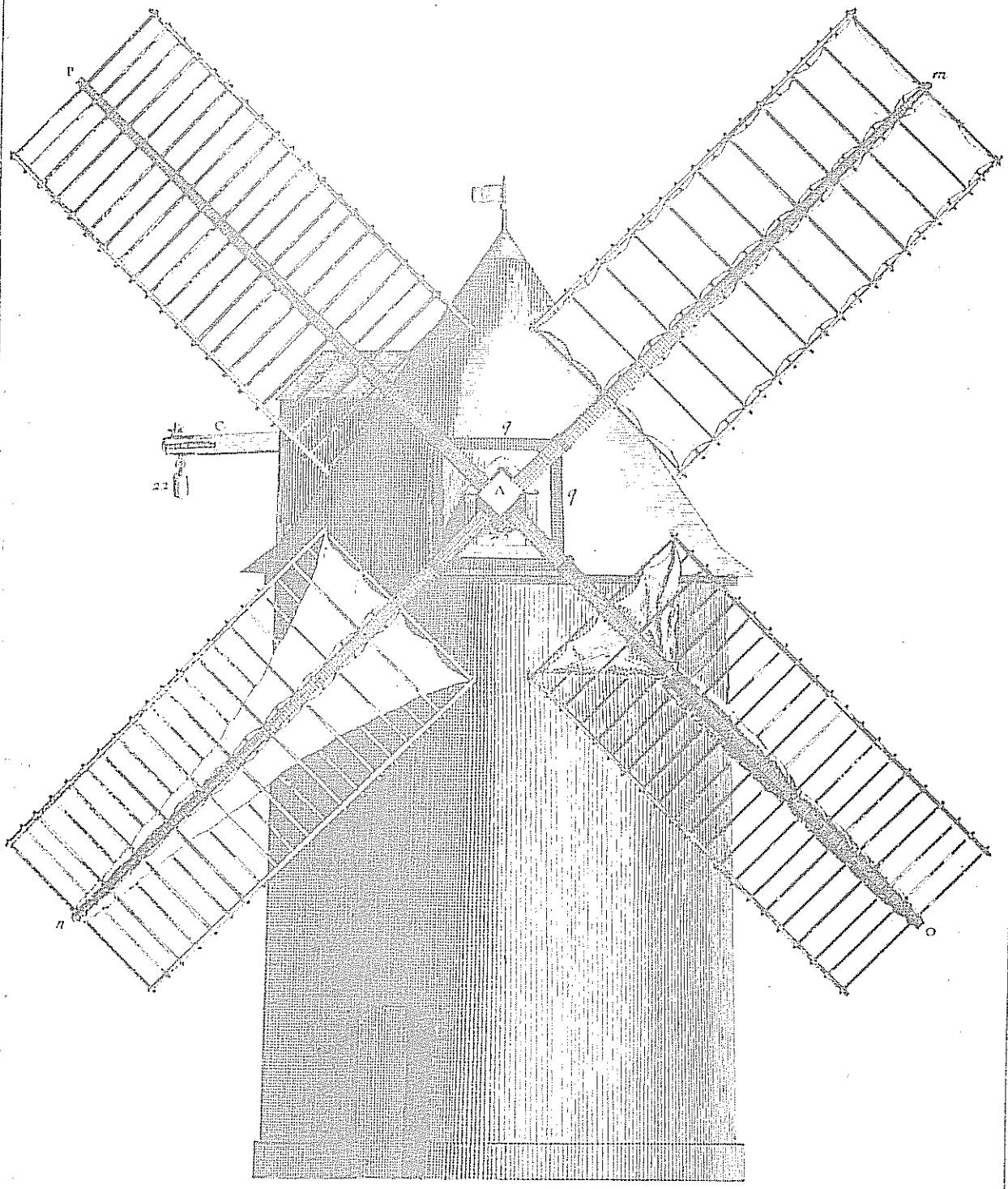
LUNES 4'30



NUMERO 24

1.ª QUINCENA - FEBRERO 1989

TERTULIA-ENTREVISTA
DEL CONSEJO DE REDACCIÓN EXTRAORDINARIO DE LUNES 4'30

CON EL ILMO. SR.

D. JOSÉ-CANDIDO PAZ-ARES RODRÍGUEZ
DIRECTOR GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

(Restaurante "La Hacienda", A las 16'30 del pasado día 2)

*Tras unas breves palabras del Director de LUNES 4'30 en las que, entre otras cosas, se sugiere el doble interés humano y profesional que puede revestir la inminente entrevista y se resalta la total libertad en la que aquélla debe desarrollarse, comienza la misma del siguiente modo: (la transcripción es literal y se toma de la casette en la que fueron grabadas las preguntas y respuestas, conservándose así, íntegramente -como vereis-, el tono coloquial en el que se desenvolvió la tertulia, a los postres de una comida)**

P.- *Profesor ¿dónde nació usted, de qué tierras viene, cuál es su estado civil?*

DG.- Muchas gracias antes de nada por este ejercicio -que agradezco- de presentación y de afecto y la verdad es que he de decir que no procedo, como me gustaría, de la Hélade, de Grecia, sino de Galicia (*referencia a las alusiones hechas a Ares, dios de la guerra, en las palabras introductorias*); yo soy gallego, soy de un pueblo de la provincia de La Coruña, que se llama Mellid y, bueno, Mellid (*una voz: partido de Arzúa*) efectivamente, bueno o Arzúa partido de Mellid (*risas*) no, no estoy hablando en serio... y bueno, mi estado civil es casado, y yo creo que datos personales, muchos más, ya no puedo darles; simplemente que mi padre no se llamaba Zeus, sino Cándido como yo, y que... y que además... y que además, por encima del Ares pues está mi primer apellido, que es Paz, que yo creo que resume mejor o compendia mejor pues... mi modo de comportarme o de tratar de aparecer en la vida pública y privada, de manera que yo creo que antes que el Ares -ya que se ha invocado esa raiz mitológica del dios de la guerra- quisiera que pusierais el otro apellido que es el primero y fundamental, que es el de la Paz, de Paz ...

(*Fondo de voces a la búsqueda de la siguiente pregunta...*)

P.- *(Juan Rey) Si quereis ... le pregunto yo para ...(ahora todos quieren preguntar...; destaca la voz de Salvador Mínguez; yo le quería hacer una pregunta técnica ¿la conferencia es a las cinco? La conferencia es a las cinco, -responde Juan*

LUNES 4'30

DE LOS REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

NÚMERO VEINTICUATRO. 13 FEBRERO, 1988.

Director: Enrique Colomer Sancho: Registrador de Villarreal,2.
Subdirectora: Ana María Del Castillo González: Registradora de Valencia,4
Redacción en Valencia: Pintor Peyró, 12. 46010-VALENCIA.
Redacción en Alicante:
Francisco Salvador Campdera: Registrador de Alicante,3.
Juan-Carlos Rubiales Moreno: Registrador de Alicante,6
Pintor Cabrera, 22. 03003-ALICANTE.

Depósito Legal V-1212-1988

ÍNDICE:

(PAG,1) ENTREVISTA AL DIRECTOR GENERAL.;

(PAG,11 CASOS PRACTICOS
Del Seminario de Valencia, por Carlos Olavarrieta Masdeu, Javier Solá Palerm y María-José Gonzalvo Asensi, De la Tertulia de Alicante, por Juan-Carlos Rubiales Moreno y José Marquez Muñoz

(PAG,20) "¿TIENE RENFE DERECHO..." por JA, Leyva

(PAG,23) JURISPRUDENCIA DEL TS. Y DEL TC.
por Vicente Carbonell Serrano, Rosa Navarro Diaz y Luis Calduch Alvarez,

(PAG,30) PARCELACIONES DE FINCAS...POR Martín Marcos

(PAG,38) "EL ARBITRAJE EN DERECHO PRIVADO" por V, Dominguez

(PAG,41 y 52) HUMOR por Donja y Corral Jr,

(PAG,42) EN UNA FONDA (II) traduc, de Emilio Valiño

(PAG,45) NO AL "TELEFAX"...por "El guerrero del Anti-fax"

(PAG,50) CON EL MAZO DANDO

(PAG,53) RAPIÑANDO Y RAPIÑEIRANDO...

(PAG,57) BOE. Y LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:
por Juan-Manuel Rey Portolés

(PAG,59) UN PREMIO: "ESTUDIOS HIPOTECARIOS"

Rey; son las cuatro y media -replica Mínguez; el Director de la Revista dice; bueno, tenemos un cuarto de hora para preguntar lo que deseeis,,,; Juan Rey añade; aparte de que la puntualidad tampoco ha sido nunca la característica de los españoles ,,, El Director de la Revista; como la cinta corre y se va a gastar os agradezco que vayais,,, Vuelve la voz de Juan Rey; ¿Quereis que digamos que nos cuente lo que me ha contado a mi antes a propósito de la Ley de Tasas y precios públicos,,, De pronto interrumpe Carlos Olavarrieta; Bueno ¿cual es,,, cual es el futuro del Registro Mercantil?,,, Luis Calduch hijo interviene; estaba, estaba con otro tema,,, con la Ley de Tasas,,,)

DG.- Bueno, la Ley de Tasas en este momento está en el Senado esperando culminar ese trámite antes de convertirse en Ley,,, Bueno, vosotros sabeis mejor que yo cual ha sido el iter un tanto atormentado por el que ha pasado esta norma y que tras una primera configuración de los aranceles como precios de derecho público, es decir, como tasas, pues, bueno, se cambió el criterio optando por la posición que en ese momento defendió el Ministerio de Justicia y se pasó a la regulación de algunos aspectos que tienen que ver con los Aranceles, a esa disposición adicional famosa,,,

"POR ENCIMA DE ARES ,,, ESTÁ MI PRIMER APELLIDO, QUE ES PAZ,,,"

★

"LA LEY DE TASAS,,, VOSOTROS SABEIS MEJOR QUE YO CÚAL HA SIDO EL ITER ATORMENTADO POR EL QUE HA PASADO ESTA NORMA"

★

"UN ASPECTO POSITIVO,,, LA FORMA DE CALCULAR LA BASE,,, PUEDE CONTRIBUIR A UNA MAYOR TRANSPARENCIA,,,"

★

Bien; esa disposición adicional, a mi juicio personal, tiene aspectos que yo creo que son positivos y otros que son o pueden resultar un tanto contundentes,,, Un aspecto positivo, me parece -y lo digo con toda sinceridad, y quiza sin conocer demasiado bien cual es la praxis de los Registros, la praxis registral-, es el relativo a la forma de calcular,,, eeeh,,, vamos ,,, la forma de ,,, la base que se ha de tomar para el cálculo del Arancel, en la medida en que eso puede contribuir a una mayor transparencia,,, una mayor transparencia en los precios y en el coste que tiene el Registro, y que, al fin y al cabo, eso acabará favoreciendo a la propia institución del Registro. Y esto es un problema común de Registro y de Nortarías que al tener que operar, como es obvio, sobre valores reales, y como, al fin y al cabo, ni el Registrador ni el Notario pues,,, es un perito tasador, pues tiene que hacer cálculo a ojo,,, y como nunca tiene buen criterio o nunca se fia de su criterio, porque al fin y al cabo no es especialista, pues siempre tiene una cierta vergüenza a confesar esas bases y eso genera una práctica en,,, la confección de las minutas, que conduce a la opacidad,,,

Bueno yo creo que el hecho de que claramente se establezca que a partir de ahora los valores a tener en cuenta han de ser los valores declarados, pues permitirá que tanto Registradores como Notarios ,,, puedan realizar sus minutas pues, en fin, con la cabeza alta y sin tener vergüenza ninguna respecto a cómo ha hecho ese cálculo,,,

Bien es verdad que esto puede ser aprovechado o explotado por parte de los usuarios de los Registros y de las Notarías tratando, como es lógico, de obtener un precio más provechoso para ellos,,, y en este sentido a mí me consta,,, en este momento se está tratando de establecer algún mecanismo de presión indirecta, al objeto de que los valores declarados, en la medida de lo posible, puedan aproximarse a los valores reales y en este sentido bueno,,, pues en Hacienda se está estudiando la posibilidad de introducir una nueva,,, un nuevo apartado en esa disposición adicional, que regula algunos aspectos de los aranceles, que básicamente consiste,,, en prever lo si →

guiente; que una vez comprobado, hecha la comprobación fiscal de determinado,.. de determinado acto, el exceso o la diferencia entre el valor declarado y el valor que resulte de esa comprobación -deducido un tanto por ciento determinado-, pues que tribute,.. que se considere como donación, como acto realizado a título gratuito y que, por consiguiente, tribute de acuerdo con la tarifa de sucesiones, lo cual, obviamente, pues es un elemento disuasorio importante para que la gente no trate de aprovecharse de su posición y, por consiguiente, de declarar los costes más elementales. Pensar que si Hacienda le hace la comprobación fiscal va a tener que pagar el 80 por ciento -como normalmente es la tributación por donaciones entre extraños-, pues yo creo que es un arma disuasoria que tienen en las manos tanto los Registradores como los Notarios bueno ... para advertir a sus clientes,.. para advertir a sus clientes que, en fin, traten de reflejar tanto en las Notarías como en los Registros, los valores reales sobre los que están operando. Y de esta manera se contribuye a algo que yo creo que es bueno para todos, es bueno para Hacienda, es bueno para el Registro y para la Notaría y es que se aproximen valores declarados y valores reales, que instituciones que están al servicio -como son tanto el Notariado como los Registros- al servicio de la mayor transparencia y la mayor correspondencia entre la realidad,.. la realidad de la vida jurídica y la realidad de la vida económica, pues tiendan a,.. que esa diferencia tienda a minorarse y de esta manera ... yo creo que se puede lograr un buen objetivo.

Queda en la Ley de Tasas, ... un aspecto que siempre ha sido visto con preocupación por parte de los Cuerpos, que es relativo a la última cláusula, a la famosa cláusula de afectación; yo creo, sin embargo, que tienen un,.. que la preocupación, es decir, la preocupación no debe ser tal y que es una norma hasta cierto punto inocua; lo que está claro es que los aranceles no son tasas, porque hubo una decisión política en ese sentido -inicialmente se configuraban como tales-, el hecho de que ... -y se decía explícitamente que participarán de la naturaleza de las tasas-; hecha ... tomada una opción distinta, queda patente que la decisión de las autoridades en este caso,.. pues ha ido por otro lado. ¿Qué significa entonces afección o afectación? Desde luego no significa que sea un ingreso de derecho público y, por consiguiente, que sea una tasa y que, por consiguiente, que esté habilitado el Gobierno para -por vía infralegal, reglamentaria-, poder establecer una determinada cuota o porcentaje para asignarla a la remuneración del Registrador o del Notario; creo que, simplemente, significa subrayar que unos determinados ingresos están también para subvenir a los créditos que se pueden generar en,.. en relación con los contratos laborales y con lo que es la infraestructura de una oficina; bien es verdad que desde esta perspectiva,no añade nada a lo que ya dice el 1911 que es que las personas responden de sus deudas con todos sus bienes presentes y futuros y, por consiguiente, el Registrador, como cualquier otro mortal, responde de sus deudas frente a sus trabajadores o frente a los compromisos que haya adquirido para adquirir un inmueble, pues responderá,.. pues con los bienes, con los ingresos, que devengue por su específica función y con los que él tenga personales. Cabe una otra interpretación -que quizá sería la más sensata-, tratando de poner de manifiesto que el legislador quiere dar una tutela especial a los créditos que se generen como consecuencia de la llevanza de la →

"...A MI ME CONSTA QUE... SE ESTÁ TRATANDO DE ESTABLECER ALGÚN MECANISMO... AL OBJETO DE QUE LOS VALORES DECLARADOS... PUEDAN APROXIMARSE A LOS VALORES REALES..."

★

"...LO QUE ESTÁ CLARO ES QUE LOS ARANCELES NO SON TASAS, PORQUE HUBO UNA DECISIÓN POLÍTICA EN ESE SENTIDO..."

oficina registral y que ya existen otros ejemplos en el... en nuestro propio ordenamiento, como es el establecimiento de una... de un privilegio... un privilegio en el sentido de que esos créditos o de que los ingresos quedan especialmente afectados al pago de esos créditos, de suerte que tales créditos tendrían un carácter preferente y privilegiado respecto de otros y como en otros supuestos e indudablemente en algunos casos del derecho marítimo -como son los derechos de pilotaje etc.-, donde la preferencia está establecida sobre el buque, aun si éste se hipoteca... por eso podría interpretarse acaso esta norma -si efectivamente el objetivo ha sido ese de establecer o fortalecer la posición de un tipo especial de acreedores-, pues establecer una preferencia en el crédito que me parece que no tiene mayor relevancia desde el punto de vista de lo que pueda ser o de lo que pueda interpretarse como una mofificación del *statu quo* actual.

Bueno y... simplemente, yo creo que esto es todo lo que...lo que...

P.-(Carlos Olavarrieta) ¿Cual es el futuro del derecho... del Registro Mercantil de cara al Acta única del año 1992 y si nos podrías explicar esa reforma profunda del Derecho de sociedades que todos, más o menos, hemos estudiado, que puede suponer un gran revulsivo en nuestra sociedad, dentro de lo que es la norma societaria, es decir, que esa opacidad, esa clandestinidad que hay... ¿eh?... que nos digas más o menos por donde van...

DG.- Bueno si no he entendido mal la pregunta... el futuro del RM... -claro yo no tengo aquí la bola de cristal y tampoco puedo perfilarlo-, pero yo, la verdad, es que lo veo prometedor, porque lo que se está haciendo con la Ley de Reforma es reforzar, promover y fortalecer las funciones del RM. Se amplía sus funciones; el RM va a ser una institución básica para el funcionamiento de la vida mercantil, y va a ser una institución, dentro del tejido económico, que yo creo que va a desenvolver un papel muy relevante; no sólo va a llevar o a hacer funciones registrales en sentido estricto sino que va a ir ganando algunas otras, que podríamos incluir en el ámbito -en un sentido muy amplio-, de la jurisdicción voluntaria -al fin y al cabo la función registral ha de ubicarse, según creo, en ese ámbito-, y va a ganar una serie de funciones, como son las relativas a la legalización de libros, a la designación de expertos para la valoración de aportaciones no dinerarias, como son la relativa -y esto es fundamentalísismo para la vida económica, esta es una publicidad absolutamente básica-, cual es la relativa, repito, a la pubilicidad de las cuentas anuales de las sociedades y, en general, de los empresarios... Entonces, yo creo que el futuro es prometedor...

"¿QUÉ SIGNIFICA, ENTONCES, AFECCIÓN O AFECTACIÓN? DESDE LUEGO NO SIG-NIFICA... QUE ESTÉ HABI-LITADO EL GOBIERNO PARA -POR VÍA INFRALEGAL, REGLAMENTARIA- PODER ESTABLECER UNA DETERMINADA CUOTA O PORCENTAJE PARA ASIGNARLA A LA REMUNERACIÓN DEL REGISTRADOR O DEL NOTARIO..."

A esto le añadimos la creación del REMIC, que va a centralizar informáticamente todas las labores de los Registros periféricos y, al propio tiempo, va a constituir la infraestructura sobre la cual se va a realizar el Boletin Oficial del RM, que será publicado como un anexo del BOE...; yo creo que se le va a dar relevancia, imagen pública, al RM y que, por consiguiente, lo veo con buenos ojos ese futuro...

La tarea que se ha desarrollado, en los años venideros va a ser muy importante, porque, claro, sobre las espaldas del RM va a recaer lo que es la adaptación de las casi medio millón de sociedades que en este momento existen en nuestro país -según datos que me han sido facilitados por vuestro Decano, Carlos Hernández Crespo-, de manera que... bueno... a la vista de las previsiones, quizá exista →

ahora problemas de bloqueo, porque claro, va a ser mucha la labor y el trabajo, pero una vez que se serenen y amainen las cosas y ya esté, digamos, ejecutada la reforma en la vida societaria, pues yo creo que el RM tiene un futuro prometedor.

P.(Paco Salvador) Yo quisiera hacerle una pregunta al Director General ¿Qué opinión le ha merecido al Ministerio de Justicia, concretamente a la Dirección General, las conclusiones que se han aprobado en la segunda Asamblea de Registradores de la Propiedad?

DG. Bueno, todavía no han sido analizadas con,., con detalle,.,; la verdad es que el Ministerio y la Dirección, -no es por hacer una política oficia-lista, pero en fin- estábamos detrás de las ideas básicas y los objetivos básicos que se perseguían por los que han impulsado esta Asamblea,.,

Es decir, hay un proyecto de modernización de los Registros, de adecuación a las tecnologías que,.. de las que no se puede prescindir y que yo creo que, al final, esto va a redundar en beneficio,desde luego,de la sociedad -porque, al fin y al cabo, el Registro es un servicio público- pero también del propio Registro, en cuanto que, como institución, podrá justificar socialmente su trabajo y su ,.. función; de manera que yo -en principio, y repito que no han sido todavía,.. analizadas todavía con detalle y tendremos que hacerlo, pero,.,- creo que las ideas generales que han salido de esta Asamblea y las conclusiones fundamentales que allí se han obtenido, son las relativas bueno,.. a que es necesario encarar el futuro y aceptar un reto y un desafío que consiste bueno,.. en modernizar una institución bueno,.. que es un poco la tendencia de todas las instituciones del Derecho y más del Derecho Privado, que tienden un poco, a veces, a permanecer yacentes o durmientes,.. De manera que yo creo que en este momento el Registro está en una fase de eclosión, de renovación y que ese dinamismo que se detecta en el Cuerpo pues,.. yo creo que va a ser,.. va a ser bueno.

Me consta que,.. me consta que, como todas las cosas en la vida, tienen sus detractores, pero que al final la tónica general ha sido de aceptación y de,.. no sólo de aceptación sino de compromiso, un compromiso con una serie de tareas de reforma y en este sentido bueno ,.. yo estoy personalmente complacido, en cuanto responsable en estos momentos de los servicios,.. del servicio registral, pero además como jurista que tengo afecto al Registro y desde siempre he tenido una gran admiración por la calidad jurídica de las personas que estaban al cargo de ellos, pues creo que eso es bueno.

"...LO QUE SE ESTÁ HACIENDO CON LA LEY DE REFORMA ES REFORZAR, PRO-MOVER Y FORTALECER LAS FUNCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL..."

★

"...YO CREO QUE EL REGIS-TRO MERCANTIL TIENE UN FUTURO PROME-TEDOR..."

P.- (Nadal Perez Llinares) Una pregunta; acabas de decir que hay un proyecto en que la diferencia del valor declarado frente al comprobado pagará el impuesto como donación ¿Qué futuro tiene ese proyecto?, porque, en principio, parece un tanto anticonstitucional, porque la libertad de contratación existe y uno puede vender su bien por el precio que quiera ¿Cómo le pueden luego gravar como donación la diferencia? ¿Eso tiene futuro?

DG.- Bueno, yo creo que de anticonstitucional no tiene nada; es decir, desde luego,.. desde luego una persona puede vender por diez pesetas ¿eh? un inmueble que vale cien millones, lo puede hacer y está en su derecho, porque, al fin y al cabo, el precio de mercado se basa en la soberanía del consumidor, justamente son todos esos precios los que configuran el →

precio del mercado; ahora bien, la Hacienda,,, la Hacienda no ha,,, la Hacienda no ha de recaudar sobre la base del precio real,,, -no digo que sea fingido, aunque responda a la voluntad real e intimísima de esa persona-, ha de valorar sobre precios objetivos, porque, al fin y al cabo, ese es el valor real que una derterminada sociedad en un momento tiene, de manera que de inconstitucional no tiene nada (*Off del Director de la Revista; esa es la diferenciación entre precio y valor, está claro,,,*)

P.- (Juan-Carlos Rubiales) En relación intimamente con esa pregunta, otra; dado que como toda Ley proveniente de Hacienda su objetivo final parece ser la recaudación -y acabas de reconocerlo-, ¿por qué, precisamente, la Ley de Tasas acepta un valor como el declarado que Hacienda es consciente de que no es el real, para limitar o restringir los honorarios que han de cobrar unas determinadas profesiones y no acepta, precisamente a la inversa, el valor considerado como real, que, como acabas de decir, es por el que Hacienda se debe de regir, para estos mismos honorarios?

DG.- Bueno, yo creo que hay dos problemas fundamentales,,, Yo, en fin, yo participo de la idea -y me parece además que tiene valor moral- no sólo,,, de que,,, de que la Hacienda debe recaudar -y me parece que es un objetivo dignísimo, dignísimo- y que hemos de contribuir todos a ello, -máxime aquellos que estamos al servicio del Estado-, esto por un lado,,,; claro, por otro lado, efectivamente,,, efectivamente, la Hacienda es un una institución que ha de valorar,,, que ha de valorar fines y medios, o mejor dicho, objetivos y medios, para alcanzarlos, y como en muchas cosas, ha de operar por simplificaciones ana → líticas que efectivamente no se ajustan a la realidad, pero que simplifican la administración de una norma muchísimo, porque los costes de administración de esa norma serían altísimos si tuviere que ajustarse en cada caso y valorar cada caso y cada supuesto,,, Entonces, desde esta perspectiva, yo pienso que Hacienda ha pensado,,, ha pensado que es bueno,,, que es bueno que se ajuste inicialmente,,, (*debe cambiarse la casette y se pierden algunas palabras*) que de alguna manera tratarían -tratarían- de incentivar o de establecer conductas que incentivasen que el valor declarado fuese el más próximo al real. Esto fue el planteamiento -quizá un poco ingenuo, inicialmente-, de Hacienda. Bueno, eeeeeh,,, con el paso del tiempo y en conversaciones,,, etc,, se le hizo saber a Hacienda que bueno, que,,, que esto estaba muy bien, pero que había de poner en manos de estos señores algún mecanismo para que, efectivamente, que con la simple,,, que con las simples palabras y la escasa capacidad de convicción o de persuasión moral que pueda tener, en este campo de la Hacienda, el Notario o el Registrador,,,que pensaban los Notarios y los Registradores que no se iban a modificar sustancialmente lás conductas, es más, que probablemente lo que iba a suceder es que se iban a rebajar, porque, al fin y al cabo, pagarían menos al Registrador y al Notario, y por una praxis recaudatoria en la que no se castiga al infractor, pues,,, entonces esto iba a ir,,, iba ,,, no iba a tener buen resultado. Bueno,,, total, que yo creo que Hacienda a lo largo de estas conversaciones comprendió que era necesario dotar a Registradores y Notarios de alguna,,, de algún mecanismo de presión, de algún,,, -vamos a llamarlo entre comillas-, de algún arma para bueno,,, que pudiese inducir directa o indirectamente bueno,,, que los valores →

"...LA VERDAD ES QUE EL MINISTERIO Y LA DIRECCIÓN,,, ESTÁBAMOS DETRÁS DE LAS IDEAS BÁSICAS Y LOS OBJETIVOS BÁSICOS QUE SE PERSEGUÍAN POR LOS QUE HAN IMPULSADO ESTA ASAMBLEA,,,"

✶

"ME CONSTA QUE ...LA TÓNICA GENERAL HA SIDO ... NO SÓLO DE ACEPTACIÓN SINO DE COMPROMISO"

declarados se aproximasen a los reales, que es el objetivo final de toda esta historia.

Una de las hipótesis con la que se está trabajando -y que justamente se ha introducido en la discusión como consecuencia, bueno, de que Hacienda yo creo que ha tomado razón, ha tomado conciencia de que efectivamente no existían armas realmente convincentes, poderosas, en manos de los Notarios y Registradores para lograr su objetivo-, bueno, pues quizá esta que se está barajando y que tiene ciertos problemas técnicos, pero en fin, que yo creo que se está estudiando muy en serio y puede ser una solución del problema.

(Off del Director del LUNES: Si me permitís... la entrevista tiene también valor, desde el punto de vista periodístico -otra voz en off; humano- humano además del profesional... yo creo que tocados dos temas fundamentales como son las tasas y la Asamblea y dado el tiempo... no debíamos insistir más sobre esos temas y pasar a otros ¿eh?...; salvo una faceta -dice la voz de Juan Rey- y concretamente si por si acaso todavía ese mecanismo o ese incentivo no fuera suficiente ¿el Ministerio está trabajando en alguna revisión arancelaria?...; otra voz -la de Salvador Mínguez, añade: yo, perdona, es que sobre el Arancel me parece que seamos como muy interesados...; la voz de Juan insiste: bueno ya es la última sobre ese punto...;la de Mínguez continua: yo, como última pregunta, un poco que nos dijera el estado actual de la cuestión del Boletín del REMIC que es algo que a los Registradores Mercantiles nos preocupa muchísimo...;el Director General tercia y toma la palabra)

DG.- Bueno, en este momento ya está diseñada la portada, ya están... ya está... bueno ya hemos tenido... hemos hecho un protocolo con el BOE y se va a editar, porque al final creimos que era lo más oportuno, porque tiene un sistema... vamos tiene una infraestructura de producción y de distribución ... (*Mínguez interrumpe: ¿pero quién lo va a llevar?*) El REMIC va a salir del Registro Mercantil, es decir, el REMIC lo va a llevar... va a ser un Registro Mercantil como otro cualquiera, a cargo de un Registrador Mercantil; se producirán unos discos y esos discos se llevarán al BOE que será quien se encargará de la publicación sin manipulación alguna, porque entrarán directamente en las prensas y con la información que le suministren los discos se... se imprime... se imprime el periódico, el anexo al BOE y se distribuye y... la verdad es que la opción de que fuese el BOE quien se encargase de este asunto de la distribución, bueno, era la más sensata, habida cuenta de que de esta manera se puede hacer y lograr una difusión mayor del BOE ¿Por qué se puede lograr? Porque se... se mete uno junto al otro... de manera que va a poder existir... se va a poder uno suscribir independientemente al BO del RM sin BOE pero no viceversa; no se puede nadie suscribir, en fin, es una de las... bueno lo que queremos es asegurar la difusión y...

"...TENGO AFECTO AL REGISTRO Y DESDE SIEMPRE HE TENIDO UNA GRAN ADMIRACIÓN POR LA CALIDAD JURÍDICA DE LAS PERSONAS QUE ESTABAN AL CARGO DE ELLOS..."

★

"SOY UN FIRME DEFENSOR DEL SISTEMA TAL Y COMO ESTÁ ARTICULADO"

... y los aranceles, (*voz en off: sí, los aranceles*) sí, los aranceles... Bueno, los aranceles en principio... los aranceles es una de las tres equis de las ecuaciones de tercer grado que hasta ahora todavía no hay una fórmula para resolverlas...; mientras no estén las otras dos equis que son la de la demarcación y la de... y la del valor declarado... -y esto a ver como queda...-, pues, lógicamente de lo que se tratará, -al menos creo que esta es la política del Ministerio de Justicia- bueno, es de asegurar... de ase→

gurar a los Registradores y a los Notarios -en este punto se hallan hermanados, en el sistema retributivo-, una retribución conveniente... una retribución conveniente porque, en eso somos conscientes de que se basa la calidad del servicio y la posibilidad de que se le pidan un esfuerzo de renovación e inversión... Esto es cierto... También es verdad que ni el Registro ni la Notaría es un negocio, no es una empresa, es ... un Servicio... esto también ha de tenerse claro... y no es un medio de vida sino también un modo de vida... de manera que yo creo que esto conviene no perderlo de vista... Yo creo que, bueno, que se operará con prudencia y se tratará de lograr el equilibrio justo entre esa necesidad de asegurar la retribución conveniente y la necesidad de no gravar a los administrados con gastos excesivos... y bueno, logrando ese equilibrio justo pues, que yo creo que se logrará y que, vamos, estoy convencido de que al final la solución será satisfactoria para todos, pues yo creo que no va a haber problemas...

"LOS ARANCELES ES UNA DE LAS TRES EQUIS DE LAS ECUACIONES DE TERCER GRADO QUE HASTA AHORA TODAVÍA NO HAY UNA FÓRMULA PARA RESOLVERLAS; MIENTRAS NO ESTÉN LAS OTRAS DOS EQUIS, QUE SON LA DE LA DEMARCACIÓN Y LA DEL VALOR DECLARADO..."

P. (Jacinto de Castro) ¿Se ha tenido en cuenta al estudiar ese nuevo proyecto de arancel la participación que el Cuerpo notarial y registral tiene en el servicio de la sociedad y que no entra en los presupuestos del Estado, o sea, el servicio que hace el Registro -vamos a referirnos nada más al Registro de la Propiedad-, en beneficio de la propia Administración del Estado, de las Autonomías, del Municipio, de la Administración de Justicia, y que contribuyen, de una manera gratuita, con la prestación del esfuerzo personal de los Registradores y del Personal Auxiliar, con los medios materiales de sus locales y oficinas, con sus medios materiales de maquinaria, etc, etc, etc, y que no le cuesta nada al español de a pie, o sea, que no le entra en → los gastos de (...inaudible por toses) que están evaluados en el presupuesto del Estado...

DG.- ¡Hombre! eeeeeeh...

P.- (continúa Jacinto) ... por lo tanto...

DG.- Je, je...

P.- (insiste Jacinto) ... el servicio que hace el Registro de la Propiedad debía valorarse también como (...inaudible por nuevas toses) ... de determinar eso que está usted diciendo de el... el... la... (inaudible por más toses)... de satisfacción de las necesidades de los usuarios... Nosotros estamos prestando un servicio, un trabajo, horas de trabajo, -participación en la oficina, participación en el mantenimiento de un personal que no le plantea ningún problema al Ministerio de Justicia, que son dependientes del Ministerio de Justicia tan sólo a los efectos de prestigiar el propio Ministerio, sin plantarle ningún problema, ni de carácter laboral, (ruidos de fondo de vasos y sillas, que dificultan la audición del transcriptor) ...ni de carácter profesional, ni de carácter mutualista, etc, etc., nos estamos cargando...

(La voz del Director de LUNES 4'30: Jacinto, yo creo que la pregunta queda hecha y por la brevedad del tiempo que proceda a contestarla el Director General ...; otra voz: sí, porque ésta es la última... El Director de la Revista: la penúltima pregunta y haremos una última del sector femenino y ya nos vamos ¿eh?...; otras voces sugieren cosas inaudibles...)

DG.- Bueno, yo...(*voz de Jacinto: perdone si me he extendido*) no, no, yo... yo lo que pasa que ... (*voces: que llegamos* →

tarde),.. yo entiendo la,.. entiendo el sentido de su observación, de su pregunta, aunque, a lo mejor, mantengo alguna diferencia de criterio, porque, simplemente por una cuestión de contabilidad nacional, es decir, de lo que,.. de cómo se hacen las cuentas de una comunidad,.. es decir, el hecho de que esto sea gratis o aquello sea,.. de que preste un servicio gratuito aquí o allá o que el personal sea así,.. bueno, esto es cierto, esto es innegable microeconómicamente,.. pero, desde el punto de vista de la contabilidad nacional, esto es una forma de articular,.. esto es una forma de articular una remuneración y un sistema de organización de las oficinas registrales,.. se podría también articular de otra manera y haciendo, desde la perspectiva de la contabilidad nacional,.. haciendo las cuentas,.. pues, a lo mejor, salían cosas parecidas,.. Y si se hace así es porque se piensa que la eficacia yyyy,.. en una cuestión donde no hay involucrada o implicada directamente la Soberanía (¿eh?, porque claro, esto no se podría hacer con los Jueces, aunque desde luego harían más sentencias y mejores si se les pagase sobre la base de la cuantía de las sentencias, esto no me cabe a mí duda, y,..) pero, en fin, eso,.. hay temas ya de, digamos, de soberanía, -por decirlo así-, entonces son problemas,.. son modos de articular las cosas y que no están ni mejor ni peor, sino que simplemente se hacen por una u otra razón ...

No creo, sin embargo, que tampoco se pueda explotar el lado,.. el lado dadivoso y,.. ha de reconocerse, e incluso,.. e incluso me lo parece a mí, reconocerse, bueno, pues que la situación es realmente privilegiada. De manera que no es, en fin,.. efectivamente se presta un servicio a la Administración, pero ese servicio a la Administración se podría obtener eventualmente de otra manera. De manera que yo, en este sentido, y sin tener, todo lo contrario, - soy un firme defensor del sistema tal y como está articulado, porque creo que funciona bien y, al fin y al cabo, esto es de lo que se trata en cualquier servicio público, de que funcione y de que satisfagan las necesidades,..- ahora tampoco debemos caer en el, me parece a mí, en el,.. en el,.. bueno, simplemente, yo creo que,..

(Voz de Juan Rey; es es que llegamos tarde y es una groseria,..; el Director de la Revista; ¿las mujeres teneis alguna pregunta que hacer?,..; Juan Rey; ¿y por qué no la heceis por el camino?,.. a las cinco está previsto,.. y hay que cruzar el rio,..)

(Voz del Director de LUNES; Muchas gracias,..

(La cinta magnética continúa girando; se oye un ruido de sillas,..; después, el chasquido del interruptor -que pulsó Ana Del Castillo-. Sigue el silencio ... Sólo se escucha, tenuemente, el sonido de "refrito" que hace la cinta que gira sin grabación, nuevamente virgen,..

Los compañeros de Alicante, informados in situ sobre la entrevista que iba a realizarse, estuvieron muy activos, como hemos visto. La voz del Director General fue avivándose y afirmándose progresivamente.

Nos habría gustado que la curiosidad de los aficionados entrevistadores hubiera penetrado, algo más, en los aspectos humanos del Profesor Paz-Ares; sin embargo, resulta natural y comprensible, en estos momentos, la concentración del interés en nuestras "cuestiones espinosas"; estamos seguros que el ilustre entrevistado así lo habrá entendido. Es la vida, la vida que sigue,..) ✱

CASOS PRÁCTICOS *

RESUMEN DE LOS CASOS PRÁCTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DE LA "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" DE ALICANTE.

PRIMER CASO

RATIFICACIÓN. FACULTADES CONSUL HONORARIO.

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

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

Nota del redactor: El artículo 4º, del anexo 3º, del Reglamento Notarial establece que "Los Agentes Consulares Honorarios conservarán en todo caso y en todos los paises la facultad de legalizar firmas..."

SEGUNDO CASO

HIPOTECA. INSCRIPCIÓN PARCIAL. CONSENTIMIENTO DEL PRESENTANTE.

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

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

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

TERCER CASO

VENTA CON SUBROGACIÓN. HIPOTECA PRESENTADA POSTERIORMENTE.

En una compraventa de finca, que en el Registro aparece sin cargas, el comprador reconoce la existencia de una hipoteca en garantía de un préstamo en cuya responsabilidad se subroga. La escritura de préstamo hipotecario se identifica adecuadamente (Notario autorizante, fecha, respon

sabilidad, plazo, acreedor,,,). Inscrita la venta, con la subrogación expresada, se presenta la hipoteca, ¿es inscribible?.

Se opinó que sí, pues el actual titular registral había reconocido su existencia en el momento de la compra y se había subrogado en el préstamo.

CUARTO CASO

ANOTACIÓN DE QUERELLA. TRACTO SUCESIVO.

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

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

QUINTO CASO

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES.

De una hipoteca se ha tomado anotación preventiva por defecto subsanable, consistente en la falta de previa inscripción a favor del hipotecante de la partición de herencia del titular registral en la que se le adjudicó la finca objeto de hipoteca. Vigente la anotación se presenta mandamiento de anotación de embargo, en procedimiento seguido contra los herederos indeterminados del susodicho titular registral. ¿Es anotable?. Se pregunta.

La respuesta fue que sí.

SEXTO CASO

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO. INTERESES CONTRAPUESTOS:

Una finca ganancial es objeto de venta en documento privado otorgado por la mujer que manifiesta contar con el consentimiento verbal de su esposo. Fallecido este último se procede a elevar a público el documento privado compareciendo la viuda por sí y como representante legal de sus hijos menores de edad, herederos del cónyuge premuerto.

Tal escritura se dijo, no es inscribible por tener la madre intereses contrapuestos con sus hijos a los que habría que designar un defensor judicial.

LA PESCADORA.

SÉPTIMO CASO

PRECIO APLAZADO Y LETRAS DE CAMBIO.

En una compraventa se aplaza parte del precio que se garantiza con condición resolutoria. El precio aplazado se instrumenta mediante letras de cambio debidamente identificadas, pero que, según afirma el Notario autorizante, no se le exhiben. ¿Es precisa la exhibición?. ¿Qué pasa cuando llegue el momento de la cancelación, si existen errores en la relación de letras que las partes han hecho al Notario?.

La opinión de los contertulios fué que tal exhibición no es necesaria. Los peligros e inconvenientes que de su falta puedan derivarse para la cancelación de la condición resolutoria son aceptados por las partes interesadas. Es evidente que si en la relación de letras hubo errores no procederá la cancelación de la condición resolutoria por medio de acta notarial de exhibición acreditativa de estar en poder del comprador las cambiales debidamente inutilizadas, debiendo entonces para proceder a la misma, prestar su consentimiento el vendedor.

OCTAVO CASO

HIPOTECA

Aparece inscrita una hipoteca a favor de diez señores por iguales cuotas indivisas. El crédito se ha instrumentalizado mediante diez letras de cambio debidamente identificadas, si bien no se trata de una hipoteca cambiaria. Nueve de los acreedores ante el impago de sus débitos, acuden a la vía ejecutiva. El testimonio del auto y el correspondiente mandamiento, que se presentan en el Registro, ordenan la cancelación de la totalidad de la hipoteca ejecutada puesto que el titular de la restante décima parte del crédito (endosatario del primitivo acreedor), compareció en el procedimiento y consintió en la cancelación.

Se opinó que la hipoteca podía cancelarse sólo en cuanto a nueve décimas partes indivisas pero no en cuanto a la décima parte restante por falta de congruencia entre el mandato judicial y el procedimiento y por que además la persona que había prestado el consentimiento para la cancelación no era el acreedor hipotecario (recuérdese que no se trataba de una hipoteca cambiaria).

NOVENO CASO

HIPOTECA EN GARANTÍA DE UNA CUENTA CORRIENTE DE CRÉDITO.

En una escritura de hipoteca en garantía de una cuenta corriente de crédito, se pactan intereses al tipo X, que se liquidarán trimestralmente incorporándose entonces a la cuenta. En la cláusula de constitución de hipoteca se garantizan intereses de un año.

Existe contradicción, se dijo, no pudiéndose garantizar intereses más que de tres meses, pues cada tres meses los intereses resultantes de la correspondiente liquidación se incorporan a la cuenta cuyo saldo es el que garantiza la hipoteca.

EL TORRENTI.

DÉCIMO CASO

PODER CONFORME ANTIGUO ARTíCULO 1.413

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

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

Una postura muy minoritaria entendió, que el art. 1413 no pudo prever este supuesto como necesitado de poder, por que entonces no lo era y que por tanto debía entenderse que el poder concedido con arreglo al antiguo art. 1.413 equivaldría ahora al poder concedido en amplios términos.

UNDÉCIMO CASO

JUEGO

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

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

DUODÉCIMO CASO

RESERVA DERECHOS COMPLEJO URBANíSTICO

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

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

A la vista de lo expuesto, y constando en el Registro aquella reserva de derechos, unánimemente se opinó que no era necesario el consentimiento de los restantes comuneros.

DECIMOTERCERO CASO

CERTIFICACIóN

En un Registro con Oficina Liquidadora, y esto es importante para el caso, se solicita certificación de la presentación de un determinado título en el Libro Diario del Registro. El Registrador cree que no puede certificar con certeza sobre el

hecho de que determinado señor haya presentado dicho título a determinada hora en el Registro de la Propiedad, porque cuando el documento llegó a la Oficina, y en este caso la palabra Oficina abarca tanto la Liquidadora como el Registro de la Propiedad, dicho documento causó asiento en el Libro de Entrada, y por aplicación de lo dispuesto en el art. 2 párrafo 3 del R.D. 1,935/83 que regula el Libro de Entrada, causó asiento también en el Libro Diario de la Oficina Liquidadora. Al término del proceso de liquidación, dos días después, y por aplicación del párrafo 2 del mismo artículo, causó asiento en el Libro Diario del Registro.

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

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

¿Qué os parece?

DECIMOCUARTO CASO

EXTRANJEROS

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

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

DECIMOQUINTO CASO

CANCELACIÓN HIPOTECA ART. 178, 5 RH.

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

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

Creímos que sí, por cuanto el artículo se refiere expresamente al pago, y no distingue el momento en que este se hace.

DECIMOSEXTO CASO

CONSENTIMIENTO COMUNEROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Con posterioridad vende uno de los dos pisos a un tercero, y una vez inscrita esta transmisión en el Registro llega la escritura de segregación y venta del jardín. Como en la escritura de venta del piso no se hizo nuinguna referencia a que el jardín estaba segregado y vendido, es necesario el consentimiento del dueño del—

piso vendido para que pueda inscribirse la segregación y venta de lo que para él constituía elemento común del edificio.

DECIMOSÉTIMO CASO

PARTICIÓN Y PRETERICIÓN

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

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

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

EL CACAHUERO.

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

DECIMOCTAVO CASO

LIQUIDACIÓN

Un señor soltero compra una vivienda con precio aplazado garantizándolo con Condición Resolutoria. Con posterioridad, ambos cónyuges manifiestan que el dimnero con el que se satisfizo el precio aplazado era de carácter ganancial. La aplicación conjunta de los artículos 1.354 y 1.357. ¿Implica una transmisión susceptible de liquidación?. A todos, excepción hecha del ponente, nos pareció que entenderlo así suponía un exceso de celo liquidados, y que de ninguna manera, podía considerarse acto liquidable.

DECIMONOVENO CASO

ARTÍCULO 1.359 CC.

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

Entendimos que no es posible, pués si se trata de hacer uso del art. 1.355, debe afectar a todo, tanto al solar como la Obra Nueva, y en caso contrario sería de aplicación lo dispuesto en el art. 1359.

VIGÉSIMO CASO

ARRENDAMIENTO

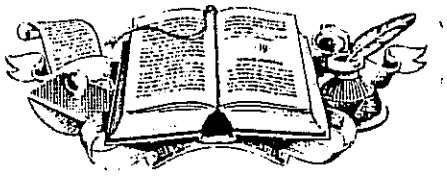
En la cláusula de cargas de una escritura de venta, se dice que la finca está "libre de cargas y arrendamientos", pero a continuación se hacen determinadas salvedades y observaciones; "parece ser que hay unos señores que dicen ser los ocupantes, etc., etc.,". Se opinó que esto último no desvirtúa el hecho de la manifestación de que el local transmitido está libre de arrendamientos, que es lo legalmente exigido.

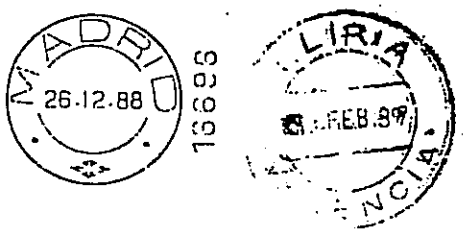
VIGÉSIMOPRIMERO CASO

GARAJE HIPOTECADO

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

Caso todos opinamos que sí, si bien sería previamente necesario terminar cada una de las participaciones respecto de las plazas de garaje en cuyo exclusivo y privativo vayan a concretarse.





LEGÍTIMA VENEZOLANA

En el CASO OCTAVO del pasado número de LUNES 4'30 se relataba cómo una preguntante quedóse con las ganas de que le resolviéramos, en la correspondiente sesión del Seminario, su problema sobre la legítima venezolana; también se hacía allí una invitación a nuestros doctos lectores para que acudieran en auxilio de la decepcionada colega. La respuesta ha sido fulminante y doble.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS nos remite, junto con una carta en castellano -"te mando ese resumen sobre la legítima venezolana para que se lo dés a nuestro angustiado compañero,,, Un abrazo"- un resumen, en francés, de la SUCCESSION TESTAMENTAIRE de Venezuela y, concretamente, de la RESERVE-("LEGÍTIMA"), publicado en la COLLECTION DES JURIS-CLASSEURS, que, como nos pide, trasladamos a nuestro angustiado compañero (que además de angustiado, está muy bien y se llama Pilar).

ELADIO BALLESTER GINER también nos envía, por correo, fotocopia de los arts. 883 a 887 del CC venezolano, con la siguiente nota -que huele a farol-: "Para satisfacer la curiosidad de la compañera te adjunto los artículos fotocopiados de la legislación venezolana. Como sabes, tengo en mi modesta librería todos los códigos civiles del mundo, que están a tu disposición. Para no mentir me faltan los de Dinamarca, Rumania, Yugoslavia y Haití. Si alguien quiere desprenderse de alguno de ellos, pago bien. Un abrazo"

En el nombre de ambos -y en mi condición de intermediario- trasladaré los dos abrazos a nuestro aliviado compañero Pilar, que, en muestra de su agradecimiento, seguro que se compromete a contarnos los resultados de sus pesquisas.

RESUMEN DE LOS CASOS PRÁCTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DEL SEMINARIO DE VALENCIA.

CASO PRIMERO

TRACTO COMPRIMIDÍSIMO

Una Caja de Ahorros vendió una vivienda de su propiedad a X en documento privado; posteriormente X vendió a Y también en documento privado, habiendo satisfecho ambas transmisiones el pertinente impuesto. En la actualidad se requiere notarialmente a la Caja para que otorgue escritura pública y se pretende que la Caja transmita en tal documento a Y. Es decir, algo así como manifestar en la escritura pública que en su día la Caja vendió a X, X vendió a Y y que ahora la Caja transmite o lo que sea a Y. Obviamente, dadas las pretensiones de los interesados, no cabe otorgar escritura de elevación a público de documento privado y, tampoco escritura de compraventa a favor de Y, aunque esto último sería una venta de cosa ajena, que no es nula, pero tampoco es eso lo que quieren las partes. Sin embargo, lo que quieren las partes es para la mayoría inadmisible y, si bien es verdad que en el ámbito judicial (en sentencias) se ha empleado la expresión otorgar escritura como una especie de documentación de un iter traslativo múltiple, ordenando que se otorgue por el primer transmitente a favor del último adquirente, saltando los pasos intermedios, no creemos que ello sea procedente. No se nos puede decir en un documento inscribible que habiéndose realizado dos transmisiones por sendos contratos de compraventa, el titular registral actual ¿transmite? (¿por qué título? ¿cuál es la causa?) al último adquirente. No parece que sea esa la manera de formalizar un contrato privado conforme al artº 1279 del Cc.. No parece que los particulares puedan abreviar el tracto en la elevación a público del documento privado de esta forma; otra cosa es que procedan directamente a la venta de cosa ajena. No parece por último admisible la reanudación del tracto por esta vía no recogida en nuestra legislación y sin las garantías que la misma establece.(MJ.G.A.)

CASO SEGUNDO

INSTITUCIÓN A FAVOR DE NO NACIDOS: VENTA DE LOS BIENES

El causante de una sucesión instituye en su testamento herederos universales:

1) en usufructo vitalicio a su hermana A,

2) también en usufructo vitalicio al fallecimiento de la primera usufructuaria al marido de ésta, R,

3) en pleno dominio, que adquirirá al fallecimiento de ambos usufructuarios, a su sobrina J, hija de la primera usufructuaria A, y a los demás hijos que su hermana A pudiera dejar a su fallecimiento o a sus descendientes por derecho de representación a partes iguales,

4) si al extinguirse el usufructo no existe ninguno de los herederos designados en el apartado 3, la totalidad de los bienes los adquirirá el hermano de la testadora V o sus descendientes legítimos por derecho de representación.

Causada la herencia se encuentra el usufructo inscrito a favor de la primera usufructuaria A que tiene en la actualidad más de 70 años y el segundo usufructuario R ha fallecido. A tiene sólo una hija J, que a su vez tiene un hijo menor.

¿Puede A y J vender libre una finca de las varias que conponen en la herencia?

Esto no es posible puesto que hasta el fallecimiento de la usufructuaria no se puede determinar a quien pasarán los bienes en pleno dominio. No es sólo un problema de si A dada su edad puede o no tener más hijos, sino que además no sabemos si los que ahora tiene le sobrevivirán, hecho determinante de que los bienes pasen o no a los llamados en cuarto lugar.

Si no existiera dicho cuarto llamamiento, deberíamos plantearnos si la

intención del testador es, como ocurre en la práctica, inmovilizar los bienes hasta el fallecimiento del usufructuario o del fiduciario o, si cabría encontrar otra solución sin merma de los derechos de los fideicomisarios, entrando en el campo de la sustitución fideicomisaria. En este sentido es de destacar la regulación de la Compilación catalana que permite la enajenación como libres de los bienes, concurriendo el consentimiento de futuro, de presente o de pretérito de todos los fideicomisarios, en su artº 196 y el artº 189 que permite enajenar al fiduciario bienes "para reemplazarlos por otros, a fin de obtener mayor rentabilidad o utilidad" mediante autorización judicial.

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

En cuanto a la postura de la DGRN es oscilante, admitiendo en unos casos y negando en otros la posibilidad de enajenar en las condiciones dichas, lo que nos da más libertad a la hora de calificar.

CASO TERCERO

HIPOTECA: INTERESES GARANTIZADOS

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

Al parecer de la mayoría será el máximo, que es el tipo que como tope se garantiza frente a terceros.

CASO CUARTO

PH: USO EXCLUSIVO DE ELEMENTOS COMUNES

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

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

"MERA NOTA PRACTICA"

¿TIENE RENFE DERECHO A INMATRICULAR SUS BIENES MEDIANTE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIO DEL ART. 206 DE LA LEY HIPOTECARIA?

por
JUAN-ANTONIO LEYVA DE LEYVA
Registrador de Játiva

El estudio de esta cuestión en las siguientes líneas, quede claro, debe valorarse en el contexto ciertamente sencillo y ligero de lo que es tan sólo mera nota práctica.

Del examen jurídico de Renfe analíticamente resulta y quiero destacar, en primer lugar, su carácter de Entidad de Derecho Público, lo que podrá servir de argumentación favorable a la facultad de RENFE para expedir la Certificación de Dominio. Promulgada la Ley 16/30 de Julio de 1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, RENFE sigue siendo esencialmente lo que era, como iremos viendo; no ha sufrido modificación jurídica a los efectos que consideramos.

Proclaman la naturaleza de Ente Público de RENFE el art. 175 de la citada Ley de O. de los T.T. y el art. 6 b) de la Ley Presupuestaria, Real Decreto Legislativo 1.091/1988 de 23 de Septiembre, reproducción del mismo precepto de la anterior Ley Presupuestaria de 4-1-1977.

Es RENFE Sociedad Estatal, conforme a los arts. citados, pero Sociedad Estatal de las del grupo ó clase b) del art. 6 de la Ley Presupuestaria. En este art. 6 se distinguen las Sociedades Estatales del apartado a) Sociedades estatales mercantiles y las del apartado letra b) Entidades de Derecho Público; entre estas últimas se incluye RENFE por imperativo del art. 175 de la L. de O. de los T.T.

"Fe de erratas y corrección de errores", de José Mª Chico Ortiz es, sin lugar a dudas, uno de los mejores trabajos dedicados a esta materia de la Certificación del art. 206 en relación con los Entes de la Administración (ver en Boletín C.N. de Registradores, Feb. 1978, nº 132).

Subraya acertadamente el ilustre hipotecarista que las Sociedades del apartado a), a diferencia de las del apartado b), léase RENFE, no son por expresión legal Entidades de Derecho Público, ni pueden considerarse "Empresas públicas". Relaciona Chico Ortiz las Sociedades estatales mercantiles (letra a) del art. 6 de la Ley Presupuestaria) con la noción de Empresas Nacionales formulada por los arts. 4 y 92 de la Ley de E. E. Autónomas: "Empresas Nacionales son las S.A. creadas por el Estado".

Las Empresas Nacionales no son públicas, se ha dicho antes, en el sentido de derecho público; pues siguiendo, siempre de la mano de José Mª Chico Ortiz, las Empresas nacionales son especie del género Empresas públicas. Hay empresas públicas que no son nacionales, sostiene nuestro hipotecarista, de "empresas nacionales o no", habla el art. 106 de la Ley de Patrimonio del Estado, que cita este autor.

Acorde con estas ideas debe afirmarse que RENFE no es Sociedad estatal mercantil, no es Empresa nacional, en su acepción técnica legal, ni tiene forma de S.A..

Como ya he dicho, RENFE es Sociedad estatal y Entidad de Derecho Público. RENFE también es Empresa industrial (art. 3 del Decreto de II-Julio-41) con personalidad jurídica distinta a la del Estado; consagran la personalidad jurídica independiente de la del Estado el art. 2 del citado Decreto del año 1941 y el art. 2 de la Ley de Bases de 24-I-41. Últimamente el art. 175 de la LO de los TT de 1987, y se encuentra adscrita al Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, siendo concesionaria por tiempo ilimitado de la explotación de las vías ferroviarias que la integran, en régimen de gestión directa (art. 3, del D. del 41).

Sometimiento al ordenamiento jurídico privado de RENFE, rigiéndose por las normas del Derecho mercantil, civil o laboral, salvo en las materias que sea de aplicación la Ley Presupuestaria (art. 6 L. Presupuestaria y art. 175 L.O. de los TT.). Sin embargo, la aplicación del ordenamiento jurídico privado constituye, mas bien, un enunciado programático, en la realidad de la regulación de RENFE, que no es sociedad anónima, y es en el aspecto laboral donde la idea privatista aparece, pues los empleados de RENFE, me asegura la Asesoría jurídica de la entidad, no son funcionarios públicos. En el ámbito interno, se aprecia en la sociedad estatal -como dice García de Enterría, que cita Chico Ortiz- una titularidad o instancia administrativa final inequívocamente pública. En la esfera externa, repito, no es RENFE empresa mercantil, falta la forma de sociedad anónima. En el marco de su configuración jurídica peculiar, predomina lo público y administrativo sobre el "iure privato".

El "status" jurídico de RENFE, en orden al tema sujeto a estudio, no ha cambiado tras la publicación de la L. de O. de los T.T. de 1987. No ha sido derogado el Decreto de II-Julio-41, la Ley de Bases de Ordenación ferroviaria y del Transporte por Carretera de 24-I-41 salvo las bases 4 a 18, y el Estatuto de la empresa es el anterior a la Ley de O. de TT del 87, no habiéndose aprobado, tampoco con posterioridad a esta Ley, el nuevo Estatuto a que se refiere la misma Ley.

Ante el art. 206 de la LH, insisto al afirmar que, RENFE como Sociedad estatal de Derecho Público debe diferenciarse de la clase de Socidades estatales mercantiles del apartado a) art. 6 Ley Presupuestaria, punto del que antes me ocupé. Estas últimas no son entes de derecho público, son sociedades bajo la forma de S.A., a las que se llamará según ley, Empresas nacionales, que en opinión de Ariño Ortiz ("La Administración institucional", ENAP, Madrid, 1974), según cita de Chico Ortiz, no pueden adquirir estas empresas la cualidad de "ente público", ni ser consideradas como administración-sujeto, lo cual no niega que no estén vinculadas a la Administración. No existe relación orgánica entre ésta y las empresas mercantiles, a juicio de un importante sector doctrinal. Estas sociedades son propiedad del Estado, pero no son el Estado, téngase en cuenta a efectos de la Certificación de Dominio.

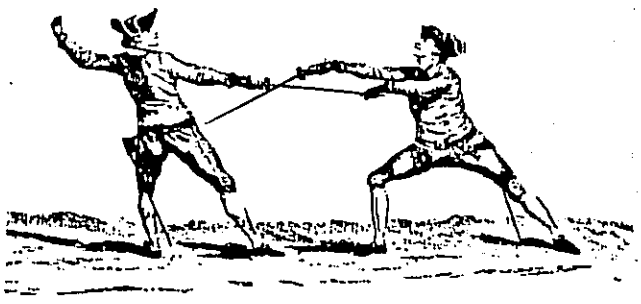
Lo importante, nos dice Chico Ortiz, al que sigo inseparable, será averiguar si unas y otras pueden considerarse como Estado a los efectos de emitir la Certificación del art. 206 LH. Y llegamos al art. 206 LH falto de técnica, sumamente impreciso, al señalar quiénes tienen derecho a la Certificación de Dominio, antigua posesoria, medio excepcional de inmatriculación (art. 199, c.s. II-6-1963), y supletorio, que lo es en defecto, ya se sabe, de título inscribible (R. 24-II-60). Excluidas las personas implanteables de las seis mencionadas por el precepto, vemos que RENFE no es "stricto sensu" Corporación pública, si de esta tomamos el concepto, v. gr. de García de Enterría (Curso de Derecho Administrativo, Tomo I): "grupo de personas organizadas en interés de todas ellas y con la participación de las mismas en la administración", siendo las corporaciones territoriales, concretamente los Entes locales, casos de Corporaciones públicas, así el art. 206 incurre en la confusión de separar Provincia y Municipio de Corporaciones Públicas.

Sólo una interpretación acientífica de Corporación similar a ente, podría amparar la legitimación de RENFE a certificar como ente o corporación pública. Deberíamos negar la Certificación de RENFE en el supuesto de seguir el criterio doctrinal de que los bienes del Estado y de los entes públicos que no estén afectos al uso público no hay razón alguna por la que dejen de estar sometidos a las normas hipotecarias generales. RENFE sí tiene derecho a la Certificación del 206, dice la Rica, como organismo autónomo del Estado dotado de autonomía administrativa, y, en general, los organismos autónomos, que son entidades de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propio independiente de los del Estado.

Roca Sastre admite lisa y llanamente, no lo razona, la Certificación administrativa de dominio expedida por RENFE como medio inmatriculador (pag. 484, Tomo III).

Chico Ortiz reconoce, como La Rica, a los Entes y Organismos Estatales Autónomos, pertenecientes a la Administración institucional, la facultad de emitir Certificaciones de dominio al amparo del art. 206 de la Ley. Es dentro del término Estado donde aparece la legitimación de los Entes estatales autónomos a Certificar conforme al 206 LH, basándose inteligentemente Chico Ortiz, en la Exposición de Motivos de la Ley de EE. Autonomas de 26-XII-58, que justifica la necesidad de dotarles de personalidad jurídica distinta a la del Estado, porque requieren cierta autonomía funcional y financiera..." aún en los casos en que dichas entidades gozan de personalidad distinta a la del Estado, no se trata de personas independientes del mismo", lo cual, según Chico Ortiz, nos llevaría a reconocer la facultad de certificar a los efectos del art. 206 LH.

En consecuencia, RENFE no sería persona independiente del Estado, a efectos del art. 206 LH, aunque tenga personalidad jurídica distinta de éste con el fin de cumplir el servicio de transporte ferroviario que se le ha encomendado. Por todo ello, en breve conclusión, RENFE entraría en el art. 206 LH por la puerta del Estado, teniendo en cuenta su carácter Público, admisibilidad que consagra la práctica registral tradicional y muy valiosas opiniones de los autores de que se ha hecho mérito, a los que honradamente me sumo, con cierta benevolencia calificadora, sensible al deseo de cooperación con los entes públicos, uno de los principios inspiradores de la II Asamblea de Registradores, cumpliendo la finalidad de permitir la actualización tabular del inventario de los bienes de RENFE, con vistas a una futura privatización de la compañía, ¿probable, lejana?, hoy rumor.



SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO *

S. 17 JUNIO 1988 (TS. Sala 1ª)

INTERPRETACIÓN DE TESTAMENTO. SOCIEDAD DE GANANCIALES Y SEPARACIÓN DE HECHO.

HECHOS: Julio y Pilar contrajeron matrimonio en 1926, del que nació dos años más tarde una hija, también Pilar.

En 1942 el matrimonio decidió separarse otorgando escritura pública, y documento privado complementario que constituyeron en depósito notarial, manifestando su común voluntad de vivir separados, comprometiendose a respetarse recíprocamente en sus vidas privadas y renunciando a cualquier acción entre ellos. Manifestaron igualmente que nada se adeudaban entre sí por gananciales, dote, parafernales, etc.

Poco después Julio comenzó a convivir con Rosemary de la cual tuvo dos hijos, nacidos en 1946 y 1948, que fueron inscritos en el Registro Civil como naturales de Rosemary.

En 1947 Julio otorgó testamento instituyendo herederos a su "hija Pilar y a los demás hijos que tenga en lo sucesivo "y legó todos los muebles a Rosemary.

En 1957, con consentimiento expreso de su esposa, Julio adoptó a los dos hijos habidos con Rosemary.

Julio fallece en 1977 y poco después la esposa y la hija matrimonial otorgan escritura de manifestación de herencia, previa liquidación de gananciales, señalando que del matrimonio ha habido y existe una única hija, la compareciente.

Los hijos adoptivos demandan a la esposa y a la hija matrimonial solicitando, en síntesis, dos pronunciamientos: que, en cuanto hijos adoptivos son, también, herederos de su padre y que la sociedad de gananciales se disolvió y liquidó en 1947, por lo que no hay ahora gananciales que dividir. El Juzgado estimó la demanda en cuanto al primer pronunciamiento y la Audiencia, además, acogió el segundo. El Tribunal Supremo desestima el recurso de la esposa e hija matrimonial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Segundo. "La Sentencia de la Audiencia contra la que se endereza el presente recurso de casación es terminante en cuanto al punto fundamental del contenido de la voluntad del testador. Según el órgano "a quo" la voluntad del causante respecto del llamamiento cuestionado no ofrece la más mínima duda, toda vez que separado de hecho de su esposa, llegando a formalizar sus efectos económicos en escritura pública, diez años después se produce la adopción de los actores, con expreso consentimiento del cónyuge ahora demandado, quien autorizó dicha adopción expresándolo en escritura pública, manteniendo los hijos adoptivos una continua posesión de estado en relación con el adoptante, que revela que su voluntad e intención no pudo ser otra y que es la que debe prevalecer, pues otro entendimiento no produciría efecto alguno y dejaría sin contenido ni finalidad la institución realizada respecto del resto de sus hijos..." ...debe no solo respetarse sino expresamente asumirse en este caso la interpretación de la Audiencia, pues no existe duda razonable sobre que el causante, al tiempo de otorgar su testamento abierto, quiso instituir por herederos suyos además de la hija nacida de su matrimonio, también a los hijos de Rosemary, con la cual convivía maritalmente desde hacía algunos años, ya que la separación de hecho de su mujer data del 1942. Fueran o no hijos biológicos suyos→

propios del testador como con toda probabilidad lo son, Maria Paz había nacido el año anterior al testamento y, estando ya concebido al tiempo del testamento, al año siguiente nació Julio. Siendo principio básico que ha de prevalecer la voluntad real del testador, como así lo reconoce el segundo de los motivos del recurso con cita del artículo 675 del Código Civil a tenor del cual se ha de observar, primando sobre el sentido literal de las palabras, la dicha voluntad..."

Tercero. "El motivo tercero trae a la consideración de la Sala el punto de la subsistencia de la sociedad de gananciales del causante y de la demandada hasta la fecha del fallecimiento del primero, en 1977. La separación de los cónyuges data de 1942 y fue instrumentada en cuanto a los bienes en escritura pública de 1946, acta notarial de la misma fecha y documento privado a que esta hace referencia, también de la misma fecha. En la escritura se contiene "la promesa formal de renunciar a ejercitar entre ellos toda acción que pudiera dejar sin efecto lo aquí pactado y al propio tiempo respetar la vida privada y pública que cada uno de ellos realizare, con plena independencia y sin intromisión de uno en las actividades del otro". Las puntualizaciones en cuanto a los bienes se detallan al máximo asegurándose "que si actualmente hubiera que hacerse liquidación total entre los cónyuges, ninguno debería abonar cantidad alguna por razón de bienes gananciales, pues de lo que pudiera representar bienes gananciales cada uno de los cónyuges tiene la mitad. "No obstante en el juicio de que el presente recurso dimana y ahora en el tercero de los motivos del recurso, se aduce infracción de lo dispuesto en los arts. 1315, 1316, 1320, 1417 y 1433 del Código Civil, en el sentido de haber de entender que la sociedad de gananciales perduró hasta la fecha del fallecimiento del marido. Pretensión inacogible pues, como ya declaró la sentencia de 13 de junio de 1986, cuya doctrina procede reiterar, la libre separación de hecho (aquí mantenida de 1942 a 1977) excluye el fundamento de la sociedad de gananciales que es la convivencia mantenida hasta el momento de la muerte de uno de los cónyuges, pues entenderlo como propone la recurrente significa un acto contrario a la buena fe con manifiesto abuso del derecho que no puede ser acogido por los Tribunales en una interpretación acorde con la realidad social (art. 3,1 del Código Civil).

Debe razonarse con la citada sentencia (con la que concuerda la de 26 de noviembre de 1987) que, rota la convivencia conyugal con el asentimiento de la mujer, reiterado luego al consentir la adopción, no puede ahora reclamar sus derechos pasados mas de treinta años en que se mantuvo esa situación, para obtener unos bienes a cuya adquisición no contribuyó en absoluto pues tal conducta, contraria a la buena fe, conforma uno de los requisitos del abuso de derecho al ejercitar un aparente derecho mas allá de sus límites éticos (consistentes en la protección del matrimonio conviviente), teleológicos y sociales (esto es, la seguridad en las relaciones mantenidas por el afecto de los cónyuges), lo cual constituye el ejercicio anormal de un derecho que los Tribunales deben impedir en aplicación del art. 7,2 del Código Civil..." (V.C.S.)

EL CLAVARIO DE LAS FIESTAS DE CALLE.

S. 1 JULIO 1988 (TS. Sala 1ª)

DERECHO HEREDITARIO IN ABSTRACTO

La actora alegando el carácter de "usufructuaria de cosa poseída en común" entabla demanda solicitando la entrega de un piso y un local. El Juzgado absolvió al demandado, sin entrar en el fondo.

La sentencia de la Audiencia, hoy recurrida, estableció que la actora acudió al litigio como titular, por disposición testamentaria del marido, del usufructo del tercio de libre disposición y del de mejora, añadiendo que los bienes reclamados formaban parte de la herencia indivisa y que la liquidación de gananciales todavía no se había practicado, razón determinante de la desestimación de la demanda. El TS. desestima el recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Tercero. "Como con acierto y justeza pone de relieve la sentencia recurrida, resulta que la actora ejercita una acción reinvidicatoria del derecho real de usufructo que estima le asiste sobre bienes concretos y determinados, acción que como es obvio, sólo puede derivar de la existencia de dicho derecho, razón por la que, como también pone de relieve la sentencia recurrida, el ejercicio de los derechos correspondientes al propietario que el artículo 490 del Código Civil concede al usufructuario de parte de una cosa poseída en común, presupone la existencia del derecho real de usufructo sobre la "cosa" en cuestión, derecho real que no se origina a favor de los partícipes en una comunidad hereditaria ni por el testamento ni por la declaración de herederos ab intestato, habida cuenta de que conforme al artículo 1068 del Código Civil, sólo la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados, y en supuestos como el presente, la de los derechos reales, lo que hace que al no derivar de la comunidad hereditaria una atribución concreta de bienes, carezca, en principio, el heredero de legitimación para reivindicar, dada la indeterminación de sus derechos hasta las pertinentes adjudicaciones, según ha sancionado con reiteración la jurisprudencia de esta Sala en sus sentencias, entre otras, de 10 de noviembre de 1965 y 16 de septiembre de 1985.

Cuarto. La aplicación de la doctrina consignada en el fundamento de derecho que antecede determina el procedente rechazo de los dos motivos que sirven de base al recurso, por cuanto: a) la sentencia recurrida no infringió por su no aplicación lo dispuesto en el artículo 490 del Código Civil, cuya vulneración se acusa en el motivo primero, pues el supuesto de hecho que dicho precepto contempla es el de la comunidad que existe cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas o sea el de la comunidad de bienes que tiene su específica regulación en los artículos 392 y siguientes del Código Civil y no el de la comunidad hereditaria que sólo atribuye al heredero un derecho abstracto que no se individualiza ni concreta hasta que la partición de la herencia se verifica, y b) en consecuencia, tampoco vulneró lo dispuesto en el artículo 441 del propio Código sustantivo como se aduce en el segundo motivo, al ser dicha norma ajena al supuesto de hecho que la meritada sentencia contempla y que sirve de fundamento a su fallo desestimatorio de la demanda. (R.N.D.)

S. 6 JULIO 1988 (TS. Sala 1ª)

LA JURISDICCIÓN CIVIL ES LA COMPETENTE EN "TODA" CUESTIÓN DE ILÍCITO CIVIL.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. 1. El detenido estudio del artículo 2 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, en relación con el artículo 51 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil y 115 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, permite la conclusión inequívoca de que en toda cuestión de ilícito civil es competente la jurisdicción ordinaria y así lo ha venido entendiendo la jurisprudencia más reciente de esta Sala desde la promulgación de dicha Ley, siguiendo las pautas de la anterior de 19 de julio de 1944 y su Reglamento, siendo fiel exponente de la misma las sentencias de 19 de abril y 12 de diciembre de 1983, 1 de julio y 14 de octubre de 1986 y 25 de febrero y 31 de marzo de 1986. A tales conclusiones no se opone la naturaleza administrativa que tenga la intrusión de labores, figura específica de intromisión en propiedad o concesión minera colindante, de antigua raigambre en la práctica de la minería, habida cuenta de la especial naturaleza por la que se gobierna y por la natural intervención de la administración, dada la especifidad de la propiedad minera, y así se deduce de lo normado en el apartado 3 del artículo 114 de la Ley de Minas y, especialmente, de su párrafo primero, al establecer la prelación de fuentes para la regulación de los actos dictados en ejecución de dicha Ley y sin que pueda entenderse, con carácter genérico y expansivo, que todo acto de la Administración acarrea una vocación jurisdiccional en favor de la contencioso-administrativa.

2. Conforme a la anterior doctrina, procede la desestimación de los dos primeros motivos del recurso se cuestiona la competencia de la jurisdicción civil y se postula la de la contencioso-administrativa mediante la invocación del artículo 114.3 de la Ley de Minas y 1902 del Código Civil por entender que al versar el objeto del pleito sobre una intromisión minera es atrayente el fuero de la segunda y excluyente, a su vez, de la del orden civil, más aún si se tiene en cuenta que los protagonistas son dos particulares concesiones de explotaciones mineras. (R.N.D.)

S. 8 JULIO 1988 (TS. Sala 1ª)

NULIDAD DEL TRASPASO REALIZADO POR UNO SÓLO DE LOS COHEREDEROS SIN CONSENTIMIENTO DE LOS DEMÁS.

Hechos: Un derecho arrendaticio sobre un local de negocios pertenecía a la comunidad hereditaria de Dª María C.G.; uno de los coherederos, sin consentimiento de los demás, concierta el traspaso del local. Los demás coherederos reclaman la nulidad del contrato. La demanda es estimada por el Juzgado, y posteriormente confirmado el fallo por la Audiencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Tercero. "En torno a los actos dispositivos de cosa común por uno de los condueños tiene declarado esta Sala que es característica general de las facultades correspondientes a cada uno de los partícipes sobre la cosa común la de estar aquellas subordinadas al derecho de los demás y, si bien es cierto que todo condueño tiene la propiedad de su parte indivisa y puede enajenarla, también lo es que el efecto de tal enajenación está limitado a la porción o cuota que le corresponde en la comunidad y no puede extenderse a las pertenecientes a los demás copropietarios sin contar con la voluntad de los mismos, pues ello significaría vulnerar el derecho de éstos (S. 11 febrero 1962); la enajenación de una finca por uno de los propietarios sin consentimiento de los demás es nula, sin que quepa alegar la subsistencia de la validez parcial del contrato en cuanto a la cuarta parte de titularidad del contratante vendedor plenamente capaz, por cuanto que el objeto de la compraventa es la finca como unidad física y jurídica, lo que trasciende a la infraestructura causal del negocio viciándolo de nulidad radical, y, finalmente, que la enajenación de cosa común como propia supone una alteración de la misma prevista en el art. 397, de añeja tradición, ya que tanto la doctrina como la jurisprudencia estiman que esa alteración no sólo es alusiva a actos materiales sino a aquellos que tienen repercusión

EL TARTANERO.

jurídica, pues el art. 397 no distingue y es el que marca precisamente, con el art. 398, la frontera de los actos de mera administración y de los que tienen mayor utilidad, para los que marca, respectivamente, el régimen de simple mayoría y el de unanimidad, es decir, el consentimiento del propietario; y la enajenación requiere esa unanimidad.

Que en un supuesto de traspaso de finca común por parte de uno de los propietarios sin consentimiento de los demás, supuesto, por tanto, similar al que nos ocupa, declaró esta Sala en Sentencia de 10 de diciembre de 1966 que quien traspasa dispuso no sólo de aquella parte que legítimamente le pertenecía en la comunidad sino de la totalidad del derecho de arrendamiento del local de negocio que traspasó, sin que mediara no ya el consentimiento, sino ni siquiera el conocimiento de la otra parte comunera, lo que está poniendo de relieve que se confirma el máximo acto de alteración de la cosa común, cual es su enajenación, por uno sólo de los comuneros, en contra de la exigencia de unanimidad requerida para esta clase de actos por el art. 397 del Código Civil, de donde se deduce, de un lado, que el acto es nulo en cuanto es contrario a un mandato legal expreso, y, → de otro, está evidenciando la celebración de un contrato en el que no existe el consentimiento de todos los que jurídicamente deben prestarlo, incidiendo en el supuesto de inexistencia del art. 1261. Que en el caso que nos ocupa, similar, como ya se ha dicho, al contemplado en la sentencia anteriormente aludida, es obvio que, al producirse el traspaso del local de negocio de autos, propiedad común indivisa de actores y demandados, por la sóla voluntad de doña Fermina B.C., sin que mediara consentimiento de los demás condueños coherederos, el acto de traspaso debe reputarse radicalmente nulo, sin posibilidad de sanción. (R.N.D.)

S. 21 SEPTIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

JOSEFA B., CONTRA EL INSALUD; RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL.

El Juzgado dictó sentencia estimando la excepción de incompetencia, que posteriormente fue revocada por la Audiencia y estimando la demanda condenó al INSALUD al pago de siete millones y medio.

El T.S. desestima el recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Segundo: "Sostienen uniformemente ambos motivos (1º y 2º) que la jurisdicción competente para conocer de este asunto no es la civil sino la jurisdicción contencioso-administrativa. Ambos motivos son desestimables por las siguientes razones: a) Es evidente que la actuación de la entidad pública recurrente en el caso debatido no tuvo lugar en virtud de sus facultades soberanas como parte de la Administración del Estado, sino como entidad privada que había de procurar la curación de un lesionado o enfermo, que fue llevado a los centros dependientes de la misma entidad con dicho fin. Es decir, se está en el supuesto ahora contemplado fuera de relaciones de Derecho Público, sino más bien en el caso que prevé el artículo 41 de la mencionada Ley de Régi→

men Jurídico de la Administración del Estado, cuando el Estado actúa en relaciones de Derecho Privado, en cuyo caso responderá ante los Tribunales ordinarios directamente por los daños y perjuicios causados por sus funcionarios, Autoridades o Agentes, aunque se considere la actuación de los mismos como actos propios de la Administración. Como declararon ya, últimamente, las sentencias de esta Sala de 16 de marzo de 1987 y 5 de mayo de 1988, la Administración actuó como empresario privado fuera de su actividad pública o de servicios públicos, causando unos daños por culpa o negligencia de sus funcionarios o empleados, lo que es tema de Derecho Civil y lo mismo la reclamación de la correspondiente indemnización".

"Por otra parte, como declaró la sentencia de 20 de febrero de 1981, es diferente la relación entre la Seguridad Social y el personal a su servicio, y la que existe entre la misma Seguridad Social y el beneficiario de sus diversas prestaciones, entre ellas las atenciones médico-sanitarias, siendo el paciente un particular que ve afectados sus bienes más personales y privados que pueden sufrir daños por culpa o negligencia o imprudencia de quienes le atienden, lo que genera una responsabilidad civil para cuya efectividad habrá de ejercitarse la acción de culpa extracontractual del artículo 1902 y, en su caso, del artículo 1903 del Código Civil"

Tercero. Los motivos tercero, cuarto y quinto afectan al fondo de la cuestión. Se dice que la recurrente no incurrió en negligencia al atender a la recurrida, que no actuó por medio de agente especial, como exige el artículo 1903, párrafo 5, del Código Civil, y que a la Administración del Estado no le es aplicable la responsabilidad para los demás empresarios que sanciona el dicho artículo 1903, en su párrafo 4. Estos motivos merecen la misma suerte desestimatoria que los anteriormente examinados. Así en efecto: a) En la sentencia recurrida se da por probado, sin impugnación eficaz en este recurso, que el daño sufrido por la recurrida se debió a la actuación de los servicios sanitarios de la entidad demandada; que la existencia de grangrena gaseosa, era una complicación si bien rara, pero posible y previsible en toda fractura abierta, sobre todo en heridas causadas en medios rurales. B) La actuación de los facultativos al servicio de la demandada y ahora recurrente no observó todas las precauciones precisas, ni se dio el tratamiento adecuado para prevenir el daño. Hubo, por tanto, una conducta culposa evidente en los autores materiales del daño, una clara "culpa in operando", suficiente para imponer al amparo del artículo 1903, nº 4º, del Código Civil y constante Jurisprudencia de esta Sala, la responsabilidad civil por "culpa in vigilando" o "in eligendo" a la entidad, ya sea pública o ya sea privada, de quienes aquellos causantes materiales del daño dependían; relación de dependencia que no se ha discutido, sino dado por presupuesta y admitida a lo largo de toda esta litis. No fue aplicado por la sentencia recurrida el artículo 1903, párrafo 5; de ahí que haya que rechazar la acusada infracción por interpretación errónea de dicho precepto legal; el cual por otra parte, según es admitido por la generalidad de la doctrina, es norma anacrónica ante la vigente legislación que permite exigir responsabilidad al Estado y Corporaciones o Entidades Públicas por toda lesión que sufran los particulares en sus bienes y derechos, como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos. Principio que se desarrolla, por ejemplo, en las Leyes de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (artículo 121), en la Ley reguladora de las Bases de Administración Local de 2 de abril de 1985 (artículo 54) y en la Constitución de 1978 (artículos 9.3 y 106.2), aparte de las ya citadas de la jurisdicción contencioso-administrativa y de régimen jurídico de la Administración del Estado. Todo lo que corrobora el rechazo de los motivos al principio de este fundamento señalados.(R.N.D.)

S. 22 SEPTIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

VIVIENDA FAMILIAR.

No es necesaria autorización judicial para lograr la división de la comunidad ordinaria sobre la misma aún cuando el uso se adjudicó a la esposa en la sentencia de divorcio.

En sentencia de divorcio se adjudicó el uso de la vivienda común a la esposa sin limitación temporal. En ejecución de sentencia, que se siguió por los trámites del juicio de testamentaría se le adjudicó el piso por mitad y pro-indiviso a ambos esposos. Aprobadas judicialmente dichas operaciones divisiorias el marido instó división de la cosa común. El Juzgado estimó la demanda, pero su fallo fue revocado por la Audiencia al entender exigible la previa autorización del Juez de Familia.

El T.S. estima el recurso anulando la sentencia de la Audiencia, en base a los siguientes argumentos que aparecen condensados en el fundamento de derecho tercero:

Nuestro derecho ve con disfavor la obligación de permanecer en la indivisión, (artículos 400 y 1051 del Código Civil) y, en el pleito, no se discute que la disolución del matrimonio genera la disolución de la sociedad de gananciales (artículo 1392). En consecuencia no debe favorecerse que la comunidad consorcial se perpetúe después en una comunidad romana por cuotas. La sentencia de instancia basa la desestimación en que el Juez de Familia usó las facultades que el artículo 96 le proporcionaba para proteger el interés más necesitado y atribuyó el uso de la vivienda a la mujer y por tanto es precisa su autorización para enajenarla. Tal tesis no puede consolidarse por cuanto siendo cierta la preocupación del legislador por proteger la vivienda familiar y los intereses más necesitados, tal preocupación se traduce en que, constante matrimonio, si el piso es común sólo con el concurso de ambas voluntades se puede transmitir (artículo 1377) y si el piso es privativo puede acudirse, a falta de acuerdo, a la autorización judicial (artículo 1320); en situación de crisis matrimonial, (nulidad, separación o divorcio), llegada la sentencia firme, el artículo 96 establece como criterios: el acuerdo aprobado por el Juez. En defecto de acuerdo, la atribución al cónyuge con quien permanezcan los hijos, pero cuando no existe ni acuerdo ni hijos que vivan en compañía de uno de los padres, hay que volver a distinguir entre piso común y piso privativo de uno de los esposos. Respecto al piso común no establece el legislador ninguna restricción del poder de disposición y con relación al privativo, permite que se adjudique el uso durante tiempo que prudencialmente se fije, al más necesitado. En consecuencia, no siendo el piso privativo, no habiéndose fijado plazo prudente de duración del uso y no permitiendo nuestro derecho la perpetuación de la indivisión, procede dar lugar al recurso por infringir la sentencia recurrida los artículos 400, 1051, 1392 y 96 del Código Civil.(R.N.D.) *

EL FOGUERER.

(El Aparellador.)

PARCELACIONES DE FINCAS Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
(PRIMERA PARTE)

por
MARTÍN MARCOS JIMÉNEZ
Registrador de Alicante núm. 5

(Texto de la conferencia pronunciada el pasado día 21 de octubre, en Valladolid, en la que nuestro compañero aborda el tema adentrándose en una gran diversidad de fuentes; el estudio se estructura en cuatro epígrafes -1) Preámbulo, 2) División de terrenos, 3) El núcleo de población y 4) La calificación registral-; debido a la extensión del trabajo y siguiendo las sugerencias del remitente, publicamos ahora la parte correspondiente a los dos primeros epígrafes, dejando la pertinente a los otros dos para el próximo número)

(PREÁMBULO)

Sirvan de introducción estas declaraciones contenidas en el artículo 3 de la Ley 9/1981 de 18 de Noviembre, sobre la protección de la legalidad urbanística en la Comunidad Catalana:

"El Registro de la Propiedad en su función de instrumento de publicidad de las relaciones jurídico-inmobiliarias debe reforzar la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística y debe ser un medio idóneo de información y garantía de la actividad controladora y sancionadora de la Administración. Esto se entiende sin perjuicio de las funciones que el ordenamiento jurídico reconoce a los Notarios y los Registradores y en ningún caso limitará su facultad calificadora".

Dentro del ciclo de conferencias que se están desarrollando, me corresponde estudiar, en concreto, el tema de las divisiones y segregaciones de fincas en relación con el Registro de la Propiedad, procurando determinar qué es lo que la institución puede aportar, dentro de la legislación vigente, a fin de evitar o paliar los resultados negativos de las parcelaciones ilegales que, especialmente en suelo rústico o no urbanizable, desembocan en las urbanizaciones clandestinas, como ya destacó la Exposición de Motivos de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de Mayo de 1.956 y cuyos perniciosos efectos reconoció 19 años después, la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975 como manifestación aún existente de la indisciplina urbanística.

"*Los Registradores de la Propiedad exigirán ...para inscribir, ...escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia...* "

Así dispone el apartado 3 del artículo 96 del actual Texto Refundido de la Ley citada, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril (en adelante T.R.L.S.), que ha recogido, por no haber sido objeto de reforma, el contenido del artículo 79 de la Ley del 56. Este precepto básico que a lo largo de la conferencia va a ser objeto de estudio, resulta completado por los siguientes, contenidos en el mismo artículo 96 así como en el 94, y que recojo literalmente para evitar futuras repeticiones:

PARCELACIONES DE FINCAS... (2)

"Art. 94.1: Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se defina reglamentariamente.

2: Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan, Programa o Norma urbanística que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en el artículo 96 de esta Ley".

Art. 96.1: No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan General cuando afecte a suelo urbano, o sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2: Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia".

Del contenido de los preceptos relacionados parece clara la misión del Registrador y fácil su cometido para cumplimentar el mandato del apartado 3 del artículo 96. Por el contrario, como irémos viendo a través de esta exposición, la tarea no es sencilla, ni mucho menos.

Desde que en 1.976 publiqué un modesto trabajo sobre la materia, e incluso antes, he tratado de aplicar con rigor el mandato legal dentro de la demarcación de los Registros de la Propiedad de los que he sido titular y me he encontrado con dificultades de todo orden, debidas, especialmente, a las lagunas que nuestra legislación general presenta. Y lo mismo puedo afirmar en cuanto a muchos de mis compañeros con los que he compartido en profundidad las frecuentes dudas planteadas.

Conscientes de la insuficiencia o deficiencia de la legislación general, aún después de la publicación de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina urbanística, algunas Comunidades autónomas han aprobado y publicado sus leyes particulares, haciendo uso de las competencias transferidas en virtud de los respectivos Estatutos y de acuerdo con el artículo 148 de la Constitución, dedicando normas específicas sobre parcelaciones, ya rústicas, ya urbanas, para resolver dentro de su territorio las cuestiones planteadas, especialmente en orden a la disciplina urbanística.

Esta legislación, que denominaremos específica o especial, fue inicialmente vista con cierto recelo por la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante D.G.R.N.), sobre todo cuando se abordaban aspectos concretos de la ordenación de los Registros. Afortunadamente, la Instrucción de 16 de Julio de 1.984 de dicha Dirección General, en relación con la ordenación del territorio y el urbanismo, ha dejado aclarada la situación, deslindando las respectivas competencias, de la forma siguiente:

Primero. En materia de ordenación del territorio, urbanística y vivienda, rigen, en primer lugar, las normas que emanen, en su caso, de las Comunidades Autónomas y después, supletoriamente, la legislación estatal.

Segundo. Notarios y Registradores, al enjuiciar la validez y alcance de los actos jurídicos sobre las fincas situadas en los territorios de las Comunidades Autónomas, se atendrán, según el caso, a unas u otras normas.

PARCELACIONES DE FINCAS... (3)

Tercero. En particular, se decidirá con arreglo a las normas respectivas si determinada PARCELACIóN del suelo, sea urbano o rústico, es legal, o si determinada infracción impide a los Notarios la autorización de los actos, y a los Registradores, la inscripción.

Cuarto. Los títulos expedidos conforme a la correspondiente legislación aplicable, tendrán en el Registro, si cumplen, además, las exigencias de la legislación hipotecaria, el correspondiente reflejo a través del asiento -inscripción, anotación preventiva o nota marginal- que, conforme a la legislación del Estado, sea apropiado según el supuesto."

Es de agradecer, y con esto acabo esta especie de preámbulo, el reconocimiento de nuestra silenciosa labor diaria, por parte de personas y entidades, sirviendo como ejemplo las palabras recogidas en la Exposición de Motivos de la Ley 12/1986 de 20 de Diciembre sobre Medidas para la protección de la legalidad urbanística en la Región de Murcia, en donde se dice que *"en este campo, la siempre leal y eficiente colaboración con la Ley y la Justicia de Cuerpos tan capaces y acreditados como Notarios y Registradores de la Propiedad, constituye un elemento imprescindible de la maquinaria que la presente Ley establece"*.

Pasemos al estudio concreto del apartado 3 del artículo 96 del T.R.L.S. distinguiendo los siguientes apartados:

UNO: DIVISIóN DE TERRENOS:

Este primer elemento del mandato legal puede desglosarse, a su vez, de esta forma:

A.- DIVISIóN:

Este concepto genérico encierra lógicamente las operaciones registrales de división propiamente dicha y de segregación, pues lo que se pretende es evitar un fraccionamiento inadecuado. La resolución de la D.G.R.N. de 6 de Marzo de 1.978 ha dicho que *"es evidente la aproximación que existe entre las dos operaciones, quedando reducida su diferencia a una pura mecánica registral, pues mientras en la primera desaparece la finca matriz una vez se han inscrito todas las parcelas en que ésta se dividió, en la segregación solamente la parte segregada se inscribe con número diferente, subsistiendo la primitiva finca en cuanto al resto no segregado"*.

Así la Ley 9/1981 de la Comunidad Catalana, ya citada, utiliza en su artículo 20 el término más genérico de "fraccionamiento" y el artículo 32 los de "división y segregación".

La Ley 5/1987 de 7 de Abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, en su artículo 6 se refiere a las "parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas" con un sentido más amplio, quizás excesivo, como si quisiera abarcar cualquier remota posibilidad de fraccionamiento.

B.- SIMULTÁNEA O SUCESIVA:

El artículo 94 del T.R.L.S. recoge las dos posibilidades, mientras que el artículo 77 de la Ley del 56 se limitaba a hablar simplemente de "división", sin distinguir. Lo →

importante es que se formen "dos o más lotes", simultánea o sucesivamente. En el primer caso se suele utilizar la operación de división y en el segundo la de la segregación. Las segregaciones son más difíciles de controlar, pues no se conoce el resultado final.

El Decreto francés 58-1466, de 31 de Diciembre de 1.958 se refiere a la división "en lotes", y el Consejo de Estado en diversas resoluciones, así las de 6 de Noviembre de 1.968 y 21 de Mayo de 1.971, ha determinado que las operaciones pueden ser simultáneas o sucesivas, pero necesariamente "múltiples". La dificultad surge en Francia, al igual que a nosotros en España, cuando el fraccionamiento es sucesivo, ya que para la primera operación o segregación la licencia no parece necesaria, pero puede exigirla la segunda. La práctica notarial francesa, a fin de evitar dificultades y fraudes, tiende a pedir la autorización o licencia en la primera.

Nuestro Tribunal Supremo ha exigido reiteradamente la necesaria pluralidad de segregaciones, cuando se utiliza esta forma de fraccionamiento, para que la parcelación resulte ilegal, siempre, claro está, que concurran los demás elementos necesarios para su configuración.

Así la Sentencia de 19 de Noviembre de 1.987 dice que "debe partirse del carácter de actuación continuada que, sin duda tiene la parcelación ilegal, por tratarse de una operación compleja..."

C.- TERRENOS, objeto de división o segregación:

Este punto es bastante más conflictivo como a continuación voy a mostrar:

La palabra "terreno" debe entenderse en un sentido amplio según se desprende de los artículos 76 y ss del Texto Refundido. Parece equivalente a predio, a finca, pues de este término parte la Ley para la clasificación del suelo según exista o no Plan General Municipal de Ordenación. Y sobre este concepto genérico de terreno, finca, predio o suelo, la Ley recoge las clases de urbano, urbanizable, ya programado, ya no programado, y no urbanizable, considerando a este último como equivalente al antiguo rústico, aunque la equivalencia no es absoluta como ya tuve ocasión de precisar en otro momento.

D.- LICENCIA:

El Registrador de la Propiedad "exigirá que se acredite el otorgamiento de la licencia" cuando ésta sea necesaria según la normativa aplicable.

Parece que tratándose de división de suelo urbano y suelo urbanizable programado la exigencia de la licencia es incuestionable.

Dadas las características de estos suelos, y su necesaria inclusión dentro del Plan o Proyecto de delimitación, será precisa la licencia que muestre su conformidad con los mismos. Así lo declara la D.G.R.N. en la Resolución de 28 de Junio de 1.985, que dice literalmente: *"Considerando que una de las limitaciones establecidas en el T.R.L.S. -artículo 96- es precisamente la necesidad de que en suelo urbano y urbanizable se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente, y sin que los Registradores de la Propiedad puedan inscribir las escrituras de división de terrenos, si falta la licencia..."*

Ahora bien, tratándose de suelo no urbanizable (urbanizable no programado o rústico), continúa diciendo esta Resolución *"tales parcelaciones no pueden realizarse SALVO QUE SE TRATE DE SEGREGACIONES QUE SE ACOMODEN A LA LEGISLACIÓN AGRARIA..."*.

PARCELACIONES DE FINCAS... (5)

Así pues, podemos afirmar, como base de trabajo, que en las parcelaciones en suelo rústico o no urbanizable -y con ciertas reservas en cuanto al urbanizable no programado mientras no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística- la licencia de parcelación no es necesaria y por lo tanto el Registrador de la Propiedad no puede ni debe exigirla.

Esta afirmación no nos vale, como expondré después, cuando esa parcelación en suelo no urbanizable puede conducir a la formación de un núcleo de población, o cuando se realiza dentro del territorio de algunas Comunidades Autónomas que han aprobado especiales normas de protección del suelo rústico. Pero sí nos vale, insisto, como regla general, y por ello voy a detenerme en su estudio, pues quizás representa la situación más generalizada entre la titulación que llega a los Registros de la Propiedad.

En efecto, como todos sabemos y de acuerdo con la Ley Hipotecaria, artículo 18, la calificación del Registrador se basa en lo que resulte de los títulos y de los asientos del Registro y con estos instrumentos o medios valorará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos.

Pues bien, el título que se presenta al Registro es normalmente una escritura pública en la que el otorgante segrega de una finca rústica otra finca, igualmente rústica, de determinada extensión, sin ninguna manifestación en cuanto a su destino, es decir, construcción, siembra o plantación, y con sus linderos determinados por los cuatro puntos cardinales. Imaginemos, incluso, que sea la primera segregación.

El Registrador se limitará, en principio, a aplicar la legislación agraria, de conformidad con la regla 4ª del artículo 85 del T.R.L.S., que dice que "en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria".

Esa legislación está constituída esencialmente por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (en adelante L.R.D.A.), Texto Refundido de 12 de Enero de 1.973, en cuyo artículo 44 se dice:

"1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

2. No obstante, se permitirá la división o segregación...

Así pues, las fincas resultantes de la segregación o división pueden ser superiores, iguales o inferiores a la unidad mínima de cultivo. En ningún caso tal fraccionamiento suspende la inscripción. Distingamos:

1) Fincas resultantes, iguales o superiores a la unidad mínima de cultivo, o que, aún siendo inferiores, estan comprendidas dentro de las excepciones del apartado 2 del artículo 44: La legislación agraria atribuye a tales divisiones o segregaciones plena validez y por tanto no existe obstáculo que impida su inscripción.

2) Fincas resultantes, inferiores a la mínima de cultivo, no incluidas en las excepciones del referido apartado 2: En principio el artículo 44 dice que "no serán válidas". Sin embargo la doctrina, de forma casi unánime, y a pesar de la literalidad del precepto, considera que la división no es nula, basándose en una interpretación más acorde con los criterios del artículo 3 del Código Civil.

No voy a entrar en toda la argumentación pues escapa al contenido de esta conferencia. Me remito especialmente al artículo "La legislación de reforma y desarrollo agrario y el

Registro de la Propiedad" publicado en Diciembre de 1,973 en el número 499 de la "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario" del que es autor nuestro Decano, Carlos Hernández Crespo. Me limito a exponer:

a) El artículo 6, regla 3, establece la nulidad de los actos contrarios a las normas imperativas, "salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención"

b) Ese "efecto distinto" se establece en el artículo 45 de la misma L.R.D.A. al decir que *"cuando de algún modo se infrinja lo prevenido en el artículo 44, los dueños de las fincas colindantes con las parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo tendrán derecho de adquirirlas,..."*

Con arreglo a esta interpretación, los Registradores, durante los quince años que lleva en vigor dicha Ley, practicamos las inscripciones de las fincas resultantes de tales divisiones o segregaciones, con la reserva o no del derecho de adquisición de los colindantes, pues una gran parte de los Registradores estimamos innecesaria esa salvedad, teniendo en cuenta que se trata de un retracto legal con publicidad propia.

Como simple anécdota me permito exponer que cuando, siendo yo titular del Registro de la Propidad nº 1 de esta ciudad de Valladolid, me reuní con mis compañeros en el Centro de Estudios Hipotecarios para estudiar y comentar el Decreto de 16 de Agosto de 1,984 de la Comunidad Autónoma de Castilla-León por el que se fijan las superficies de la Unidad Mínima de Cultivo para cada uno de sus términos municipales, volvimos a examinar la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en cuanto a los efectos registrales de su artículo 44, ratificando por aplastante mayoría, la doctrina ya indicada.

Para acabar este punto de las parcelaciones en suelo rústico o no urbanizable, harémos una breve referencia a las legislaciones de las Comunidades Autónomas que se han ocupado de dictar normas, complementarias o modificativas, de las generales del Estado, limitándome a las que estimo más interesantes para el tema objeto de esta conferencia:

CANARIAS: Las características particulares de su territorio y el "papel relevante que el suelo rústico ostenta en el equilibrio natural de las distintas islas del archipiélago" ha llevado a esta Comunidad a aprobar leyes específicas para la especial protección de aquél, tales como:

a) La Ley 3/1985 de 29 de Julio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Protección a la Naturaleza, en cuyo artículo 1º se establece que *"además de los actos del Suelo y de la edificación regulados en el artículo 178 de la Ley Suelo, estarán sujetos a licencia previa, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, los siguientes: a) Las segregaciones y divisiones de fincas rústicas..."*

b) La Ley 5/1987 de 7 de Abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico, en la que partiendo de la insuficiencia de la legislación general del Estado en este tipo de suelo, trata de conferir al mismo, según su Exposición de Motivos, el mismo rango y nivel que la Ley del Suelo otorga al suelo urbano y urbanizable.

Ahora nos interesa recoger especialmente el contenido de su artículo 6º en el que, además de copiar literalmente el concepto de parcelación urbanística dado por el art. 94 del T.R.L.S., establece que *"las segregaciones o divisiones de fincas rústicas deberán ser autorizadas mediante licencia municipal, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura"*, concretando en el apartado 4 del mismo artículo que

PARCELACIONES DE FINCAS. . . <7>

"cualquiera de los actos previstos en el número 1, -ES DECIR TANTO LAS DIVISIONES Y SEGREGACIONES EN EL SUELO RÚSTICO como las parcelaciones urbanísticas- requerirá para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa licencia municipal". Incluso con carácter redundante insite a continuación recogiendo literalmente el mandato del apartado 3 del artículo 96 del T.R.L.S. para Notarios y Registradores de la Propiedad.

MADRID: Esta Comunidad Autónoma ha abordado también con valentía el problema que nos ocupa, a través especialmente de la Ley 4/1984, de 10 de Febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Resaltemos estas declaraciones recogidas en su larga Exposición de Motivos:

"La situación urbanística de la Comunidad es reflejo de un proceso de deterioro de la disciplina urbanística que ha conducido a la proliferación de las urbanizaciones ilegales".

"Las unidades mínimas de cultivo, los planes de explotación y las propias figuras previstas en la legislación, como la de "huertos familiares", han pretendido servir de cobertura a las parcelaciones y promociones claramente fraudulentas".

Sobre estas bases la Ley hace una regulación bastante completa, a mi juicio, del tema de las parcelaciones rústicas, en torno a los artículos 14 y 15, con las siguientes declaraciones:

"En suelo no urbanizable solo se podrán realizar parcelaciones rústicas"

"Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente".

"Serán NULAS DE PLENO DERECHO las parcelaciones RUSTICAS que infrinjan lo dispuesto en los apartados anteriores".

"Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, sin que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto URBANISTICA COMO RUSTICA, que los primeros deberán testimoniar en el documento".

*

Vamos ahora a interrumpir el desarrollo de la exposiciçon para que su contenido no se haga confuso y reconduciendo todo lo dicho vamos a centrar las ideas:

★ Conforme al apartado 3 del artículo 96 del T.R.L.S. los Registradores de la Propiedad no podemos inscribir las escrituras de división de terrenos sin que se acredite el otorgamiento de la licencia.

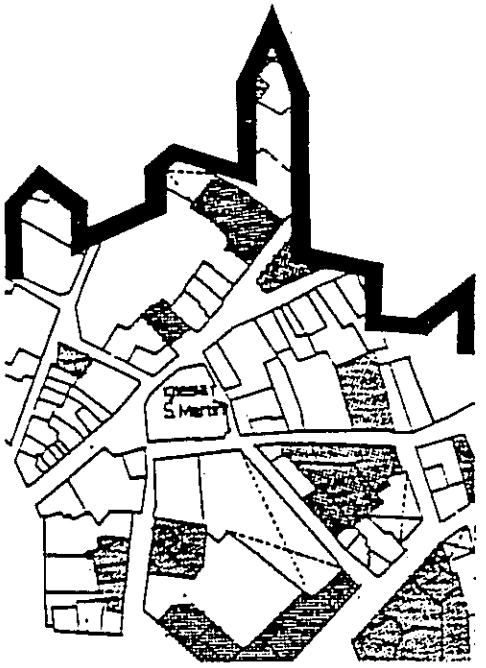
★ Combinando este mandato con lo que hasta ahora he expuesto, parece, en principio, que la licencia es exigible en la división o segregación, simultánea o sucesiva, en lotes, del suelo urbano y urbanizable programado, y no lo es, salvo en aquellas Comunidades Autónomas en que lo impone su legislación específica, cuando se trata de suelo rústico o no urbanizable.

★ En esta clase de suelo se aplica la legislación agraria y su división o segregación, incluso cuando diera lugar a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, no estaría sujeta a licencia, practicándose su inscripción, con o sin la reserva del retracto de colindantes.

PARCELACIONES DE FINCAS. . . <8>

Ahora bien esta declaración básica puede ser revisable cuando, aún tratándose de suelo rústico o no urbanizable, la división o segregación en lotes, "puede dar lugar a la constitución de un núcleo de población". Entonces podríamos estar ante una parcelación urbanística, aunque no urbana, y quedaría bajo el control del Registro, siempre y cuando el Registrador tenga medios e instrumentos para llegar a su conocimiento. Veamos:

17 A 21 DE OCTUBRE DE 1988



Día 21

19 horas

PARCELACIONES DE FINCAS Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Ponente: **Martín Marcos Jiménez**

Registrador de la Propiedad. N.º 5 de Alicante

URBANISMO Y PUBLICIDAD REGISTRAL

O R G A N I Z A N

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

— CENTRO DE PERFECCIONAMIENTO DE PERSONAL

— DPTO. DE PLANEAMIENTO Y G. URBANISTICA

CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS

DELEGACION TERRITORIAL COLEGIO NACIONAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

C O L A B O R A

CAJA DE AHORROS POPULAR

ACADEMIA *

EL ARBITRAJE EN DERECHO PRIVADO

Contestación a la última pregunta del tema 106 del
Programa de las oposiciones a Registradores de la Propiedad y Mercantiles

por
VICENTE DOMINGUEZ CALATAYUD
Registrador de Benaguacil

El arbitraje en Derecho privado viene regulado fundamentalmente por la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, a lo largo de sus 63 artículos, divididos en diez títulos que concluyen con tres disposiciones adicionales, una transitoria y una derogatoria que deja sin efecto las disposiciones que le opongan y, en particular, (los arts. 1820 y 1821 Cc, el art. 1687-4 y los arts. 1729 a 1736 de la LEC y) la ley de 22-XII-1953 por la que se regían fundamentalmente los arbitrajes de Derecho privado hasta el 27-XII-1988, fecha de entrada en vigor de la nueva Ley.

La Ley 36/88 actúa también como supletoria de otros arbitrajes como los regulados, para llenar la insuficiencia de la Ley del 53, en la Ley general de defensa de los consumidores y usuarios, en la de ordenación del seguro privado, en la de ordenación de transportes terrestres y en la de propiedad intelectual, todos los cuales se estudian en sus correspondientes temas, así como el aspecto ritual de la Ley 36/88, de la que aquí corresponde examinar su aspecto estrictamente sustantivo o material.

*

Del art. 1 de la LA resulta que el convenio arbitral es "*aquél mediante el cual las personas naturales o jurídicas pueden someter a la decisión de uno o varios árbitros las cuestiones litigiosas, surgidas o que puedan surgir, en materias de su libre disposición, conforme a Derecho*", de modo que desaparece la distinción que la Ley del 53 hacía entre el compromiso y el contrato preliminar de arbitraje fundada en la relativa ineficacia de este último.

El convenio arbitral, ya se concierte como cláusula incorporada a un contrato principal, sea o no de adhesión, o por acuerdo independiente del mismo, necesita, como todo convenio, para su constitución, la concurrencia de una serie de elementos personales, reales y formales:

A) Los elementos personales son las partes que se someten al arbitraje, cuya capacidad será la que se exija para disponer de la materia controvertida ex art. 1,2 y 60 LA. Ello sin perjuicio del arbitraje testamentario previsto en el art. 7 LA cuyo estudio corresponde al tema 79 de Dº civil.

B) Los elementos reales son las materias litigiosas, todas o algunas, surgidas o que puedan surgir, en materias disponibles para las partes conforme a Derecho y que deriven de relaciones jurídicas determinadas, contractuales o no, ex art. 1 y 5-1 LA. Sin embargo, no podrán ser objeto de arbitraje, como resulta del art. 2 LA:

a) Las cuestiones sobre las que haya recaído resolución judicial firme y definitiva, salvo los aspectos derivados de su ejecución.

EL ARBITRAJE EN DERECHO PRIVADO (2)

b) Las materias inseparablemente unidas a otras sobre las que las partes no tengan poder de disposición.

c) Y las cuestiones en que sea legalmente preceptiva la intervención del Ministerio Fiscal en representación de quienes no pueden actuar por sí mismos.

C) En cuanto a los elementos formales, ex art. 6 LA el convenio arbitral deberá formalizarse por escrito, requisito que se entenderá cumplido cuando haya constancia documental de la voluntad de las partes de someterse al arbitraje. Así pues, la ley 36/88 recoge el principio de libertad de forma. El escrito, aunque sea privado, al que se ha de incorporar el convenio arbitral debe contener:

a) Necesariamente, ex art. 5-1 LA, la voluntad inequívoca de las partes de someter la solución de las cuestiones litigiosas a la decisión de uno o más árbitros y la obligación que asumen de cumplir tal decisión. Consecuencia de esta esencial voluntariedad de las partes es la posible renuncia al convenio de arbitraje (art. 11-2 LA) y la posibilidad de que las partes, en cualquier momento antes de que recaiga el laudo, puedan desistir del arbitraje o suspenderlo por un plazo cierto y determinado ex art. 31 LA.

b) Facultativamente, ex art. 9 LA, las partes podrán designar, en pie de igualdad, árbitros y determinar las reglas del procedimiento. Si en el convenio arbitral no se regulan estas materias, las partes las podrán ordenar en convenios complementarios de aquél. En particular, por lo que se refiere al nombramiento de los árbitros, las partes podrán deferirlo a un tercero, persona física o jurídica; en otro caso, si el convenio contuviere lo necesario y las partes no se pusieren de acuerdo sobre el nombramiento de los árbitros, se procederá a instancia de cualquiera de los interesados a la formalización judicial del arbitraje (art. 38 a 42 LA).

* *

En cuanto a los árbitros, hay que tener en cuenta lo siguiente:

1.- Han de ser personas naturales, aunque las partes podrán encomendar la administración del arbitraje a Corporaciones de Dº público o entidades no lucrativas en cuyos estatutos se prevean funciones arbitrales.

2.- Han de hallarse desde su aceptación en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, ser abogados en ejercicio si el arbitraje es de Derecho y no tener ni con las partes ni con la controversia que se les somete relaciones que posibiliten la abstención y recusación de un Juez.

3.- Su número ha de ser impar y si son varios se constituye el Colegio arbitral al que habrá que nombrar un Presidente, pudiendo designarse también un Secretario.

4.- La designación de árbitros se les comunicará fehacientemente para que, en su caso, acepten tal designación. Aceptación que deberá hacerse por escrito ante quien les designó en el plazo de 15 días naturales desde el siguiente al en que se les notificó la designación.

5.- Desde la aceptación y en virtud de ella, los árbitros quedan obligados a cumplir fielmente su encargo, para lo cual y salvo pacto en contrario pueden exigir a las partes la provisión de fondos que estimen necesaria para cubrir sus honorarios y los gastos de administración del arbitraje. Si no cumplen fielmente el encargo serán responsables de los daños y perjuicios que causen por dolo o culpa.

→

* * *

EL ARBITRAJE EN DERECHO PRIVADO (3)

En cuanto a los efectos del convenio arbitral, estos son básicamente dos, previstos en el art. 111 L.A.:

A) El efecto negativo que impide a los Jueces y Tribunales conocer de las cuestiones litigiosas sometidas a arbitraje siempre que la parte a quien interese lo invoque mediante la oportuna excepción.

B) Y el efecto positivo que obliga a las partes a estar y pasar por lo estipulado de conformidad con lo previsto en la ley 36/88 y en las disposiciones generales sobre los contratos contenidas en C.c. Este efecto positivo se circunscribe esencialmente a no obstaculizar el procedimiento arbitral, a cumplir las obligaciones contraidas al efecto (v gr: provisión de fondos) y, sobre todo, a cumplir voluntaria e íntegramente el laudo arbitral.

* * * *

Laudo arbitral sobre el que podemos decir lo siguiente:

a) Que con él concluye el procedimiento arbitral, que, como vimos, había empezado cuando los árbitros notificaban a las partes por escrito su aceptación del arbitraje. El procedimiento arbitral se ajustará a lo dispuesto en los arts. 21 a 29 LA con sujeción a los principios esenciales de audiencia, contradicción e igualdad entre las partes, como se estudia más ampliamente en el tema 31 de Procesal.

b) El laudo arbitral habrá de dictarse en el plazo de 6 meses desde el comienzo del procedimiento arbitral o desde la última sustitución de uno de los árbitros; este plazo es prorrogable por mutuo acuerdo de las partes.

c) El laudo se aprobará por mayoría y se formalizará en un escrito con el contenido de los arts. 32 y 35 LA que irá firmado por los árbitros. Se protocolizará notarialmente y se notificará fehacientemente a las partes, las cuales podrán pedir a los árbitros, dentro de los 5 días siguientes, que corrijan cualquier error o cálculo, tipográfico o similar o que aclaren algún concepto oscuro u omisión del laudo; los árbitros resolverán dentro de los diez días siguientes el error, la omisión o la oscuridad en la forma prevista en el art. 36 LA y, en otro caso, se entenderá que deniegan la petición.

d) El laudo arbitral puede anularse en los casos previstos en art. 45 LA atribuyéndose en los arts siguientes la competencia para conocer del recurso de anulación a la Audiencia Provincial del lugar donde se hubiese dictado el laudo, de modo que tal competencia se sustrae al TS que la tenía en la legislación derogada. Los citados artículos recogen los trámites procesales del recurso de anulación en los que no entramos por ser materia propia del tema 31 de Derecho procesal.

e) Y, en fin, ex art. 37 LA, el laudo arbitral firme produce efectos idénticos a la cosa juzgada y contra él sólo cabrá el recurso de revisión conforme a los arts 1796 y ss LEC.

El laudo es eficaz, ex art 53 LA, desde que se notifica fehacientemente a las partes y si pasan 10 días desde esa notificación y no se ha cumplido voluntariamente podrá obtenerse su ejecución forzosa por el Juez de la 1ª Instancia del lugar en donde se haya dictado en la forma prevista en los arts. 919 y ss LEC con las especialidades de los arts. 52 y ss LA. Si el laudo arbitral no ha sido pronunciado en España, la ejecución se solicitará ante la Sala de lo Civil del TS por cualquiera de las partes y tal ejecución se llevará a efecto en la forma prevista en los arts 951 y ss LEC con las especialidades previstas en los arts 56 y ss LA.

(1) Aquí me tienen con esta escritura de hipoteca,,, Unos conocidos míos, sabedores de mis aficiones jurídicas, me han pedido que, por favor, dé un vistazo y diga qué me parece.

(2) Veo que está repleta de definiciones y, probablemente eso ayudará a comprender sus cláusulas,,,, "A lo largo de esta escritura, cuando se hable de BANCO se entenderá el BANCO TAL, y cuando se hable de prestatarios se entenderá,,," (¡Bien!)
(Sigo) "El capital devengará un interés que se calculará aplicando el tipo vigente en el período de vigencia por cada período de devengo,,, Se entiende por PERÍODO DE DEVENGO ,,, Se entiende por PERÍODO DE VIGENCIA,,, (¡Caray!)

(3) (Sigo siguiendo) "No obstante lo dicho, si a las catorce quince del último día del período de vigencia el interés calculado, multiplicado por la media aritmética del preferencial del Banco Cual no suma el coeficiente de los intereses medios de los catorce Bancos que se dicen (o del resultante de su fusión),,, y para el caso de que ese día amaneciese nublado entonces,,, Se entiende por INTERÉS PREFERENCIAL,,,

(4) Además del capital, de un 20% por concepto de imprevistos, de un 30% por si las moscas,,, los intereses serán de un 38% y nunca sumarán más del 65% en perjuicio de terceros, Además los intereses de demora serán de ,,, y si al prestatario no le interesa lo que se dice en la cláusula X, entonces los intereses,,,

¡Por Otto Von Gierke! ¡Los Bancos lo consiguen todo! ¡Incluso acaban de lograr la SÍNTESIS de la Jurisprudencia de conceptos y la Jurisprudencia de intereses!

CIVILRECHTSFÄLLE OHNE ENTSCHEIDUNGEN

del genial
RUDOLF VON JHERING

traducción de
EMILIO VALIÑO
Catedrático de Derecho romano de la Universidad de Valencia.

EN UNA FONDA <II>

13. ¿Cuándo existe verdaderamente *receptum* [1] en una fonda , y qué consecuencias tiene?

13a. ¿Es la acción *ex recepto* utilizable por quien vive permanentemente en una fonda y paga la merced periódicamente?

14. A causa de un incendio que se declaró por la noche en una fonda, los efectos personales de los visitantes quedaron destruidos. ¿Es el posadero responsable? él dice que hubo *vis maior* y, por lo tanto, que no es responsable, y se apoya en D.18,6,12 [2], que libera al dueño de una casa de la responsabilidad de un incendio que no fue causado por su culpa.

15. Por medio del mismo razonamiento jurídico, él cree que puede evitar la responsabilidad por el daño que el limpiabotas, que se ha vuelto loco de repente, haya causado a los trajes de un huésped que los había entregado para que fuesen limpiados.

16. ¿Queda obligado un mesonero respecto de un huésped que ha dejado en la cerradura la llave de la puerta de su habitación, por las cosas que le fueron robadas de ella? Suponiendo que la respuesta sea afirmativa, ¿es también él responsable de las cosas hurtadas de los baúles que han quedado abiertos?.

17. ¿Se extiende tal responsabilidad a las cosas que un viajero ha dejado en el restaurante del hotel, donde está tomando unos refrescos, o a las ropas y efectos que un camarero le ha tomado y colgado en el perchero de sombreros y abrigos? ¿No sería aquí

---

1. Una obligación pretoria que se corresponde con la obligación impuesta por el Common Law de Inglaterra sobre los posaderos por la pérdida o deterioro de los objetos de sus huéspedes.
2. '*Si vendita insula combusta esset, quum incendium sine culpa fieri non possit, quid iuris sit? Respondit,,,,, si venditor eam diligentias adhibuisset in insula custodienda, quam debent homines frugi et diligentes praestare, si quid accidisset, nihil ad eum pertinebit*' (=si se hubiese incendiado una casa que se había vendido toda vez que un incendio no puede realizarse sin culpa ¿cuál sería la solución? Respondió que,,,si el vendedor hubiese custodiado la cosa con aquella diligencia que deben poner los hombres cuidadosos y diligentes, si algo hubiese ocurrido, de nada debe responder él).

responsable, al menos el camarero? Hablando en términos generales ¿es responsable *ex recepto* un mesonero que sólo dirige un restaurante.?

18. ¿Tienen alguna consecuencia jurídica los letreros que hay en las habitaciones por medio de los cuales el posadero declara que se exime de la responsabilidad *ex recepto*?

19. ¿Debe el cliente obedecer un letrero de su habitación que exige que todos los objetos de valor sean entregados al posadero para que los custodie?

20. Y si ello es así, ¿puede el posadero, efectivamente, negarse a indemnizar a un huésped por la desaparición de su reloj y de su monedero, robados de la habitación por la noche, alegando que debería de habérselos entregado?

21. ¿Hubo "culpa" del cliente por no haber cerrado la puerta durante la noche? o

22. al haber dejado la ventana (en la planta baja, o en el primer piso, segundo, o cualquier otro) abierta durante día o por la noche?

23. Al partir un viajero, un objeto de su propiedad es olvidado en la fonda por descuido. ¿La obligación fundada en el *receptum* persiste respecto de esto?

24. ¿Persiste también ésta cuando el viajero, después de haber dejado la habitación y de haber pagado la cuenta, le pide al mesonero que le guarde un paquete, ya sea hasta que él vuelva, o hasta que alguien lo pida o, de otro modo, le solicita que se lo mande por correo? ¿puede el posadero hacer valer un derecho de retención sobre tales objetos en compensación por algunas consumiciones que olvidó incluir en la cuenta? ¿Puede él, en el caso citado, girar una liquidación complementaria después de haber puesto el recibí en la factura?

25. ¿Son aplicables las reglas del *receptum* también a las cartas y paquetes recibidos por el visitante antes de su llegada?

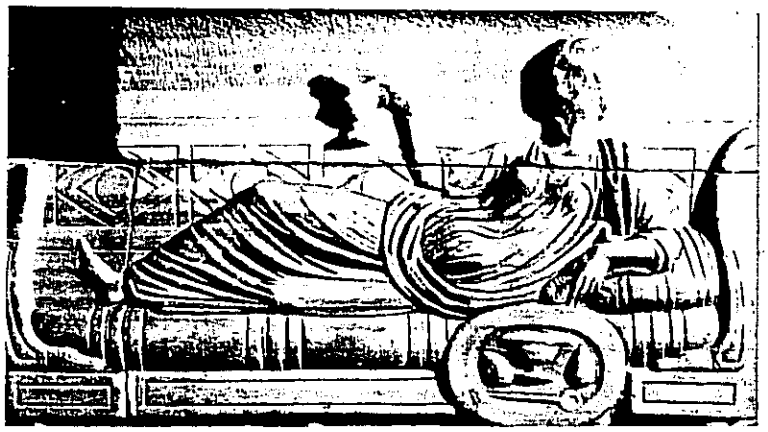
26. ¿Es el mesonero responsable si los entrega a un tercero que le muestra la tarjeta de visita del destinatario?

26a. ¿Se extiende la responsabilidad *ex recepto* a una carta que contiene objetos de valor y que el viajero ha entregado al conserje para que éste la envíe por correo?

26b. ¿Es el posadero responsable si el cartero entrega una carta con dinero a una persona no legitimada, porque el posadero ha afirmado que dicha persona era el destinatario?

27. ¿Es un contrato único el que celebra un cliente que duerme una noche en un hotel, cena y desayuna por la mañana en el mismo? O si no, ¿cómo debemos calificar, desde un punto de vista jurídico, primero el alojamiento y luego el servicio de comida y bebida?

28. ¿Es aplicable esta misma idea con respecto a la pensión, donde el alojamiento y el alquiler de la habitación se proporcionan por un precio fijo? ¿Cómo debe ser calificado esto jurídicamente? ¿Como una combinación de venta y alquiler?



LAS "CUESTIONES DOMÉSTICAS"
DE UN JUBILADO AMIGO DE JHERING

(vide caso 70 de las CUESTIONES DOMÉSTICAS (III), núm. 21 de LUNES 4'30, pág. 32)

Me contaba un amigo que, de vez en cuando, por esas cosas de la consanguinidad, visita a un Registrador jubilado, en el que los revisteros tenemos un fervoroso lector.

En uno de esos devezencuando, mientras el ilustre visitado cenaba tan frugalmente como cierta edad exige -pero menos-, dice mi amigo que le dijo -como pensando en voz alta- que eso de Jhering que traduce el catedrático amigo de Eladio Ballester, era muy interesante e ingenioso; mi amigo cuenta que le respondió que sí.

Al rato, también dice que le dijo el jubilado que, además de ingenioso, aquel trabajo resultaba muy práctico, sí, sí, muy práctico...; mi amigo le contestó que así se lo parecía a él también.

Transcurrieron algunos instantes; entonces, dice que volvió a decirle, en tono confidencial: ¿sabes que la empleada que viene todos los días a casa se trae su ropa y se la lava y se la plancha y se la cose aquí? ¿qué características jurídicas tendrá eso dentro del arrendamiento de servicios? Le pagamos por horas, ¿sabes?... ¿si le redujésemos el sueldo...?

Pasaron ambos un rato haciendo vanas lucubraciones sobre la posible traducción jurídica de esas cotidianidades; al final, cuenta mi amigo que el anciano concluyó:

- ¿Sabes lo que creo? Pues que se trata de un caso de accesión, es decir, de trabajo propio en suelo ajeno.

¡Qué bien! pienso yo. LUNES 4'30 sobre la camilla, junto al ABC, el HOLA y la HOJA PARROQUIAL, acompañando a un Registrador jubilado desde hace diecinueve años... Lo de menos, en este caso, es la accesión.

NO AL "TELEFAX" OBLIGATORIO

No voy a negar algunos buenos servicios que puede prestar el telefax en nuestras Oficinas, tales como concertar una cita segura con la compañera Purita (el que esté en edad), avisar que "la Dirección ha salido de inspección por la carretera de La Coruña", o comunicar con el compañero totalmente sordo que no puede usar del teléfono; pero junto a ello, creo que la función estrictamente registral puede verse eficazmente entorpecida por el funcionamiento de este aparato, que en las conclusiones de la II ASAMBLEA, primero se prevé como aconsejable en todos los Registros de la Propiedad, (conclusión 3ª A), más tarde se considera como mejora importante (conclusión 6-4ª), luego se califica de imprescindible (conclusión 5-2ª), y por último se establece como obligatoria para los Registros Mercantiles (conclusión 3ª A, todas ellas de la Comisión Tercera), culminando el lavado de cerebro en la conclusión 2-D de la Comisión Primera, que permite presentar documentos en cualquier Registro por vía telefax, con lo que ya no cabe duda del carácter obligatorio que se pretende dar al chisme electrónico.

La génesis de esta obligatoriedad en las discusiones de la Asamblea fué totalmente sorpresiva; en efecto, fue objeto de estudio en dos Comisiones distintas (caso único en las materias estudiadas), y en ambas comisiones, la tesis oficialista sobre la instalación y usos del telefax fué ampliamente derrotada, aprobándose la ponencia alternativa de que el telefax sería siempre de instalación voluntaria y de que no podría utilizarse nunca para la presentación de documentos al Diario, nada menos que con los votos favorables de alrededor de un 75% de los asistentes. Los propios presidentes de las Comisiones reconocieron caballerosamente la derrota de la propuesta oficial,,,que sin embargo, debatida como último punto de la sesión de clausura, sin la reposada exposición de argumentos, y sobre todo, con la mitad de los congresistas ya ausentes por las prisas del regreso, fue aprobada, resucitando así lo que creíamos era un cadáver.

En el nº 22 de LUNES 4'30, el compañero Constancio Villaplana hace una acertada defensa del uso del telefax a efectos de la presentación de documentos al Diario, que resulta en muchos aspectos convincente; pero creo que no estará de más polemizar con la exposición de otros argumentos contrarios, ya esgrimidos en la Asamblea, que puedan aportar más luz a una cuestión que bajo la capa de la "modernidad" y el "progreso tecnológico", puede resultar de graves consecuencias para la función registral, ya que si se empieza por admitir el telefax para la presentación de documentos, se continúa con la emisión de "notas simples" por este sistema y se acaba -tal como ya propuso el compañero Camy en una

→

ponencia alternativa, afortunadamente rechazada- por permitir la inscripción de las fincas de cualquier Registro por el Registrador que voluntariamente elija el interesado, rompiendo así el principio de competencia calificadora por razón del territorio, uno de los puntales económicos y jurídicos en que se asienta nuestra carrera y gracias al cual se ha logrado la armonía tradicional entre compañeros; y digo económicos, porque el Registrador más simpático, despabilado o desprendido podría arrebatarle el trabajo al compañero; y digo jurídicos, porque implicaría una ruptura de un único criterio calificador dentro de la misma oficina, de forma que la inscripción rechazada por el titular podría ser despachada por el titular de otro Registro.

INCONVENIENTES PRACTICOS

No son otros que los derivados de la actual imperfección técnica del sistema y de una inevitable picaresca, que nadie dude se produciría.

Técnicos.- 1º "El alto nivel de ruidos de nuestra línea telefónica" -dice el especialista Fernández Carreira en un artículo publicado en ABC el 18 de Enero de este año- "dificulta enormemente las transmisiones por telefax; y también hay que señalar la ausencia de una liberalización completa en el tema de redes de transmisión privada, lo que hace que cualquier sistema no incluido en las normas de Telefónica no pueda operar, técnicamente hablando".

2º Los tiempos de transmisión son muy variables; hay veces que el texto de un folio se transcribe en pocos segundos y otros en que tarda hasta dos minutos. Si en este caso desfavorable se trata de transmitir por telefax una hipoteca de 30 o 40 folios, el tiempo de transmisión se aproxima a la eternidad.

3º Salvo que exista una centralita para el uso del teléfono, (por cierto no declarado obligarorio en nuestras Oficinas), este bloquea al telefax y viceversa.

4º Caso de avería en la línea telefónica, apaga y vámonos.

5º Caso de que no funcione el aparato (del telefax) emitente o receptor, el sistema queda inoperante horas, días o semanas.

De picaresca.- Cuando los grandes Gestores se den cuenta de que con este sistema ya no van a tener que desplazarse a los pueblos donde han de presentar sus documentos, caerán como buitres sobre el Registro más próximo, llevándole centenares de documentos diarios para que les haga la correspondiente presentación en toda España. A título de anécdota se comentó que el Registro de Ronda, en donde están centralizadas todas las operaciones de la Caja de su nombre, la más importante de Andalucía, se podía encontrar con el "momio" de 14 o 17.000 presentaciones al año.

INCONVENIENTES ECONOMICOS

1º El coste de la instalación. Según marcas, sólo el aparato puede costar hasta 500.000 pts. Las hay más baratas, pero son peores. Añádase mantenimiento, la factura del contador de pasos, importe del papel y líquidos, etc, y tendremos una factura mensual insoportable para algunos Registros.

2º Este coste intentaremos -legalmente- repercutirlo en el usuario, ya que es un gasto extra a petición del mismo, lo que puede suponer un encarecimiento muy alto de la prestación, a la vez que un cargo difícil de cuantificar (ya que su costo dependerá del tiempo que haya durado la transmisión y de la hora en que ésta se verifique, así como de la distancia, dada la estructura tarifaria de la Telefónica).

INCONVENIENTES JURIDICOS

Son los de mayor peso y gravedad. A nadie se le ha ocurrido que los Juzgados admitan las demandas por telefax, ni que las declaraciones fiscales se remitan a Hacienda de este modo, ni que los Juzgados Civiles actúen por este sistema.

Pero en este punto, los Registradores queremos ser pretendidamente avanzados y corremos el riesgo de perecer en nuestras propias redes.

Veo como principales obstáculos jurídicos de fondo los siguientes (y omito deliberadamente los de "lege data", que pueden reformarse en cualquier momento, ya que con los textos legales hoy vigentes no está autorizada la presentación por telex, existiendo sólo dos formas; la presentación personal y la presentación por correo, ésta última solo admisible, en la mayoría de los casos, si el Registrador la tiene a bién; ver art. 418 Regtº)

1.- Conculcación del principio de documentación auténtica, y por consiguiente del art. 3 de la L.H., ya que, evidentemente, la fotocopia facilitada por el telefax no es un documento auténtico.

Se parte de la base -en una futura regulación legal- de que el documento sólo podría presentarse en un Registro, y a través de él, nunca directamente por el interesado, enviado para su presentación al Registro competente; pero siendo conocido el número del telefax de cada Registro (bién a través de su publicación en la guía registral, bién a través de cualquier filtración, imposible de evitar), ¿cómo podremos impedir que desde cualquier telefax privado se pueda enviar un telex directamente al Registro? E ignorando el Registrador el origen de lo recibido ¿cómo podrá tener la certeza de su autenticidad?

El único sistema es preguntar al Registrador supuestamente emitente si ha enviado o no determinado documento (cuyo texto, para mayor seguridad habremos de reexpedirle) y esperar su contestación, con lo que el proceso se complica y encarece extraordinariamente.

Y aún admitiendo que nos conste el origen del Registro emitente -por la introducción de una clave o contraseña en el texto- también habríamos de pedir confirmación al Registro, pues tal clave estaría sujeta a iguales filtraciones que el número del telefax, y esperar de nuevo la respuesta.

Admitimos que ya está el fax en el Registro y confirmado su origen. Si una vez que llega por fin el documento original a la Oficina se observan divergencias en su texto con relación al del fax, ¿qué sucederá? Está claro que prevalecerá el documento auténtico, pero en el intermedio se pueden haber producido daños, como el haber certificado del contenido del asiento de presentación.

Y llegando a este punto, una pequeña digresión: admitido el sistema de presentación vía telefax, si es irremediable, no veo por qué no se pueda hacer una remisión directa y haya

que pasar por vía de otro Registro. Ahora tenemos admitida la presentación por correo, y la carta no ha de ser entregada en un Registro, sino echada directamente al buzón. Los peligros no serían mayores, ya que la remisión vía Registro no añade seguridad al proceso; y en cambio se evitarían las responsabilidades que luego se expondrán.

2.- Distorsión del principio de prioridad.- Es un aspecto grave, y más que teorizar, basta para convencer algunos botones de muestra:

A) El presentante deposita el documento en el Registro de "origen"; pero por avería de la línea telefónica, del aparato emitente o del receptor, no puede enviarse el documento al Registro de "destino" hasta horas, días o semanas después, con el consiguiente perjuicio para el usuario, que queda convencido de que su documento ya llegó al protegido puerto del Diario, ignorando que, mientras tanto, el Registro "destinatario" desconoce su envío y da entrada y despacho preferente a otros documentos incompatibles o contradictorios: una vez más, la tortuga habrá ganado a la liebre, pero ésta pedirá responsabilidades. ¿A quién las pedirá? ¿Al Registro emitente? ¿Al receptor? ¿A la Telefónica?. Lo más probable será que, como en la "mili", al final haya de reclamar "al maestro armero", es decir que quede perjudicado, con el consiguiente descrédito para el Registro. Es cierto que en caso de enviar el documento por correo, ahora admitido, puede llegarse al mismo resultado, pero el interesado jamás podrá culpar de ello al Registro.

B) ¿Qué hacemos cuando, presentándose un documento en "ventanilla" se recibe otro contradictorio por telefax? El Oficial recipiendario, que teóricamente tendrá una oreja en el mostrador y un ojo en el telefax, no va a poder determinar la prelación, y cualquiera de los dos presentantes podrá alegar ser el primero.

C) ¿Cuál será la hora de la presentación? ¿Cuando se presentó el documento en el Registro de origen? ¿Cuando empieza a "salir" por telex? ¿Cuando termina?

D) Si estos documentos sólo se enviaran, como parece previsto, una vez terminadas las horas de Oficina, y se presentarán los primeros del día siguiente, ¿qué hacemos con los contradictorios remitidos por Oficinas diferentes? No creo posible aplicar a este caso la solución actual de suspender el despacho de ambos hasta que se pongan de acuerdo los interesados o exista resolución judicial al respecto, ya que aquí, ni ha existido la posibilidad de contactar con ambos presentantes "para que se pongan de acuerdo", ni es probable que hayan sido presentados exactamente a la misma hora, ya que hemos visto la enorme dificultad para la real determinación de ésta.

E) ¿Qué hacemos con "la hora más" de las Islas Canarias?

F) ¿Y qué con las presentadas en día hábil en el Registro "emisor", pero inhábil, por fiesta local, en el "receptor"?

G) Veo también un agravio comparativo, ya que el que pueda disponer de un servicio cercano de telex, o viva en la misma localidad del Registro, ganará "por la mano" al que se encuentre en condiciones más adversas. Además, suponiendo un gasto "extra", beneficiaremos al usuario de mayor poder económico.

H) (Ponga aquí cada lector, si ha tenido la paciencia de leer, el problema que se le ocurra)

3.- Violación del principio de legalidad.- La calificación del Registrador se extiende también a decidir si presenta o no un documento en el Diario (art. 420 Rgt2) (no se olvide el párrafo 2 del mismo; los Registradores no extenderán asiento...de los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios).

Pero con el sistema que se propone, el criterio calificador del Registrador "receptor" se impondrá al del Registrador "destinatario", que es el calificador natural, pues aunque éste se pueda negar a despacharlo, por considerarlo impresentable, se producirán evidentes

→

consecuencias de descrédito para la institución registral, al ponerse en evidencia las diferencias de calificación, y de perjuicio para el Registrador que deniegue, que habrá quizás de mantener recursos que fácilmente hubiera evitado, ha visto paralizado el despacho de documentos posteriores, etc.

RESUMIENDO; considero que el procedimiento es;
1.- Inseguro en la práctica.
2.- Gravoso para el usuario y para el Registro.
3.- Conculca principios esenciales hipotecarios.
4.- Creador de conflictos jurídicos.
5.- Se presta al abuso de Gestores, Bancos, etc.

Por ello mi recomendación es DELENDA EST TELEFAX!

RAFAEL GÓMEZ-PAVÓN MARTÍNEZ
Registrador de Torrente núm. 1
("El Guerrero del Anti-fax," según él mismo se autotitula)

CON EL MAZO DANDO

"COMISIÓN TERCERA.- LA MODERNIZACIÓN E INFORMATIZACIÓN DE LOS REGISTROS.-

1.- Informatización del contenido del Registro: Alcance y límites de la misma.- Primera: La utilización de la informática resulta hoy absolutamente indispensable para la función registral... .-Tercera, A)... debe establecerse un grado mínimo de informatización en todos los Registros, que supondría la instalación en todos ellos de un ordenador capaz de gestionar los programas de índices de personas y de fincas o de sociedades, seguimiento del documento y gestión económica, y Oficina Liquidadora, en su caso... B) Uniformidad.- Se estima que debe haber uniformidad en los programas de índices, debiendo además el Colegio poner a disposición de los Registradores programas de otro contenido, como gestión, contabilidad, liquidación.. etc.. cuya utilización será voluntaria.

6.- Aplicación de la informática a la publicidad formal. Primera.- Se considera que la publicidad formal es el aspecto de la función registral en el que la informática puede tener una mayor transcendencia... Segunda.- Un paso imprescindible para la efectiva informatización de la publicidad formal debe estar constituido por la implantación en todos los Registros de los programas de índices de personas y de fincas, que ya han sido experimentados en máas de sesenta oficinas... Tercera.- Una publicidad formal plenamente fiable sólo podrá conseguirse, desde el punto de vista informático, si abarca la totalidad del archivo; resulta por ello imprescindible acometer con la máxima urgencia un plán de recuperación de datos vigentes anteriores a la implantación del Servicio de índices... y se propone la creación de equipos que bajo la dirección de un Registrador vaya realizándola en las distintas zonas como medio de unificar criterios y aprovechar experiencias."

Para el inmediato cumplimiento de las anteriores "Conclusiones aprobadas" por la II Asamblea General de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, LUNES 4'30 comienza a dar con el mazo;

Primer mazazo; queda constituido, por decisión voluntaria de sus componentes, el siguiente equipo de Registradores, con el fin de dar los mazazos segundo y tercero que se dirán;

Juan-Carlos RUBIALES MORENO, Registrador de Alicante núm. 6
Luis ORTS HERRANZ, Registrador de Algemesí
Augusto OLARTE MADERO, Registrador de Torrente 3
Andrés COLORADO CASTELLARY, Registrador de Carlet
Vicente CARBONELL SERRANO, Registrador de San Mateo
Joaquín BEUNZA VAZQUEZ, Registrador de Villarreal I
Manuel GOMIS y SEGARRA, Registrador de Requena
Jaime MAYOR MARTINEZ, Registrador de Valencia núm. 3
Constancio VILLAPLANA GARCÍA, Registrador de Oliva
Enrique COLOMER SANCHO, Registrador de Villarreal II,
Carlos ORTS CALABUIG, Registrador Mercantil de Valencia

Segundo mazazo; el grupo anteriormente constituido convoca a todos cuantos compañeros de la Comunidad Valenciana lo estimen oportuno, para que se integren en el mismo, al objeto de la preparación y ejecución del siguiente mazazo tercero. (Los interesados pueden ponerse en contacto con cualquiera de los Registradores anteriormente relacionados o con esta Redacción para darse de alta).

Tercer mazazo -de naturaleza compleja y sucesiva-;

1) la adquisición de un ordenador (preferentemente bi o multipuesto), de las características recomendadas por el Colegio en alguna de las tres opciones que el Libro Verde propone; instalado éste,

2) solicitud de los programas de índices (y, facultativamente, de los demás de que disponga el Colegio -gestión, contabilidad, liquidación, etc.-);

3) comienzo coordinado de la recuperación de los índices,

ASAMBLEA GENERAL DE REGISTRADORES

SI

LO SIENTO, CAMARADA CAMPESINO. NO PODEMOS RECONOCERTE EL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE TU PORCIÓN EN EL "KOLJÓS", PERO TE PODEMOS ENVIAR A UNA FINCA DE MAYORES DIMENSIONES
¿DÓNDE?
EN SIBERIA
¡LA MADRE QUE TRAJO A LA PERESTROIKA!
REGISTROVITCH DE LA PROPIEDOVITCH
KOMISARIOF
JM 89

RAPIÑANDO. . .

Ilustre Colegio Notarial de Baleares

Vía Roma, 4

Teléfonos 710072-712244

31 ENE. 1989

PALMA DE MALLORCA

COMISION DE CULTURA

CIRCULAR N.º 9

Rapiñando serás feliz.

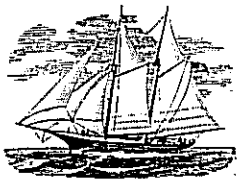
REVISTA "LUNES 4'30" (Nº 22- 1ª Quincena-Enero 89)

1).- CASOS PRACTICOS.-

RESUMEN DE LOS CASOS PRACTICOS TRATADOS EN LAS ULTIMAS REUNIONES

bien en la finca de reemplazo de la que había sido objeto de varias transmisiones la inscripción reflejaría la titularidad resultante de la Compensación y la de los ulteriores adquirentes del dominio en

En la "Circular" cuya cabecera fotocopiamos, E.M.-PIÑEIRO transcribe, por fotocopia, los "Casos prácticos" y la S 10 NOVIEMBRE 1988 (TC Sala 1ª) sobre la inconstitucionalidad de la acumulación de rentas de los consortes a efectos del IRPF.



RAPIÑEIRANDO. . .

De la "Circular" núm.6, de 17 de enero de 1989, tomamos el resumen que hace E.M.- PIÑEIRO de la

LEY 39/1988, DE 28 DE DICIEMBRE, REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES

(con permiso expreso de nuestro RESUMIDOR que se encuentra transitóriamente atascado, por razón de la efervescencia coyuntural de las innumerables funciones, públicas y privadas, que concentra su regia persona).

Ilustre Colegio Notarial de Baleares
Vía Roma, 4
Teléfonos 710072 - 712244

1 7 ENE. 1989

PALMA DE MALLORCA

COMISION DE CULTURA

CIRCULAR N.º 6

Ley 39/1988, de 28 de Diciembre, reguladora de las HACIENDAS LOCALES .-

En la Circular nº 1 del presente año dábamos cuenta de la publicación en el B.O.E. nº 313 del día 30 de Diciembre de la presente Ley, cuya entrada en vigor se produjo el día siguiente al de su expresada publicación (Disp.Final 2).

La Ley establece -lo dice su E.de M.- un nuevo sistema de recursos de las Haciendas Locales, adecuado a la realidad y a las necesidades de éstas, a la vez que procede a una nueva ordenación del régimen presupuestario y de gasto público de los Entes Locales.

La Ley (que contiene 204 artículos, 19 Disposiciones Adicionales, 11 Transitorias, 1 Derogatoria y 1 Final) está extructurada en un Título Preliminar (ámbito de aplicación) y seis Títulos (el I referido a los Recursos de las Haciendas Locales; el II a los Recursos de los Municipios; el III a los de las Provincias; el IV a los de otras Entidades Locales -supramunicipales, áreas metropolitanas, entidades municipales asociativas, y comarcas y otras Entidades supramunicipales; el V se dedica a los regímenes especiales, referidos a Baleares, Canarias, Ceuta y Melilla, Madrid y Barcelona; para terminar con el VI dedicado a Presupuesto y Gasto Público).

Desde nuestro punto de vista informativo conviene destacar dentro de los recursos de los municipios los siguientes impuestos:

A.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectados, y grava el valor de los referidos inmuebles (artº.61).

Los artºs.62 y 63 determinan, a efectos de este impuesto, qué bienes tienen la consideración de inmuebles de naturaleza urbana y rústica:

1) Urbanos:

a) El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

b) Las construcciones de naturaleza urbana, entendiendo por tales:

1. Los edificios sean cualesquiera los elementos de que estén construidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, aun cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción, y las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos, tales como diques, tanques y cargaderos.

2. Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos o instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.

3. Las demás construcciones no calificadas expresamente como de naturaleza rústica en el artículo siguiente.

2) Rústicos:

a) Los terrenos que no tengan la consideración de urbanos conforme a lo dispuesto en la letra a) del artículo anterior.

b) Las construcciones de naturaleza rústica, entendiendo por tales los edificios e instalaciones de carácter agrario, que situados en los terrenos de naturaleza rústica, sean indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

En ningún caso tendrán la consideración de construcciones a efectos de este impuesto, los tinglados o cobertizos de pequeña entidad utilizados en explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que, por el carácter ligero y poco duradero de los materiales empleados en su construcción, sólo sirvan para usos tales como el mayor aprovechamiento de la tierra, la protección de los cultivos, albergue temporal de ganados en despoblado o guarda de aperos e instrumentos propios de la actividad a la que sirven y están afectos; tampoco tendrán la consideración de construcciones a efectos de este impuesto las obras y mejoras incorporadas a los terrenos de naturaleza rústica, que formarán parte indisociable del valor de éstos.

En el artº.64 se enumeran las exenciones. Tras las clásicas de tipo subjetivo (bienes del Estado, Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales, municipios, Iglesia Católica y Asociaciones Confederadas no Católicas, Cruz Roja española, etc.etc.) se incluyen los bienes de naturaleza urbana cuya base imponible sea inferior a 100.000'-ptas., así como los de naturaleza rústica cuando la base imponible correspondiente a la totalidad de los sitos en el municipio sea inferior también a 100.000'-ptas.

Los sujetos pasivos serán las personas físicas y jurídicas, y las Entidades a que se refiere el artº.33 L.G.Tributaria (herencias yacentes, comunidades de bienes y demás Entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyen una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición) que sean propietarios de bienes inmuebles gravados sobre los que no recaigan derechos reales de usufructo o de superficie; los de un derecho real de usufructo o de superficie; y los de una concesión administrativa sobre inmuebles gravados o sobre los servícios públicos a que se hallen afectados (artº.69).

La base imponible estará constituida por el valor de los bienes inmuebles, tomándose como tal el valor catastral, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste (artº.66).

El tipo de gravamen será el 0,4% respecto de bienes de naturaleza urbana y del 0,3% cuando se trate de rústicos. Cabe el incremento de estos tipos de acuerdo con el número de habitantes, capitalidad de la provincia,etc., en los términos que previene el artº.73.

El impuesto se devenga el primer día del periodo impositivo, que coincide con el año natural (artº.75).

En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos, los bienes quedarán afectos al pago de la totalidad de las deudas tributarias y recargos pendientes (artº.76, que se remite al 41 L.G.Tributaria).

B.- Impuesto sobre Actividades Económicas.

Tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercício en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las Tarifas del Impuesto. Se consideran actividades empresariales las agrícolas, ganaderas, forestales, pesqueras, industriales, comerciales, de servícios y mineras (artº.79).

Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artística, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servícios (artº.81.1).

Las tarifas del impuesto se aprobarán por R.D.Legislativo del Gobierno, sin que las cuotas resultantes de su aplicación puedan exceder del 15% del beneficio medio presunto de la actividad gravada, tomándose en cuenta para su fijación la superfície de los locales en los que se realicen las actividades gravadas (artº.86).

El periodo impositivo coincide con el año natural (artº.90).

C).- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (artºs.93 a 100).

D).- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (artºs.101 al 104).

E).- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (artº.105, que se remite a los reproducidos artºs.62 y 63).

Están exentos (artº.106) los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de:

- las aportaciones realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes,

- la constitución y transmisión de cualquiera derechos de servidumbre,

- la transmisión de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

Se incluyen también exenciones subjetivas (Estado, Comunidades Autónomas, etc.) y una bonificación de hasta el 99% de los actos que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas a que se refiere la Ley 76/1980, de 26 de Diciembre, siempre que así lo acuerde el Ayuntamiento respectivo (artº.106.2 y 3).

Sujeto pasivo del impuesto en las transmisiones a título lucrativo será el adquirente; y en las a título oneroso el transmitente (artº.107).

Para la fijación de la base imponible y de la cuota los artºs.108 y 109 establecen los correspondientes porcentajes y escala de gravamen.

En el artº.110 se determina la fecha del devengo diferenciándose actos entre vivos, por causa de muerte, reconocimientos judiciales o administrativos por resolución firme y actos o contratos sujetos a condición. Al respecto y tratándose de adquisiciones por causa de muerte se señala que el impuesto se devenga "en la fecha de la transmisión" (artº.110,1,a). La expresión nos parece de todo punto carente de precisión y cabe dudar si la fecha de la transmisión es la del fallecimiento del causante (ex artº.657 y 661 C.c.) o, por el contrario, la de la aceptación (artºs.989 y 1068 C.c.; sistema romano imperante en nuestro Derecho).

A los sujetos pasivos se les impone la obligación de presentar ante el Ayuntamiento correspondiente la declaración que determine la ordenanza respectiva. El plazo de presentación será de treinta días hábiles cuando se trate de actos inter vivos y de seis meses, prorrogables hasta un año previa solicitud, en los mortis causa; en ambos casos a contar desde la fecha del devengo (artº.111).

Además la Ley -como suele ocurrir con todas las que últimamente se están publicando- nos recuerda cariñosamente y añade una obligación más a nuestro deber general de colaboración establecido en la L.G.Tributaria. "Los Notarios -establece el artº.111.7- estarán obligados a remitir al Ayuntamiento respectivo, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los docu-

mentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas".

Ya nos podemos ir preparando: primero, a calificar si el negocio de que se trata contiene o no un hecho imponible sujeto a este impuesto; y, segundo, a elaborar tantos índices como Ayuntamientos sean sede de las fincas cuyas escrituras hayamos autorizado. A los que tengan ordenador les aconsejamos ir pidiendo el nuevo programa y a los que no lo tengan que hagan acopio de una buena provisión de tila. Por este camino pronto no nos quedará tiempo libre para ejercer la fe pública.

Derecho transitorio.

1.- El Impuesto sobre Bienes inmuebles comenzará a exigirse en todo el territorio nacional a partir del 1º de Enero de 1990. Hasta esta fecha continuará exigiéndose las Contribuciones Territoriales Rustica y Pecuaria y Urbana y el Impuesto Municipal sobre Solares (Transitoria Segunda).

2.- El Impuesto sobre Actividades Económicas comenzará a exigirse a partir del 1º de Enero de 1991. Hasta la fecha continuarán exigiéndose las Licencias Fiscales de Actividades Comerciales e Industriales y de Actividades Profesionales y de Artistas, así como los Impuestos Municipales sobre Radicación, Publicidad y Gastos Suntuarios (Transitoria Tercera).

3.- El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica comenzará a exigirse a partir del 1º de Enero de 1990. Hasta esta fecha subsistirá el Impuesto Municipal sobre Circulación de Vehículos (Transitoria Cuarta).

4.- El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana comenzará a exigirse, en su caso, a partir del 1º de Enero de 1990. Hasta la fecha indicada, continuará exigiéndose el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos. (Transitoria Quinta).

¿Quiérese decir con ello que no hay que remitir el índice trimestral a los Ayuntamientos hasta el 90 o, por el contrario, dado que la Ley entró en vigor el 23-Dic.-1988 (Disp.Final), la obligación ha nacido ya ?. Parece más lógica la primera interpretación, pero como no me fio consultaré a mi Decano.

(E.M.-Piñeiro)

****

2744 *RESOLUCION de 23 de enero de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba nuevo modelo de contrato de financiación a comprador de automóviles, así como el nuevo anexo general para el caso de pluralidad de compradores para su utilización por «Financiera Seat, Sociedad Anónima».*

Accediendo a lo solicitado por la Entidad mercantil «Financiera Seat, Sociedad Anónima» (FISEAT), mediante escrito de 20 de diciembre de 1988;

Teniendo en cuenta:

Primero.–Que con fecha 12 de mayo de 1986 se aprobó por esta Dirección General un modelo de contrato de financiación a comprador de automóviles para su utilización por la Entidad mercantil «Financiera Seat, Sociedad Anónima» (FISEAT);

Segundo.–Que por parte de «Financiera Seat, Sociedad Anónima», se ha procedido a inscribir en el Registro de la Propiedad Industrial como marca registrada «Volkswagen Credit»;

Tercero.–Que a la vista de la existencia de esta nueva marca se ha confeccionado un nuevo modelo de contrato, así como de sus anexos para operaciones de financiación de varios vehículos, cuya única diferencia respecto de los aprobados por esta Dirección General, y acompañados como anexos 1 y 2, es la sustitución en sus encabezamientos de la mención «Fiseat-Financiera Seat, Sociedad Anónima», por la de «Volkswagen Credit»;

Cuarto.–Que se ha solicitado, igualmente, la aprobación de un anexo para el caso de existencia de varios compradores,

Esta Dirección General ha acordado aprobar el nuevo modelo, con sus anexos 1 y 2, así como el nuevo anexo general para el caso de pluralidad de compradores para su utilización por «Financiera Seat, Sociedad Anónima».

Madrid, 23 de enero de 1989.–El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Actualmente se hallan en trámite para su envío al Consejo de Estado

Nueva tabla de retribuciones del IRPF

MADRID, 3 (Efe). — Hacienda ha dado a conocer hoy la nueva tabla de retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que es resultado de deducir en un 4 por ciento la tabla de retenciones vigente en 1988.

El Ministerio explica en una nota que el proyecto de real decreto que recoge las modificaciones de algunos preceptos del reglamento del IRPF, por el que se aprobarán las nuevas tablas de retención a cuenta, está en tramitación para su envío al Consejo de Estado.

Las modificaciones introducidas, según Hacienda, tienen en cuenta la política de rentas establecida en la ley de presupuestos de 1989 sobre el aumento de retribuciones de funcionarios y pensionistas, que establecía un incremento medio del 4 por ciento.

La nueva tabla de retenciones a cuenta del IRPF es la siguiente:

	Sin hijos		Número hijos										
Retribución anual	S	C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hasta 873.600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Más de 873.600	2	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Más de 936.000	5	3	2	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Más de 1.040.000	8	6	4	3	2	1	1	1	—	—	—	—	—
Más de 1.144.000	10	8	7	5	3	3	3	2	2	1	1	—	—
Más de 1.352.000	12	11	10	8	6	6	4	3	3	3	2	2	1
Más de 1.560.000	14	13	11	11	9	9	7	6	5	4	3	3	2
Más de 1.768.000	15	15	13	13	12	10	9	9	8	7	6	5	3
Más de 2.080.000	18	17	16	15	14	13	12	11	11	10	9	7	5
Más de 2.392.000	19	18	18	17	16	15	14	14	13	12	11	9	7
Más de 2.704.000	20	20	19	18	17	17	16	15	14	13	12	10	9
Más de 3.120.000	21	21	20	20	19	19	18	17	16	15	14	12	11
Más de 3.640.000	22	22	22	22	21	21	20	19	18	17	16	15	14
Más de 4.160.000	23	23	23	22	22	22	22	20	19	18	17	16	15
Más de 4.680.000	25	25	25	24	24	24	23	22	21	20	18	17	16
Más de 5.200.000	26	26	26	25	25	25	24	23	22	21	20	19	18
Más de 5.720.000	27	27	27	27	27	26	25	24	23	22	21	20	19
Más de 6.240.000	28	28	28	28	28	27	26	26	25	24	23	22	21
Más de 7.280.000	31	31	31	30	30	29	28	28	27	26	25	24	23
Más de 8.320.000	33	33	33	32	32	31	31	30	30	30	30	30	29
Más de 9.360.000	34	34	34	34	34	33	33	33	32	31	31	31	30
Más de 10.400.000	36	36	36	36	36	36	35	35	34	33	33	33	32
Más de 11.440.000	38	38	38	38	37	37	37	37	36	35	35	35	34
Más de 12.480.000	40	39	39	39	39	39	39	39	38	37	37	37	36

Para familias numerosas

	Número de hijos				
Retribución anual	10	11	12	13	14 o más
Hasta 1.560.000	—	—	—	—	—
Más de 1.560.000	1	1	—	—	—
Más de 1.768.000	2	2	1	1	1
Más de 2.080.000	4	4	3	3	3
Más de 2.392.000	5	5	5	5	4
Más de 2.704.000	6	6	6	6	5
Más de 3.120.000	8	8	9	8	7
Más de 3.640.000	9	9	9	9	9
Más de 4.160.000	11	11	11	11	11
Más de 4.680.000	12	12	12	12	12

CREACION DE UN PREMIO DENOMINADO "ESTUDIOS HIPOTECARIOS"

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España convoca la concesión de un premio denominado "Estudios Hipotecarios", con ocasión del Centenario del Código Civil, bajo las siguientes bases:

1.ª El Premio estará dotado con **DOS MILLONES DE PESETAS.**

2.ª Pueden concurrir al Premio todos los juristas, debiendo redactarse el trabajo en lengua castellana, cualquiera que sea la nacionalidad del autor. No podrán concurrir al mismo todos aquellos que ostenten cargos en la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, sus Delegaciones Territoriales y Provinciales y Directores de Centros de Estudios Hipotecarios.

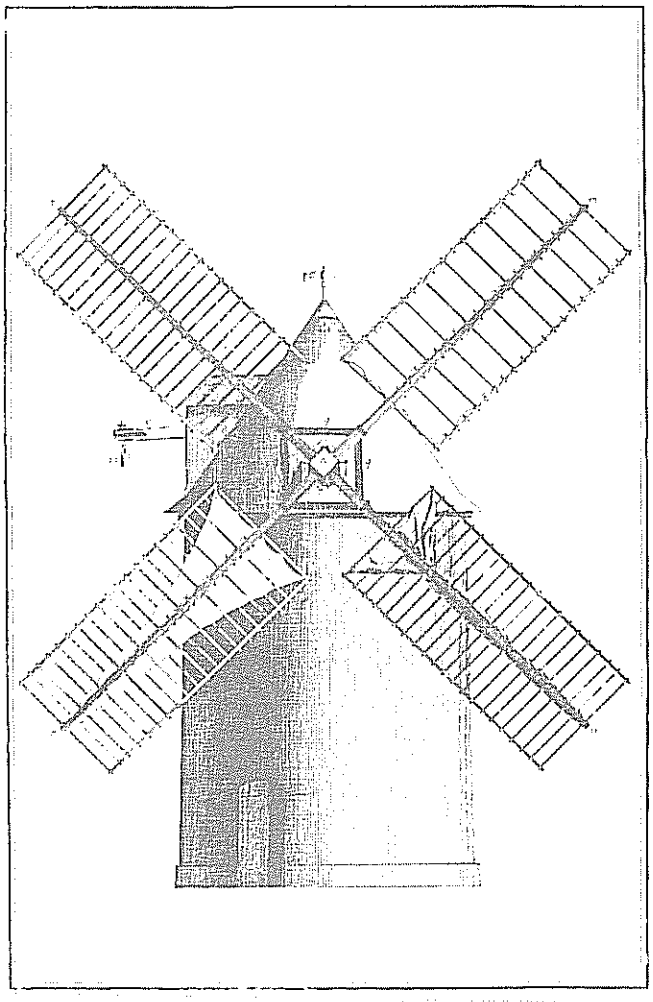
3.ª Los trabajos que opten al Premio deberán versar sobre temas de Derecho Hipotecario o Registro Mercantil.

4.ª La extensión de los trabajos será como mínimo de trescientos folios, a doble espacio y por una sola cara. Serán inéditos y se presentarán por triplicado, bajo un título y un lema, acompañados de plica. En ella se hará constar el nombre, apellidos, nacionalidad, domicilio y teléfono (si lo tuviere) del autor y en el exterior de la plica figurará el título de la obra y su lema.

5.ª El Jurado estará compuesto por siete miembros: Decano del Colegio de Registradores, un Letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado, un miembro de la Comisión redactora de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, un Magistrado del Consejo del Poder Judicial, un Abogado en ejercicio de cualquiera de los Colegios de Abogados de España, un Catedrático de Derecho Civil o Mercantil y el Director del Centro de Estudios de Derecho Hipotecario, que hará las funciones de Secretario.

6.ª El fallo del Jurado será inapelable y el hecho de participar en el presente concurso implica la total aceptación y conformidad con las bases del mismo.

7.ª La concesión del Premio llevará consigo la publicación del trabajo por el Colegio de Registradores.

8.ª El Premio se otorgará por vez primera en el año 1989 (Centenario del Código Civil), en el mes de diciembre, y se entregará en un acto Académico. Los originales de los trabajos deberán ser presentados o recibidos antes de las 14 horas del día **31 de octubre**, en los locales del Colegio de Registradores, Príncipe de Vergara, 79, piso 1º, 28006 Madrid.

9.ª Una vez presentado un trabajo no podrá ser retirado. Los originales no premiados quedan a disposición de sus autores, salvo que concierten con el Colegio de Registradores de la Propiedad su publicación, en las condiciones acostumbradas.