles se tomará anotación preventiva en el Registro de la Propiedad que corresponda.

2. A tal efecto, el Jefe de la Unidad Administrativa de Recaudación expedirá mandamiento dirigido al Registrador con sujeción a lo dispuesto en la Ley y Reglamento Hipotecarios y a lo que se previene en los artículos siguientes, interesando, además, que se libre certificación de las cargas que figuren en el Registro sobre cada finca, con expresión detallada de las mismas y de sus titulares, incluyendo en la certificación al propietario de la finca en ese momento y su domicilio.

A la vista de tal certificación, se comprobará si a alguno de los titulares no se le ha notificado el embargo, practicando en tal caso las notificaciones pertinentes.

En especial, Reglamento de Recaudación de los recursos a la Seguridad Social.

Art. 131.1.- Una vez presentado el mandamiento de embargo... 4. El Registrador practicará el asiento que proceda y expedirá la certificación referente a cargas y gravámenes, dentro del plazo de tiempo fijado en el artículo 236 de la Ley Hipotecaria:

OTROS TIPOS DE CERTIFICACIONES EN PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

LEGITIMACIÓN REGISTRAL.- Procedimiento art. 41 LH, para ejercicio de acciones reales.

Art. 137 RH.- ... Con éste escrito se presentará certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite la vigencia sin contradicción alguna, del asiento que faculte al titular para incoar el procedimiento.

EXPROPIACIÓN FORZOSA.

R.E.F. DE 1957, art. 17, exige incorporar al expediente certificación registral de dominio de la finca a favor del expropiado.

Art. 32 RH.- 1. Los Registradores harán constar en su caso, por

nota al margen de las inscripciones correspondientes que se ha expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación, e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

INMATRICULACIÓN.

—EXPEDIENTE DE DOMINIO.

Art. 201.2 LH.- Se iniciará el expediente por un escrito... al que se acompañará certificación del registro de la propiedad que expresará, según los casos:

a) la falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretende inmatricular.

b) la descripción actual según el registro, y la última inscripción de dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar.

c) la última inscripción de dominio y de todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales.

Art. 287 RH: "Si el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el registro la mayor cabida de fincas, se acreditará que éstas se hallan inscritas a favor de quien promueva el expediente, mediante certificación literal de la última inscripción de dominio, a la que se añadirá, si no figurase en la misma, la descripción actual de la finca, observándose las procedentes reglas en cuanto les sean aplicables".

—ACTA DE NOTORIEDAD.

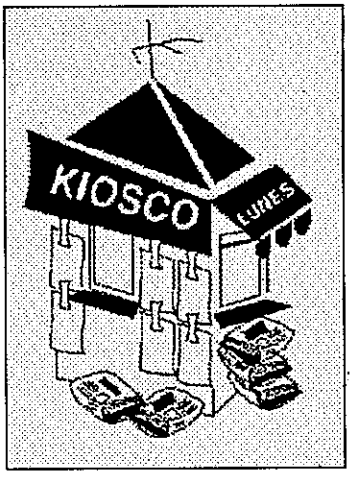
Art. 203.3 LH.- El interesado... presentará al notario una certificación del registro de la propiedad, del mismo contenido señalado en la regla 2ª art. 201.

EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS.

Art. 210.2 LH.- El titular de la finca o derecho gravado con las cargas cuya liberación se pretende... acompañará una certificación del Registro que acredite su calidad de titular y en la que se insertará literalmente la mención, inscripción o anotación que se pretenda cancelar.

—La legislación hipotecaria se refiere en otros preceptos muy concretos y de menos importancia a otros supuestos de certificaciones.

■



BIBLIOGRAFIA.

—Los estudios sobre la publicidad en las obras clásicas de derecho hipotecario, están totalmente desfasados ante la avalancha de nuevas disposiciones al respecto.

—Son interesantes las notas a pie de página de la Obra de J.M. García García "Código de Legislación Hipotecaria".

—La escasa Jurisprudencia al respecto, se recoge en la Obra dirigida por M. Amorós Guardiola sobre Legislación Hipotecaria y Jurisprudencia.

— "La publicidad formal desde la perspectiva del derecho comunitario Europeo", Juan M. Díaz Fraile, Boletín Colegio, nº 283, 1991.

— "La publicidad formal del Libro Diario", Juan M. Llopis, Boletín Colegio, nº 292, 1992.

— "La publicidad registral y el derecho a la intimidad", Plácido Prada, Revista crítica nº 610, 1992.

—Múltiples comentarios sobre el R.D. sobre colaboración entre Notarías y Registros para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Ej. en Boletín colegio números 3 y 4, nueva etapa.

—"Aproximación al concepto de Publicidad registral y su eficacia", Adolfo J. Sequeira, Revista crítica nº 589, 1988.

—Sobre certificación de información continuada, P. Avila Alvarez, R.C.D.I. nº 561, marzo 1984.

— "Error en la nota simple informativa", José Alonso Casado, Boletín del Colegio nº 244, abril 1988.

— "Recursos de Queja sobre manifestaciones de los libros", Boletín Colegio nº 223, mayo 1986.

— "Breve apunte sobre la nota de expedición de cargas en procedimientos ejecutivos", Cesar García Arango, Boletín Colegio, nº 212, mayo 1985.

Etc. etc. etc...

Debió haberse despedido o tal vez se despidió. Tecleo letras lentas y espacios torpes; el miércoles repitió sus movimientos, ordenó los folios, cerró los códigos rojos y salió a la terraza; presiono y borro palabras dichas y líneas vacías; abrió su sonrisa tímida, pasó su mirada miope por mi ventana o por cualquier ventana enfrentada y se fue como todas las noches; debo escribir un relato breve de cinco folios a doble espacio para mañana viernes; no se despidió o sí, sin la solemnidad de las despedidas, como si no se fuera o no quisiera irse o fuera a volver.

Le imagino estudiando en un hotel de otra ciudad, sobre otra mesa y bajo otro flexo. Estudia acariciando el cronómetro que le exige y le anima, estudia y dice el tema, termina y sonríe a los folios, estira la espalda y bebe agua o desaparece y aparece en sólo un minuto atraído por un párrafo subrayado ante el que clava los codos y renueva votos de opositor que no siente ni quiere ni varía, opositor que estudia un tema y otro, descansa y continúa estudiando durante horas cualquier mañana y cualquier tarde de cualquier día. Hoy jueves estudia en un hotel, a las nueve ordenará los folios, dirigirá su gesto atonal hacia una ventana enfrentada e intentará dormir pensando en el ejercicio, la prueba o el examen del día siguiente si es mañana viernes el día que a todo opositor sorprende, ya han pasado dos años.

Dos años de días repetidos se reducen al primer día en que entró en el Colegio, sonrió al bedel y buscó la sala donde cantó aquella tarde, y todas las tardes de martes y viernes son un mismo recuerdo que cruza el vestíbulo, sube al ático, saluda, canta y se despide. Basta una semana en el estudio, sin teléfono y con un programa de cientos de temas, y las mañanas y las tardes se transforman en un sólo día repetido que sólo el cronómetro fragmenta en tiempos intensos. Cuando responde Dos años, a quienes preguntan quisiera decir No parecen dos años, tampoco dos meses sino tiempo dividido. Horas durante las que cree estudiar un tema que será el decisivo aunque no cambie el estado civil ni firme su primer contrato de trabajo ni negocie un crédito para la vivienda, son precisamente esos párrafos que ahora estudia los que superarán el ejercicio y los repite al ritmo del cronómetro, inspira y respira, un artículo y su comentario doctrinal, inspira y respira. También inspiran quien dice sí quiero, quien asiente a su primer jefe y quien se informa de intereses y plazos, después respiran e inician un día y otro no divididos en minutos ni horas y el opositor continúa estudiando otro tema decisivo durante esa hora y la siguiente y otro día y otro mes y así no parecen dos años sino una representación teatral continua. El papel exige sobreactuar, el opositor estudia y canta, jalea ánimos, inspira y respira, estudia y canta pese a la algarabía de la fiesta de la ciudad, la propaganda electoral no invade sus metros cuadrados ni la tormenta de verano le conquista un minuto, clava los codos, termina un tema y continúa estudiando sin público ni telón que le oculte, es opositor cuando cierra los códigos rojos y ordena los folios. Abandona el escenario y tampoco baila la música festiva ni teme las amenazas políticas ni admira la lluvia fuerte.

Lunes literatura

ÉL ESTUDIA

"Para Ángela y Ricardo, porque sí".

Durante dos años he abierto y cerrado mi puerta y he cruzado el pasillo confirmando su presencia continua. Sus camisas rayadas o lisas, azules o blancas son una misma camisa que estudia sin gesto, sus labios no sonríen pero parecen rezar y sus ojos abiertos o cerrados reproducen sólo folios cercanos. Estudia mientras escucho los mensajes grabados y hojeo el periódico, estudia mientras reviso la agenda y leo alguna carta y estudia cuando por fin me enfrento a la pantalla y a su escena fija, él estudiando. Pero esta tarde de jueves estudia en cualquier hotel y yo no tecleo más que palabras dichas que deben ser párrafos y folios, cinco folios a doble espacio para mañana. Le recuerdo estudiando, duplico su figura imaginada y tecleo varias líneas, inspiro y respiro y continúo escribiendo.

Estos dos años no se reducen a relatos más o menos breves ni a un no quiero no dicho ni a compromisos con la editorial ni al alquiler de esta vivienda pero sí son dos años cuando no respondo a quienes esperan respuesta dichas y creen descubrir entre mis comentarios y silencios alguna razón triste u oscura a mi sonrisa sin palabras. Contestaría un Todavía no, que interpretarían por un Muy pronto, contestaría Decidí no decidir dónde ni cómo ni con quién hasta que dejen de ser resoluciones forzadas por el calendario, Quiero vivir en no sé qué ciudad pero tal vez no en ésta, Quiero trabajar escribiendo relatos más o menos breves o novelas cortas o novelas vastas, Quiero encontrar a alguien aunque no busque ni ensaye pero termino contestando sonrisas exageradas que intentan refutar sin argumentos la credibilidad de fechas, firmas y demás compromisos. Sonrío a la pantalla blanca y le imagino estudiando, tecleo letras rápidas porque él estudia sobreactuando su estudio, escribo un relato breve y él estudia frente a mi ventana o en cualquier hotel y nadie le exige decisiones decisivas porque el opositor es opositor y oposita, repite sus temas, entra y sale del estudio, estudia y descansa, inspira y respira su tiempo detenido estos dos años de calendario.

Su primer acto es una escena fija que se desarrolla en una sala donde una estantería cargada de tratados anchos y códigos rojos destaca sobre las paredes vacías, sólo una silla y una mesa de estudio centran la atención del público a quien el opositor no dirige sus gestos sin intención ni sus interjecciones de ánimo ni su despedida incierta al finalizar la función de acto único. El opositor apaga las luces y cierra la puerta que se abre a la calle y no regresa al estudio hasta la mañana siguiente disfrazado con otra camisa que es la misma camisa y con el gesto sereno de toda la obra, inspira y respira, estudia y parece rezar, bebe agua y continúa estudiando hacia el patio de butacas sin público porque es otro ensayo general y yo todavía duermo. La música festiva no detiene su estudio ni la propaganda electoral exige su atención, tampoco advierte la tormenta de verano ni el frío ni el calor, no hace caso a su euforia breve por haber cantado bien un tema ni a su desazón por no recordar otro, inspira y respira, continúa estudiando y ese estudio anula cualquier reacción y compone la misma escena del primer acto único. Su gesto sin intención no varía como si no pensara ni recordara ni planeara mientras estudia porque un opositor debe sobreactuar y no dejarse llevar por el cansancio ni por los sucesivos estados de ánimo que no afectan a la interpretación continua ni son advertidos por los dos espectadores. Las luces cambian de color y anuncian el mediodía y después la tarde, abro la puerta de casa y busco su figura sentada que me atrae a la

pantalla duplicando la escena, él estudia y yo escribo sin querer pensar en nadie ni en nada y me sorprende la noche, le agradezco sin palabras esas páginas escritas, se despide o no y apaga las luces y yo continúo escribiendo más líneas que serán cuento o novela.

Nunca nos hemos cruzado por estas calles ni por otras. Después de las horas de estudio querrá ocupar su tiempo sin cronómetro e irá al gimnasio, hablará por teléfono y leerá, algún viernes irá al cine o cenará con amigos e irán de bares y terrazas, dormirá ocho horas y despertará recordando que es opositor y que esa mañana y esa tarde estará estudiando. O tal vez durante las horas sin temas no deje de ser opositor y aunque no repita artículos ni doctrina actúe en otros escenarios junto a personajes que hablan y quieren y provocan y reaccionan ante los que ocultará su gesto sin intención tras otros gestos que expresen lo que recuerda o imagina que debería sentir. Abre su sonrisa contenida o exagera indignación, abraza con fuerza o habla frases hechas ante un público numeroso que no reconocería su figura continua. Representa otros papeles de diálogos conocidos, es hijo y pregunta y contesta, es hermano y cuenta y silencia, es amigo y anima e inquieta, es simple conocido o vecino y saluda y cede el paso. Baja el telón del segundo acto cuando regresa al estudio donde no debe representar emociones supuestas ni extremar sentimientos ni inventar ideas ni fingir querencias, clava los codos y estudia, inspira y respira, continúa estudiando sin gesto porque no quiere nada ni a nadie, sólo estudiar un tema y otro sin músicas ni reclamos ni tormentas. No finge ni interpreta esa escena fija, él estudia y continúa estudiando porque es opositor y oposita y no recuerda ni teme ni ansía, sólo estudia exagerándose y sobreactuándose, clava los codos y se jalea interjecciones, acaricia el cronómetro y pasa otro tema. Continúa estudiando repitiendo el empuje del primer día que es un mismo día continuo de estudio bajo la ventana enfrentada a mi ventana.

El miércoles repitió sus movimientos, ordenó sus folios, cerró los códigos rojos y salió a la terraza. Tecleo la última línea y reviso los cinco folios, debo corregir los espacios vacíos, reducir subjuntivas y rectificar alguna línea. No finge su estudio ni representa un papel de diálogos ni gestos conocidos, aquella sonrisa tímida sí fue su sonrisa y dirigió su mirada miope hacia mi ventana. Imprimo el relato breve a doble espacio, cierro el sobre y escribo en él un par de títulos que no serán el definitivo. Se despidió sin monólogo último ni paso teatral como si no se fuera o no quiera irse o fuera a volver.

Ana Valero.
Junio 1998

Lunes literatura

¿Y PA VER UN PEDREGAL
HAN MANDAO UNA NAVE A MARTE?

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 15- 5 - 98)

Estado español

SEGURIDAD SOCIAL — PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.
RDto. 928/98 de 14 mayo (BOE 3 junio), aprueba Reglamento General sobre procedimientos para la imposición de sanciones por infracciones de orden social y para los expedientes liquidatorios de cuotas de la S.S.

Comunidades Autónomas

Navarra

NAVARRA — COLEGIOS PROFESIONALES.
Ley navarra 3/98 de 6 de abr (BON 20 — BOE 2 junio). Colegios profesionales de Navarra.

NAVARRA — CUENTAS GENERALES.
Ley navarra 5/97 de 24 mar (BON 14 abr y BOE 20 may): Cuentas Generales de Navarra de 1997.

Aragón

ARAGÓN — ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.
Ley aragonesa 6/98 19 mayo (BOA 3 junio — BOE 11 junio). Espacios naturales protegidos de Aragón.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana