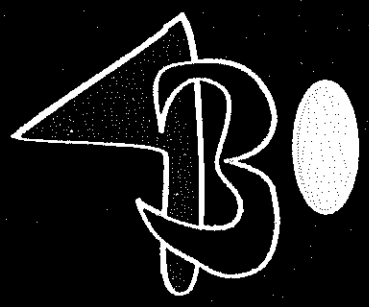
# LUNES

## CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

# sumario

Año XI - Núm. 246 - 2ª Quincena de noviembre, 1998

CASOS PRACTICOS ..... 0
RESOLUCIONES ..... 3
SENTENCIAS ..... 7

BREVES NOTAS SOBRE INMATRICULACIONES Y EXCESOS DE CABIDA A LA VISTA DEL RD 1867/98, DE 4 DE SEPTIEMBRE, por Manuel González- Meneses, ..... 9

LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA, por Constancio Villaplana, ..... 21

AMÉRICA — LA COLISIÓN ENTRE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO Y ACTOS ADQUISITIVOS PREVIOS, por Lilia Noemí Díez ..... 27

CARTAS A JM — MAIL Y ANÉCDOTA, por Criticón ..... 34

HUMOR — CORRAL JR. ..... 37

RESEÑA LEGISLATIVA..... 38

LUIS CALDUCH: DESCANSA EN PAZ, COMPAÑERO, por Vicente Carbonell, ..... 2

**LUNES 4'30**

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

María Emilia Adán García
Ana María del Castillo González
Rosa Navarro Díaz
Vicente Carbonell Serrano
Vicente Dominguez Calatayud
Rodolfo Bada Mañó
Carlos J. Orts Calabuig
Javier Solá Palerm
Cristina Carbonell Llorens
Inmaculada Gosálvez Simbor
Mercedes Tormo Santonja
Mercedes Ríos Peset

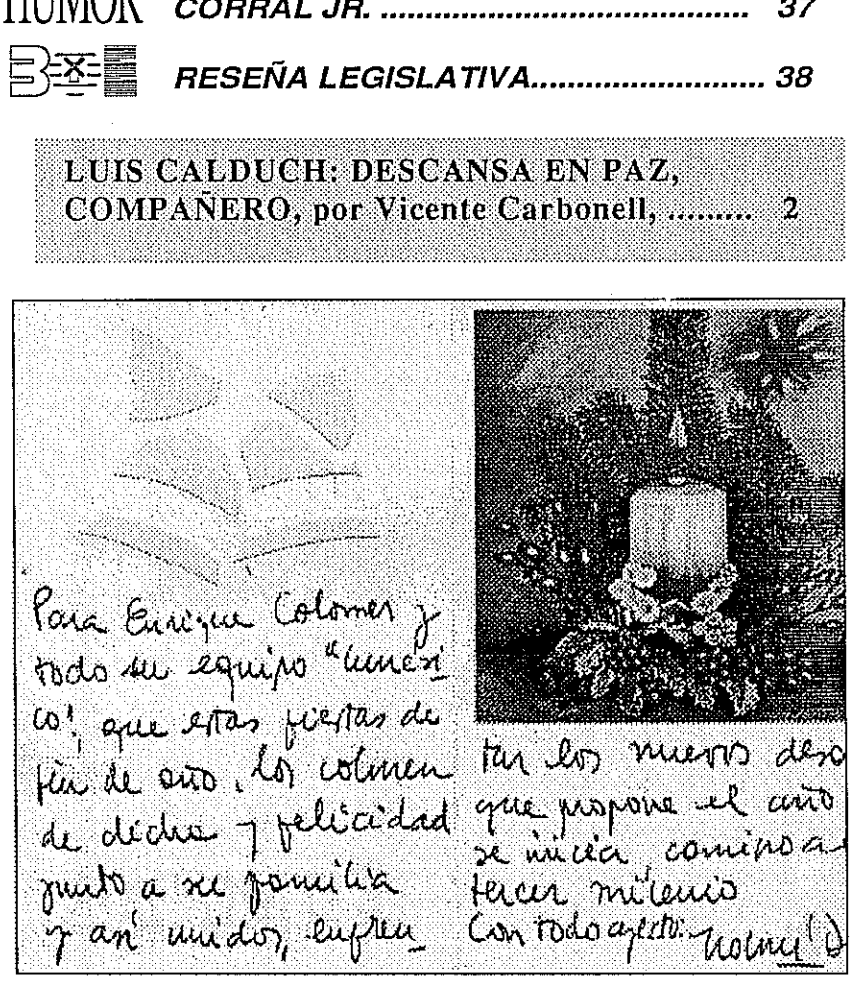
CONSEJEROS HONORARIOS:
Corral Jr.

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

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

*

Depósito legal:
V-1212-1988




(LILIA NOEMÍ nos remite esa felicitación navideña que el CR hace extensiva a todos los suscriptores y, especialmente, a la cariñosa Lilia).

# LUIS CALDUCH: DESCANSA EN PAZ, COMPAÑERO

Luís Calduch se ha marchado del todo. Hace unos años que emprendió ese camino sin vuelta atrás. No estaba con nosotros estos últimos tiempos, pero, de alguna manera, permanecía. Su nombre ha figurado desde siempre en el Consejo de Redacción de la revistilla, de cuyo grupo fundacional formó parte. La revistilla, por eso, una vez más, está de luto.

La vida de Luís ha sido corta y frecuentada por la adversidad. Hay golpes, dice Vallejo, como del odio de Dios, que abren zanjas oscuras en el rostro más fiero y en el lomo más fuerte ... Que justo sería que Luís encontrará, en algún ámbito mágico, toda la felicidad que merecía y le fue negada.

Hasta su enfermedad, Luís fue un profesional serio, responsable y cumplidor, interesado en las cuestiones corporativas, y fue, además, una excelente persona, buen compañero, exquisitamente cortés, y con un humor muy especial, no sé si británico o gallego.

Ingresó en 1981, con otros tres valencianos: Luís Orts, Fernando Méndez y yo mismo. Yo quiero recordarlo ahora, y ya para siempre, evocando su imagen -nuestra imagen- de aquel verano de 1981: satisfecho, ilusionado, feliz, y con toda una vida por delante.

Descansa en paz, compañero.

**(Vicente Carbonell Serrano)**

# RESOLUCIONES

*Dirección General de los Registros y del Notariado.*

Por Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G) y Mercedes RIOS PESET (M.R.P.)

## R. 20 OCTUBRE 1998 (BOE 24 NOVIEMBRE)

### HIPOTECA SUSTITUCIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA POR OTRA: NO ES POSIBLE QUE, MANTENIENDO LA MISMA GARANTÍA CON TODAS SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS Y ESPECIALMENTE LA PRIORIDAD, UNA NUEVA FINCA SE SUBROGUE EN EL LUGAR DE LA ANTERIORMENTE HIPOTECADA. SI BIEN HAY QUE DEJAR A SALVO LOS SUPUESTOS EN LOS QUE LA LEY IMPONE UNA SUBROGACIÓN OBJETIVA MANTENIENDO EL MISMO DERECHO Y SU RANGO.

Mediante escritura del año 1981 en garantía de un préstamo se constituyó hipoteca sobre determinada finca, préstamo e hipoteca que en el año 1984 fue objeto de ampliación. Con posterioridad se presenta en el RP escritura otorgada por las mismas partes contratantes en la que estipulan que, de mutuo acuerdo, sustituyen la finca hipotecada por otra. La responsabilidad establecida para la finca que se sustituye, es la misma en todos sus términos a la establecida por la finca sustituida y que por ello procede la liberación del gravamen hipotecario que pesaba sobre la finca sustituida.

El Registrador deniega la inscripción, entre otros defectos, por los siguientes que son objeto del recurso: 1º No cabe la sustitución de una finca por otra con subsistencia de la misma hipoteca. 2º No se puede pretender la inscripción de una hipoteca sobre la nueva finca porque las partes no lo han pactado expresamente. 3º No puede admitirse que la obligación garantizada por la nueva hipoteca sea aquella que consta en las escrituras de 1981 y 1984, ya que, dado el plazo transcurrido, hay que estimar que están en gran parte cumplidas.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ dictó auto por el que desestima el recurso. La DG confirma el auto y la nota en cuanto a los dos primeros defectos y lo revoca en cuanto al último. No se cuestiona la posibilidad de sustituir la garantía hipotecaria de manera que se cancele la hipoteca existente y en su lugar se constituya otra nueva sobre finca diferente. Lo que se cuestiona es si es posible que, manteniendo la misma garantía con todas sus consecuencias jurídicas y especialmente la prioridad, una nueva finca se subrogue en el lugar de la anteriormente hipotecada. Si bien en el campo de los derechos de crédito la novación modificativa es la regla general y sólo tendrá efecto extintivo cuando así se pacte o desemboque en una incompatibilidad total entre la antigua y nueva obligación, en el campo de los derechos reales la regla general es la contraria y la sustitución del objeto implicará el nacimiento de un nuevo derecho con extinción del anterior. Hay

que dejar a salvo los supuestos en los que la Ley impone una subrogación objetiva manteniendo el mismo derecho y su rango, como por ejemplo en los procedimientos de concentración parcelaria o en los de equidistribución.

No puede mantenerse el último de los defectos ya que el pago total o parcial no se presume y en consecuencia si las partes no hacen referencia alguna su reducción no hay obstáculo para garantizarla en toda su extensión. (A.C.)

## R. 21 OCTUBRE 1998 (BOE 24 NOVIEMBRE)

## HIPOTECA. CLÁUSULA DE VARIACIÓN DE INTERESES: DEBEN ESTABLECERSE ÍNDICES Y COMPONENTES DEL TIPO DE INTERÉS A APLICAR DE CARÁCTER OBJETIVO.

En una escritura de préstamo hipotecario se establece una cláusula de modificación de intereses según la cual el nuevo tipo de interés será el resultante de la media aritmética de dos sumandos, la referencia CECA y el resultado de incrementar en dos puntos la referencia MIBOR anual con cierto redondeo que se establece. A continuación se define ambas referencias y se añade que el MIBOR se incrementará "en los tributos que, en su caso, graven la obtención de depósitos en el mercado interbancario, más la comisión usual cargada por el intermediario que ha mediado en la operación, más el impuesto que, en su caso, represente para la Caja cualquier futuro tributo, carga o gravamen sobre los depósitos o fondos de terceros, de forma global".

Presentada en el RP se inscribe parcialmente y se deniega la cláusula del interés variable por cuanto en la misma la fijación del tipo de interés no es objetiva, quedando la hipoteca como hipoteca a interés fijo.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirma la nota, al igual que la DG ya que de los conceptos que han de adicionarse al MIBOR, sólo el primero, es decir "los tributos", puede considerarse objetivo. No ocurre así con los otros dos conceptos en los que la actuación unilateral del prestamista, la falta de fijeza del concepto o la falta de determinación del concepto o del objeto del mismo impiden que pueda aceptarse como componente objetivo.

Vuelve a insistir la DG en que en el caso de suspensión o denegación de parte de las estipulaciones o pactos contenidos en el título que trasciendan al total negocio, no procede la inscripción de las restantes so pena de desvirtuar el negocio dando lugar a una inexactitud registral, ni siquiera con la conformidad del presentante o interesado. (A.C.)

## R. 22 OCTUBRE 1998 (BOE 23 NOVIEMBRE)

## ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LEGADO DE CANTIDAD: PARA ANOTAR SOBRE LOS BIENES DEL CAUSANTE UN LEGADO DE CANTIDAD ES NECESARIO ACUERDO ENTRE LAS PARTES O MANDAMIENTO JUDICIAL. ESTE MANDAMIENTO NO COMPLEMENTA NI SUBSANA LA SOLICITUD PRIVADA DE LA LEGATARIA.

Se presenta en el RP solicitud privada de la legataria para anotar a su favor un legado de cantidad, en fecha 9 de agosto de 1995. Posteriormente, el 11 de agosto de 1995, se presenta escritura de dación en pago de deudas de las fincas efectuada en favor de tercero por la heredera y albacea. El 6 de septiembre se presenta mandamiento judicial ordenando la práctica de la anotación preventiva del derecho reseñado.

El Registrador en fecha 20 de octubre deniega el despacho de la instancia privada. El 2 de noviembre toma anotación preventiva por defecto subsanable de la escritura de dación en pago y prorroga el asiento de presentación del mandamiento. El 17 de enero de 1996 convierte en inscripción la anotación por defecto subsanable al haber sido éstos subsanados y el 22 de enero deniega la anotación del mandamiento judicial.

El recurso gubernativo se interpone por no haberse entendido subsanado el defecto imputado a la solicitud privada, al haber sido presentado el mandamiento ordenando la práctica de dicha anotación dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación de dicha solicitud.

La DG confirma la nota de calificación y el auto presidencial. La prioridad registral del mandamiento viene determinada por la fecha de su presentación, sin que pueda anticiparse a la fecha

de presentación de la solicitud privada, pues, al no tener ésta aptitud para provocar la anotación, no puede ser calificada de título formal respecto al cual el mandamiento sería un documento complementario subsanatorio. El verdadero título es el mandamiento. (A.C.)

## R. 23 OCTUBRE 1998 (BOE 23 NOVIEMBRE)

## DIVISIÓN MATERIAL DE FINCA: ES INSCRIBIBLE LA DIVISIÓN SI ÉSTA SE REALIZA POR REFERENCIA AL PROPIO SUELO, SE PRECISA QUE LA CONSTRUCCIÓN COMPRENDIDA EN LA PROYECCIÓN VERTICAL DE LAS NUEVAS FINCAS ES PARTE INTEGRANTE DEL RESPECTIVO SOLAR, TIENEN UN APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE DEL RESTO Y SUS RESPECTIVAS DESCRIPCIONES SE REALIZAN EN LOS TÉRMINOS REGLAMENTARIAMENTE PREVISTOS.

En escritura de liquidación de gananciales y adjudicación de herencia se inventaría una casa de planta baja, con varias habitaciones, de 262 metros, la cual fue objeto de división. De dicha división resultaron tres casas de planta baja, distribuidas en varias dependencias y patio, de 88, 87 y 87 metros cuadrados respectivamente. Presentada en el RP se suspende la inscripción por no resultar que las fincas resultantes de la división gocen de una autonomía físico-económica entre ellas y respecto de la matriz, por lo que, de persistir dicha descripción seria necesario practicar una división horizontal.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ revocó la nota del Registrador. La DG confirma el auto presidencial al considerar que la división se realiza por referencia al propio suelo y se precisa que la construcción comprendida en la proyección vertical de las nuevas fincas será parte integrante del respectivo solar, reuniendo unas características que posibilitan un aprovechamiento independiente del resto y cuya respectivas descripciones se realizan en los términos reglamentariamente previstos. (A.C.)

## R. 24 OCTUBRE 1998 (BOE 21 NOVIEMBRE)

## REPARCELACIÓN VOLUNTARIA: TÍTULOS QUE INTEGRAN EL NEGOCIO JURÍDICO A INSCRIBIR; LICENCIA DE REPARCELACIÓN; CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES Y PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Se presenta en el RP una escritura de fecha 16 de noviembre de 1993, denominada de "reparcelación voluntaria" en la que, tras exponer que por escritura de 5 de marzo de ese mismo año se incorporó a la Junta de Compensación determinada entidad como empresa urbanizadora, el Consejero Delegado de la misma en su representación y en la de los titulares de determinadas fincas, describe las fincas resultantes y constituye determinadas servidumbres de paso y de luces y vistas sobre alguna de las fincas resultantes y a favor de otras también resultantes. El Registrador deniega la inscripción por 1º- falta de previa inscripción de la escritura de 5 de marzo de 1993. 2º- no aportarse licencia de reparcelación o aprobación del proyecto que la contenga. 3º- las servidumbres no cumplen el principio de especialidad y 4º- estar pendiente de despacho un título contradictorio posterior de segregación y parcelación.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirma el primer defecto y no entra a analizar los siguientes. La DG revoca los defectos 1º y 4º. El primero ya que al estar las fincas inscritas a favor de los ahora otorgantes huelga la exigencia de la previa inscripción de ese otro título que además no tiene, ahora, asiento de presentación anterior y vigente; otra cuestión es que deba aportarse junto con el calificado por integrar ambos el negocio a inscribir. El cuarto por el principio de prioridad, quedando subordinado el despacho del que se presentó después hasta ver qué ocurre con el que le precedió. La DG confirma los defectos 2º y 3º. El tercero porque no es suficiente la afirmación del establecimiento de servidumbre de paso y de luces y vistas y la identificación de los predios sirvientes y dominantes, dejando indeterminados datos tan importantes como la ubicación y anchura de los pasos o la altura y distancia que las construcciones tienen que guardar para respetar el derecho a tener luces y vistas. (A.C.)

## R. 27 OCTUBRE 1998 (BOE 21 NOVIEMBRE)

### MERCANTIL.- SA.

### JUNTA UNIVERSAL. REPRESENTACIÓN.

Se debate la extensión o no del art. 108 de la LSA relativo a la representación familiar a las Juntas universales.

Entiende el recurrente que este precepto no debe aplicarse a las Juntas Universales en donde más que un derecho a asistir habría un derecho personal e intransmisible a negarse a reunir.

La DG considera que las modalidades de la representación del art. 106 de la LSA solo serán aplicables a ls Juntas Generales ordinarias y extraordinarias que requieren una convocatoria formal y no a las Juntas Universales en las que el socio podrá establecer las previsiones para su representación que estime necesarias. (M.R.P.)

## R. 29 OCTUBRE 1998 (BOE 28 NOVIEMBRE)

### MERCANTIL.- SA.

### LIQUIDACIÓN: BALANCE FINAL.

La liquidación de la S.A. debe estar dirigida a la determinación de la existencia o inexistencia de un remanente de bienes repartibles entre los socios para, previa satisfacción de los acreedores sociales, proceder a su reparto y a la cancelación de los asientos registrales de la sociedad.

La función como cuenta de cierre del balance final hace que éste pueda ser confeccionado de forma bien simple siempre que sirva para fijar el patrimonio social repartible entre los socios sin que por tanto deba ajustarse necesariamente a las normas legales sobre la formación de cuentas anuales. En el caso debatido el balance aprobado y publicado refleja fielmente el patrimonio social, con lo que queda cumplida una de las funciones de su publicación, ya que la publicidad es meramente informativa con carácter previo a la clausura de la liquidación. El posterior desglose de las partidas de dicho balance se corresponde con el mismo sin que haya fundamento para considerar que se han alterado las cuentas; Máxime cuando en el presente caso este Balance final fue aprobado por unanimidad de todos los socios en Junta Universal. (M.R.P.)

## R. 30 OCTUBRE 1998 (BOE 24 NOVIEMBRE)

### MERCANTIL.- SA.

### JUNTA GENERAL: ACUERDO DE REDUCCIÓN DE CAPITAL; POR AMORTIZACIÓN DE ACCIONES; REQUISITOS DE SU PUBLICACIÓN EN EL BORME: HA DE CONSTAR EN LOS ANUNCIOS PUBLICADOS LA SUMA QUE HA DE ABONARSE A LOS TITULARES DE ACCIONES AMORTIZADAS.

El caso planteado es el siguiente: la Junta General de una S.A. en la que concurren todos los socios acuerda por unanimidad la compra, por parte de la sociedad para su amortización y consiguiente reducción de capital social, de determinadas acciones y simultáneamente el acuerdo de reducir el capital social con cargo a reservas.

El Registrador aduce que los anuncios del acuerdo de reducción publicado en el BORME y en los periódicos son incompletos pues no se expresa ni el plazo de ejecución del acuerdo, ni la suma que ha abonarse a los titulares de las acciones amortizadas.

La DGRN entiende que pese a los artículos 164 y 165 de la LSA. cuando la reducción de Capital social es consecuencia de una obligada amortización de acciones que han sido previamente adquiridas por la sociedad, de modo que la adquisición no sea un medio de ejecución de un precedente acuerdo de reducción, no es necesario determinar la suma que haya de abonarse a los socios puesto que no puede afirmarse que este acuerdo comporte restitución alguna a los socios pues se trata de acciones cuya titularidad ostenta la sociedad. Pero en este caso **la simultaneidad de ambos acuerdos y el carácter unitario de la operación justifica que la exigencia deba ser respetada..**

En cuanto a la no constancia del "plazo de ejecución del acuerdo" al no existir derecho de oposición por parte de los acreedores no se trata de un defecto de suficiente entidad para impedir la inscripción. (M.R.P.) ■

*Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

# SENTENCIAS

## STS 29 JUNIO 1998

### LA SOLIDARIDAD EN LAS OBLIGACIONES. SU CONSTANCIA. NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DEL FIADOR AL PAGO.

**Artículos citados: 1137, 1144, 1838 y 1839 Código Civil.**

HECHOS.- EL 4 de diciembre de 1987, el matrimonio A, el matrimonio B y la sociedad X suscribieron un contrato transaccional por el que se condonaban recíprocamente las deudas que ostentaban hasta la fecha. Además la sociedad X debía abonar veinticinco millones de pesetas, a la Delegación de Hacienda; dicho importe suponía el cincuenta por ciento del importe de las Actas levantadas contra D. AAA, por los beneficios obtenidos por éste, en los últimos cinco ejercicios en la sociedad X.

Posteriormente D. AAA demandó a la sociedad X, para que le abonara doce millones de pesetas más los intereses legales desde la fecha de la interposición de la demanda, derivándose dicha cantidad, de la que se había visto obligado a pagar el demandante como fiador de una póliza intervenida por Corredor de Comercio, de fecha 17 de marzo de 1980, en sentencia de un juicio ejecutivo, y por los pagos a Hacienda a que se refiere el contrato anteriormente relacionado.

La demandada se opuso afirmando que de la compensación de los créditos y deudas entre demandante y demandada resulta un saldo a favor de la demandada de tres millones de pesetas.

El Juzgado de Primera Instancia condenó a pagar a la demandada seis millones de pesetas. La Audiencia Provincial revocó la sentencia y elevó la condena a diez millones. Ambas partes han recurrido en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Los herederos de D. AAA, alegaron en su recurso dos motivos:

—Infracción de los artículos 1838 y 1839 del Código Civil, por entender que la deuda del deudor principal frente al fiador, la acción de indemnización y la subrogación, han surgido en el momento del pago; e infracción del 1843 del Código Civil, por entender que la deuda reclamada a D. AAA nació antes del contrato transaccional, al nacer antes del pago. También se alega infracción del artículo 1815 CC, por entender que la transacción comprende sólo los objetos expresados en ella sin que quepa la inclusión de otros por inducción.

El Tribunal Supremo afirma que "en verdad, el débito entre el fiador y el deudor principal existe, al menos en potencia, desde el instante mismo de la plasmación del contrato de fianza y se convierte en un derecho efectivo cuando la deuda ha vencido y el fiador es demandado judicialmente por el acreedor"; en este caso, antes de que la demanda le fuere notificada, ya se le había comunicado fehacientemente la existencia de la deuda conforme al entonces vigente artículo 1453 LEC, y desde ese momento ya había nacido la obligación y la acción contra la entidad afianzada.

De este modo, cuando se suscribió el acuerdo transaccional ya había nacido la deuda, y por lo tanto fue condonada. El motivo se desestima.

—Infracción de la doctrina jurisprudencial del litisconsorcio pasivo necesario.

El motivo es también desestimado, porque la deuda contraída por el matrimonio era solidaria, y por lo tanto a tenor del artículo 1144 CC, no puede hablarse de litisconsorcio pasivo necesario. La doctrina y la jurisprudencia han reducido el alcance del inciso final del art. 1137 CC, exigiendo para la existencia de la solidaridad sólo "la constancia del ánimo de las partes de que la obligación sea solidaria tras aplicar todas las reglas de interpretación del contrato". Se dice que una obligación es solidaria "si de su texto se infiere la solidaridad y puede deducirse que la intención de los contratantes fue la de crear la unidad en la obligación y la responsabilidad in solidum de los cointeresados".

En el caso debatido la solidaridad se infiere de que en el contrato transaccional se repartieron los dividendos sin detalle ni especificación de porcentajes, por los que el mismo carácter tienen el resto de derechos y deberes del documento.

El segundo recurso de casación interpuesto por la sociedad X, se fundamenta en impugnar la valoración probatoria del tribunal de instancia por lo que es desestimado.

## STS 30 JUNIO 1998

### PRÉSTAMO USURARIO Y LEONINO. LA VENTA EN GARANTÍA.

### Artículos citados: 1445 Código Civil.

**HECHOS.**- D. AAA y D. BBB celebraron el 4 de noviembre de 1983 dos negocios conexionados sobre el mismo objeto, un inmueble, con una finalidad jurídica unitaria. Estos negocios eran:

—Un documento privado por el que D. AAA concedía a D. BBB un préstamo de dos millones de pesetas a un interés del 20%, por plazo de dos años. En ese documento se hacía referencia a una escritura pública de compraventa, por la que D. BBB le transmitía el dominio del inmueble, "a efectos fiduciarios o de garantía", por lo que una vez satisfechos todos los pagos derivados del préstamo, deberá devolverse el inmueble al vendedor en el plazo máximo de dos años. Mientras tanto podían continuar en el uso de la cosa.

—Escritura pública de compraventa del inmueble.

D. BBB no pagó ningún plazo del préstamo por lo que no se le devolvió el inmueble y presentó demanda de nulidad del préstamo por usurario. El Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Provincial desestimaron la demanda. El demandante interpuso recurso de casación.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.**- El Tribunal Supremo recuerda que para calificar un préstamo de usurario ha de estarse al momento de la celebración de contrato, y es la realidad socio-económica de entonces la que ha de contemplarse y no la actual. En el caso debatido no puede reputarse como tal, al estar muy altos los tipos de interés.

En segundo lugar se califica el préstamo como leonino, ya que al figurar la finca a nombre de los prestamistas, no puede el deudor venderla para pagar. Además el préstamo se pactó en documento privado lo que perjudicaba a los prestatarios al no tener acceso al Registro de la Propiedad.

El Tribunal Supremo lo desestima, porque los contratos se realizaron al amparo de libertad contractual, y al permitir la recompra, no implicaba que el prestamista se quedara con ella por un precio inferior al de mercado. Estamos en presencia de una compra en garantía que no representa por sí sola un contrato simulado, conformando su causa en el afianzamiento del débito contraído, y produce sus efectos de forma limitada durante el tiempo de vigencia de la obligación garantizada, ya que los adquirentes quedaban obligados a retrovender si sus enajenantes cumplían con los pagos acordados y hacían uso del retracto convencional pactado, y de no ser así, es cuando se produce la consolidación del pleno dominio. Se trata de un negocio válido y eficaz al amparo del artículo 1445 del Código Civil, al haberse extinguido por el no uso el derecho pactado de recuperar el inmueble.

## STS 2 JULIO 1998

### DEPÓSITO JUDICIAL. RESPONSABILIDAD DEL DEPOSITARIO.

### Artículo citados: 1759, 1785 y 1788 del Código Civil.

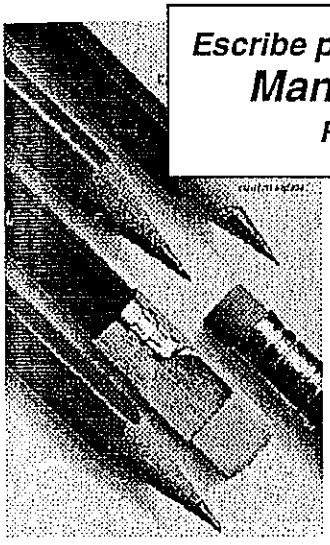
**HECHOS.**- Como consecuencia de un embargo, D. BBB fue nombrado depositario de un yate, tomando posesión material del mismo el 6 de julio de 1989. Durante el tiempo que duró el depósito, D. BBB no fue a ver el bien, ni se preocupó de su mantenimiento. Terminado el depósito D. AAA demandó a D. BBB solicitando la indemnización de daños y perjuicios producidos en la embarcación durante el depósito.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda en base al artículo 1788 del Código Civil.

La Audiencia Provincial estimó el recurso por entender que el depósito judicial no aparece regulado en los artículos 1758 y ss del Código Civil, donde sólo se regulan los depósitos extrajudiciales, mientras que los depósitos judiciales de bienes muebles afectados por una ejecución, siendo el depositario persona distinta del acreedor ejecutante, se está a las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este caso hay que acudir a la Ley de Enjuiciamiento Civil, y cuando es el acreedor el que designa depositario, es responsable de los desperfectos, ya que existe una relación contractual en la que las responsabilidades son del ejecutante. Por todo lo expuesto, la Audiencia estima el recurso por falta de legitimación ad causam, ya que el responsable no es el depositario sino el ejecutante.Se interpone recurso de casación.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.**- El único motivo de casación, infracción de los artículos 1785 a 1789 del Código Civil, por entender que el depósito judicial del artículo 1759 CC, si que está regulado por estos preceptos y no por la LEC, por lo que el depositario es responsable de los daños y perjuicios causados en el bien depositado por la vía del art. 1788 del Código Civil.

El Tribunal Supremo estima el recurso y revoca la sentencia de la Audiencia, entendiendo que el depósito judicial del artículo 1759, que luego se contempla en el artículo 1785 CC es el que se practica cuando se decreta el embargo por aseguramiento de bienes litigiosos, que es lo que ocurrió en el caso debatido, por lo que procede aplicar la normativa del art. 1788 CC que exige la diligencia de un buen padre de familia por parte del depositario. No cabe encomendar esa responsabilidad al acreedor por haber designado al depositario.



*Escribe para Lunes:*
***Manuel Gónzalez-Meneses***
*Registrador de la Propiedad de Vinarós*

# Breves notas sobre inmatriculaciones y excesos de cabida a la vista del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre.

La importante reforma introducida en el Reglamento Hipotecario por el RD de 4 de septiembre de 1998, ha afectado a una serie de materias entre las que destacan las relativas a la inmatriculación y constancia en el Registro de la Propiedad de los excesos de cabida, cuya normativa ha sido necesario modificar, para incorporar al Reglamento Hipotecario las anteriores normas contenidas en la Sección 4ª de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, bajo el enunciado, "De la referencia catastral".

## A) INMATRICULACIONES.

El régimen de las inmatriculaciones previsto en el art. 199 de la Ley hipotecaria se ha visto fuertemente afectado por la reforma que estamos comentando, en uno de los medios admitidos por dicho precepto legal, concretamente, en la realizada a través de título público de adquisición.

Los otros dos medios previstos en el art. 199, expediente de dominio y certificación del art. 206 de la misma LH, no se ven directamente afectados por la reforma del Reglamento, por lo que voy a referirme fundamentalmente a la inmatriculación en base a título público de adquisición.

### 1.- Inmatriculación mediante título público:

Como hemos adelantado, es uno de los puntos más afectados por la reforma de 1998, en la nueva redacción que se da al art. 298 del Reglamento Hipotecario, cuya modificación obedece a una doble justificación.

En primer lugar, se quiere corregir el exceso que por vía reglamentaria se produjo, y que había sido bastante criticado por la doctrina, de ir el Reglamento en su art. 298 más allá de lo previsto por la Ley Hipotecaria en su art. 205. En efecto, este precepto partía de la idea de un documento público otorgado por persona que acreditase su anterior adquisición por uno de los medios previstos en la ley, mientras que en el Reglamento Hipotecario del año 1947, además de desarrollar este medio inmatriculador, se introdujo también la posibilidad de utilizar como título inmatriculador el que tuviese antigüedad superior a un año (nº 1 de dicho art. 298). También se suprimen en la reforma que comentamos como medio inmatriculador, las escrituras de ratificación de documentos privados de fecha fehaciente de más de un año (nº 2 de dicho art.).

Estas dos posibilidades a pesar de haber sido suprimidas, se van a poder seguir utilizando durante el año siguiente a la entrada en vigor de la reforma reglamentaria, como se señala por vía disposición transitoria, de lo que luego nos ocuparemos.

En segundo lugar, la reforma está justificada por el hecho de tener que recoger las modificaciones introducidas en la antes citada Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en los número 7 a 10 de su artículo 53.

**2.- Supuestos admitidos en el nuevo art. 298 del Reglamento:**

Con las supresiones a que acabamos de aludir, solamente quedan dos supuestos de inmatriculación mediante título público, y que son los contemplados en los apartados 1º y 2º del número 1 de este precepto reglamentario, a saber:

1º) Cuando el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.

2º) En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En párrafos posteriores, de que luego me ocupo, se indica qué puede entenderse por documento fehaciente y se dan algunas normas sobre el acta de notoriedad complementaria del documento público. Antes, creo necesario destacar el requisito común que, para las dos variantes a que se refieren los citados apartados 1º y 2º, se establece en el nuevo art. 298, como desarrollo de lo dispuesto en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. A saber, la necesidad de aportar, junto al título inmatriculador, una **certificación catastral** descriptiva y gráfica de la finca.

Así lo establecía de modo claro el número 7 del art. 53 de la Ley 13/1996: "En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título".

El art. 298, recogiendo esta exigencia junto con la de la constancia de la referencia catastral también requerida en la Ley 13/1996, establece que: "En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la **referencia catastral** de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo **certificación catastral** descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente".

El comentario que esta norma nos merece voy a centrarlo en tres puntos: referencia catastral, certificación catastral, y exigencia de que la finca esté catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

a) **Referencia catastral:**

Aunque el art. 298 del Reglamento Hipotecario que comentamos parece exigir, en todo caso, la constancia de la referencia catastral, no podemos desconocer lo establecido en el art. 53.3 de la Ley 13/1996: "... la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o la no aportación de los documentos acreditativos de la referencia catastral, **no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad**, conforme a la legislación hipotecaria". En base a esta norma que, no olvidemos, se trata de una disposición legal y no reglamentaria, podría inmatricularse la finca, aunque en los documentos aportados para ello no costare la referencia catastral.

La omisión de esta referencia produciría los efectos señalados en el mismo art. 53 de la Ley; "... el Registrador deberá **advertir** de forma expresa y escrita al interesado o al presentante de la **obligación de aportar los documentos** a que se refiere el art. 50, apartado 4, dentro del plazo de

despacho del documento, y que, en caso de no hacerlo, incurre en el incumplimiento de la obligación establecida en esta Ley. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse cumplido dicha obligación dejará **constancia del incumplimiento** por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito".

Aparte de estas advertencias y constancias, por parte del Registrador, se impone a éste, en el mismo precepto legal que estamos contemplando, la obligación de "... **comunicar al Catastro** la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación, haciéndolo constar de forma separada, en la relación a la que se refiere el art. 55 de esta Ley".

El problema que aquí surge es la imposibilidad de cumplir correctamente esta obligación por parte de los Registradores, (o de los Notarios, en su caso, a los que se impone la misma obligación) ya que el art. 55 referenciado señala en su apartado 3 que: "Por Orden conjunta de los Ministerios de Económica y Hacienda y Justicia se regulará el procedimiento y forma de dar cumplimiento a la obligación de comunicación establecida en este artículo". Y no tenemos conocimiento de que se haya dictado la Orden en que se regule el citado procedimiento, lo que no permite, de momento, el cumplimiento de esa obligación de comunicación al Catastro impuesta tanto a los Registradores como a los Notarios. De todos modos, siempre cabe que la **constancia** en el Registro de la **referencia catastral**, se haga posteriormente en la finca ya inscrita, como **operación específica**, en la forma que se establece y regula en el apartado 5 del art. 53 de la Ley 13/1996.

b) **Certificación catastral:**

Así como la no constancia de la referencia catastral puede permitir la inmatriculación de una finca en el Registro, con las consecuencias que acabamos de ver, no puede decirse lo mismo de la certificación catastral. Aquí hay total concordancia entre el art. 298 del Reglamento Hipotecario, después de su reforma, y el art. 53.7 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. En efecto, el art. 53.7 que, volvemos a insistir, es un precepto legal, ya vimos señala que: "En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título".

En consecuencia, si no se aporta con el título inmatriculador la certificación catastral, no podrá inmatricularse la finca. Aquí podemos hacer algunas observaciones:

1ª.- Que como se exige total coincidencia entre la descripción contenida en la certificación catastral y en el título inmatriculador, será conveniente que el Notario exija la presentación de la certificación antes de autorizar la escritura correspondiente, para conseguir esa coincidencia descriptiva. si se le aportara después, el proceso será más complicado, ya que habría que hacer un documento complementario o bien poner una diligencia en la misma escritura para hacer constar la nueva descripción de la finca contenida en la certificación catastral.

2ª.- Que como la ley no distingue, parece que esa norma del art. 53.7 será aplicable no sólo a la inmatriculación basada en un título público, de la que se ocupa el art. 298 del Reglamento Hipotecario, sino que también debe tenerse en cuenta cuando se acuda a otros medios inmatriculadores, sea expediente de dominio, certificación administrativa del art. 206 de la Ley Hipotecaria (los otros supuestos previstos en el art. 199 de la Ley Hipotecaria), o cualquier otro título directamente inmatriculable con arreglo a las leyes o disposiciones especiales (a que alude el art. 299 Reglamento Hipotecario).

3ª.- Que conforme a la **Disposición transitoria 8ª de la Ley 13/1996**, de 30 de diciembre, de Medias Fiscales, Administrativas y del Orden Social: "La aplicación de lo establecido en la sección 4ª del capítulo IV del título I de esta ley, a los bienes inmuebles rústicos, comenzará a exigirse el día 1 de enero de 1998. Hasta la fecha indicada, la referencia que en la sección 4ª del capítulo IV del título I de esta Ley se hace a los bienes inmuebles, se entenderá realizada exclusivamente a los bienes

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

inmuebles urbanos enumerados en el art. 62 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales".

Esta norma transitoria aplazó por un año las exigencias que se imponían en la Ley 13/1996 respecto a las fincas rústicas.

Con posterioridad, este aplazamiento de un año ha sido ampliado, de momento, hasta que se dicte una ley que determine la entrada en vigor de esas normas para las fincas rústicas. Así viene a disponerlo la **Disposición final tercera Ley 66/1997**, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social: "Queda sin efecto lo establecido en el primer párrafo de la disposición transitoria 8ª de la Ley 13/1996, de Medias Fiscales, Administrativas y del Orden Social. **Mediante ley** se determinará la fecha en que comenzará a exigirse la aplicación de lo establecido en la sección 4ª del capítulo IV del Título I de la citada Ley a los **bienes inmuebles rústicos**".

Entiendo que, hasta que no se dicte dicha Ley, pueden seguir inmatriculándose fincas rústicas, aunque no se acompañe el respectivo título inmatriculador con el certificado catastral. La exigencia, por tanto, de la Ley 13/1996 y del art. 298 del Reglamento hipotecario, debe concretarse, por el momento, a la inmatriculación de fincas urbanas, respecto a las cuales, hay que reconocer que, de todas maneras, se ha puesto bastante difícil su inmatriculación. Para las fincas rústicas, habrá que esperar a que se determine **legalmente** la entrada en vigor de las exigencias de la Ley 13/1996.

Luego tendremos ocasión de insistir en esta misma idea, cuando nos ocupemos de la disposición transitoria del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que reforma el Reglamento Hipotecario.

c) **Exigencia de que la finca esté catastrada a favor del transmitente o del adquirente:**

El último párrafo del nuevo art. 298 del Reglamento Hipotecario, en que se exige aportar la certificación catastral, aclara algo a lo que no hace alusión el art. 53 de la Ley 13/1996, esto es, que de la certificación catastral que se aporte resulte que "la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente". Esto quiere decir que esa certificación catastral no es un documento acreditativo de la titularidad de la finca a inmatricular a favor de su transmitente o causante, sino que solamente se pretende que haya concordancia entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, y es por lo que se permite la inmatriculación, aunque la finca esté catastrada a favor del adquirente.

**3.- Los dos supuestos del artículo 298:**

Como vimos antes, en el art. 298 se preven dos posibles formas de acreditar la previa adquisición del transmitente o causante, que se contienen, respectivamente, en los número 1º y 2º de su apartado 1.

a) **Documento fehaciente:**

Se desarrolla este medio en el mismo art. 298, al decir que: "La frase "documento fehaciente" a que se refiere el supuesto 1º de este apartado, comprende no sólo los incluidos en el art. 3 de la Ley (hipotecaria), sino los que, según el art. 1227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha".

Como requisitos de este documento fehaciente, se dispone también en el art. 298 que: "El documento fehaciente deberá contener siempre, como circunstancias esenciales, la descripción de la finca o fincas, suficiente para identificarlas indubitadamente, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transmitente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento".

De estas palabras, "funcionario autorizante, en su caso", así como de que es suficiente que el documento cumpla los requisitos del art. 1227 del Código Civil, se deduce que podrá acudirse a un

documento privado que tenga fecha fehaciente, por ejemplo, al estar debidamente liquidado de impuestos (transmisiones o sucesiones).

b) **Acta de notoriedad:**

Si no pudiera justificarse la previa adquisición del transmitente a través de documento fehaciente, permite el Reglamento acudir a un acta de notoriedad, en la que se acredite que el transmitente o causante es tenido por dueño.

Como se señala en el mismo art. 298, "el acta de notoriedad complementaria tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al art. 209 del Reglamento Notarial, pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa".

Se ocupa el RH en este párrafo del acta de notoriedad complementaria del título inmatriculador, pero que, por si sola, no tiene efectos inmatriculadores. Aparte de este párrafo que el art. 298 dedica al acta de notoriedad complementaria del documento inmatriculador, creo debe destacarse el hecho de que la alusión a este acta de notoriedad que, en defecto del título, se utilice para acreditar que el transmitente o causante es tenido por dueño, ha pasado a contenerse en el apartado 2º del número 1 del art. 298 y no queda relegada a uno de los últimos párrafos del precepto, como se hacía en la anterior redacción. De otra parte apunto que, mientras el acta de notoriedad a que nos estamos refiriendo, tiene el carácter de complementaria del título inmatriculador, también se ocupa el art. 298 de un acta notarial, de presencia y notoriedad, con la que puede acceder directamente al Registro un exceso de cabida, como luego veremos.

**4.- Requisitos de la inscripción:**

En el número 2 del art. 298 se indican las circunstancias que deben constar en la inscripción: "La inscripción que se realice contendrá, además de las circunstancias generales, las esenciales del título del transmitente o del acta de notoriedad complementaria".

Y en el párrafo siguiente se dice que: "Además expresará que el asiento se practica conforme al art. 205 de la Ley, con las limitaciones del art. 207 de la misma Ley, y quedando supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado 4 siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título".

**5.- Efectos de estas inmatriculaciones:**

Conforme al número 4 del art. 298 del Reglamento hipotecario: "Las inscripciones practicadas conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 3, párrafo 1º, de este artículo, se notificará a todos los que pudieran estar interesados en ellas, por medio de **edictos, que autorizará el Registrador**; comprenderán las referidas circunstancias esenciales, y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida **nota al margen** de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad".

Como novedad de la reforma, tengo que referirme a la supresión de la cancelación por caducidad de la inscripción practicada al amparo del art. 205, si no se acredita la publicación del edicto en el plazo de 3 meses, que señalaba el art. 298 del Reglamento hipotecario en su anterior versión.

Centro de Estudios
BIBLIOTECA
VALENCIA

También constituye novedad el momento a partir del cual empieza a computarse el plazo de suspensión por dos años de los efectos de estas inscripciones, respecto de terceros, que se establece en el art. 207 de la Ley Hipotecaria. Mientras que antes el RH hacía partir el cómputo del a fecha de la inscripción, a partir de la reforma se dice que "hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos no se iniciará el cómputo del plazo de suspensión de los efectos de la inscripción a que se refiere el art. 207 de la Ley".

Por último, en forma análoga a como ya se prevefa en la anterior redacción, el art. 298 termina disponiendo que: "Los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al art. 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva".

## B) EXCESOS DE CABIDA.

Debido a las normas contenidas en el art. 53 de la Ley 13/1996, ha sido también necesario modificar el Reglamento hipotecario en lo relativo al acceso al Registro de los excesos de cabida, para adecuarlo a lo previsto en dicha Ley.

En primer lugar decir que sigue en vigor lo dispuesto en el párrafo 1º del art. 200 de la Ley Hipotecaria: "La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio. Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el artículo 205 se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas".

El complemento de este precepto también se encuentra en el reformado artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que dedica su número 3 a los excesos de cabida, ocupándose de los que se hacen mediante **título público** a que se refiere el art. 205 de la LH, aunque también se refiere a los otros dos medios previstos en el art. 200 de la Ley, al decir, en el párrafo tercero del número 3 que: "También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de **expediente de dominio** conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento en virtud del **acta de presencia y notoriedad** regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral".

Aunque no se introduce ningún retoque en el expediente de dominio, limitándose el art. 298 a decir, como acabamos de ver, que "también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento...", no ocurre lo mismo con el acta de notoriedad, ya que, como antes apuntamos, ésta que ahora el Reglamento denomina acta de presencia y notoriedad, siguiendo las directrices de la citada Ley 13/1996, presenta alguna particularidad.

### 1.- Exceso de cabida recogido en título público:

En primer lugar, se contemplan en el art. 298.3 del RH dos supuestos según sea o no necesario título traslativo.

a) Inmatriculación de exceso **con título adquisitivo**: En el párrafo primero del número 3 que comentamos se dice: "Asímismo podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas y inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la **previa adquisición** de la finca por el **transmitente con la mayor cabida resultante**", se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente".

Claramente se deduce de este párrafo, que siempre será necesario que exista un título traslativo de la finca cuyo exceso de cabida se pretende acceda al Registro, y, además, este exceso no sólo deba reflejarse en dicho título traslativo, sino que el que aparezca en el mismo como transmitente o causante, debe probar su titularidad sobre dicho exceso, ya que se dice "siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante". La remisión al apartado 1, permite acudir a uno de los dos medios previstos en el mismo: documento fehaciente que, como dijimos antes, puede ser un documento privado con fecha fehaciente conforme al art. 1227 del CC, o bien un acta de notoriedad de la que resulte que dicho transmitente o causante es tenido por dueño.

Puede considerarse que este medio de inmatricular el exceso de cabida viene a coincidir en parte con el que ya permitía en su número 4º letra C el art. 298 del RH, en su anterior redacción, y digo en parte, al no estar ya permitidos los dos medios previstos en los números 1º y 2º del anterior art. 298 del RH, esto es, los documentos del art. 3 de la LH anteriores en más de un año a la fecha en que se solicite la inscripción, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento (nº 1º), y las escrituras públicas de ratificación de documentos privados, siempre que éstos tengan fecha fehaciente respecto a terceros, también anterior en más de un año a la en que se solicite la inscripción (nº 3º). El nº 4º puede considerarse un desarrollo de los anteriores.

Con la nueva redacción del párrafo primero del nº 3º, la coincidencia, que también es parcial, se da únicamente con el también nº 3º del anterior art. 298 RH: "Los títulos públicos; siempre que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca o derecho que pretenda inscribir mediante documento de fecha fehaciente anterior en un año, por lo menos, al día en que se practique la inscripción, o mediante justificación de hallarse aquella catastrada o amillarada a su nombre o, en su defecto, de haberse tomado para ello la nota correspondiente".

Las diferencias con el actual precepto consisten:

1º. En que ya no se exige que el documento fehaciente con el que pruebe el transmitente o causante la previa adquisición de la finca sea anterior en un año, por lo menos, al día en que se practique la inscripción.

2º. En que se sustituye la justificación por medios catastrales por la que se efectúe a través de acta de notoriedad, la cual se tramitará conforme al art. 209 del Reglamento Notarial. Como se trata de un acta complementaria del título traslativo y no de un acta que permita inscribir directamente el exceso, no hay alusión a lo dispuesto en el art. 203 de la Ley Hipotecaria, por lo que los trámites serán solamente los de la legislación notarial.

Aparte acreditar el transmitente la mayor cabida en la forma que hemos visto, se incluyen otros requisitos en el número 3º del art. 298 del RH:

—Expresar la **referencia catastral**, sobre lo que me remito a lo dicho antes al estudiar el título público inmatriculador, esto es, que la no constancia de la referencia catastral no impedirá ni autorizar, en su caso, el correspondiente título traslativo, ni la inscripción en el Registro de la Propiedad. Así se desprende de lo dispuesto en los artículos 51.4 y 53.3, dejando a salvo las obligaciones que en dichas normas se establecen para Notario y Registrador.

—Incorporar o acompañar **certificación catastral**, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de las fincas y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. Reiterando lo que expuse al tratar del título inmatricular, creo que esta certificación no será necesaria de momento, para las fincas de naturaleza rústica, hasta que no se establezca mediante una Ley la fecha de entrada en vigor de esta normativa para dichas fincas. (Disp. trans. 8ª de la Ley 13/1996, en relación con la Disp. final 3ª de la Ley 66/1997, ambas de 30 de diciembre y de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social).

**2.- Excesos de cabida acreditados con certificación catastral:**

Ya en el art. 298 del RH, en su letra B) del número 5º, se permitía la inmatriculación de los excesos de cabida "que tengan su base y justificación en datos catastrales". La Ley 13/1996, en forma más precisa, permite que "la rectificación de cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca" pueda realizarse "con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca".

A esta norma se remite el nuevo párrafo segundo del número 3 del art. 298: "Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral... en los términos previstos en el art. 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo".

Antes de seguir adelante, destaco esa no necesidad de título traslativo para utilizar este medio de inscripción de los excesos de cabida, lo que ya sostuvieron, entre otros, ROCA SASTRE, SANZ FERNANDEZ y GARCÍA GARCÍA, al amparo de la legislación anterior y que, ahora, se dice de modo claro.

Como supuestos concretos en que podría utilizarse este medio podemos citar los que GARCÍA GARCÍA contemplaba en relación a la letra B del número 5º del RH, en su anterior redacción:

—Documento que contenga solamente la declaración del exceso de cabida por parte del dueño de la finca.

—Documento que contenga exclusivamente una declaración de obra nueva, constitución de propiedad horizontal u otra modificación de entidad hipotecaria (agrupación, agregación, segregación o división).

—Documento que se refiera únicamente a derechos reales limitados, como la constitución, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de los mismos. Por ejemplo, si el dueño de la finca al constituir una hipoteca sobre ella, la describe previamente declarando el exceso de cabida correspondiente.

Esta circunstancia de que pueda utilizarse el medio que comentamos para inscribir un exceso de cabida, aunque no haya título traslativo, no excluye, como es lógico, que también pueda utilizarse este medio para inscribir excesos de cabida a través de título traslativo, en cuyo caso, la certificación catastral sería complementaria de dicho título. De todos modos, ya hemos visto como en toda inmatriculación, sea de finca no inscrita como de inmatriculación de exceso, la certificación catastral será documento que habrá de incorporarse o acompañarse en todo caso (art. 298, número 1º, párrafo tercero y número 3º).

Un problema interesante, del que ya se ocupó GARCÍA GARCÍA en su interesante trabajo sobre "Los distintos medios de inscripción de excesos de cabida con base catastral" (RCDI sept-oct. 1977, nº 522), es el de la posibilidad o no de prescindir de un título público para inscribir el exceso de cabida. En otras palabras, si con una simple instancia acompañada del documento catastral podría hacerse constar en el Registro el exceso de cabida. Comparto totalmente los argumentos que expone en el citado trabajo, para concluir que siempre será necesario un título público para inscribir el exceso, aunque no se trate de un título traslativo, ya que en esta variante sería posible un simple título declarativo, aunque público. Creo que son de tal contundencia dichos argumentos que no me resisto a reproducirlos.

En primer lugar, a la pregunta de si será suficiente una instancia en la que el dueño de la finca declare el exceso de cabida, en lugar de un documento público, acompañada, eso sí, de la correspondiente certificación catastral acreditativa, la contestación tiene que ser negativa, ya que la instancia privada no es título formal idóneo para provocar un asiento de inscripción, ni siquiera en aquellos casos en que sólo se pretende una modificación del derecho.

Observese que el epígrafe bajo el cual está comprendido el artículo 298 del RH alude a "título público", lo que no deja ya lugar a duda. (En el mismo sentido se manifiesta el actual enunciado que precede al art. 298, después de la reforma: "Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos").

Además, sigue diciendo GARCÍA GARCÍA, el hipotético silencio del apartado B en relación con el título habría que cubrirlo en todo caso con la regla general del art. 3º de la Ley, o bien con el sistema seguido en otros supuestos de rectificaciones descriptivas, como son las declaraciones de obra nueva y modificaciones de entidades hipotecarias, con lo que se llega, por uno u otro camino, a la necesidad del documento público. Por otro lado, la instancia privada del art. 110 del RH no sería aplicable en este caso, pues sólo está previsto para subsanar defectos detectados por la calificación del Registrador, cuestión muy distinta de la rectificación de la media superficial a iniciativa del propio interesado, que no trata de subsanar un defecto que impide la inscripción, sino de rectificar la descripción registral.

Termina señalando que, todavía podría apuntarse que el título público sería el documento administrativo catastral, sin necesidad entonces de exigir otro título público, sino la simple instancia o solicitud del interesado como documento complementario y explicativo de aquél. Sin embargo, tampoco cabe esta interpretación, pues la certificación catastral no puede considerarse como un título público inscribible, sino como un simple documento complementario justificativo del exceso de cabida. El título público inscribible del exceso tiene que ser el documento en que el interesado manifiesta su voluntad de quedar modificada la descripción de la finca. Y esa finalidad no la cubre la certificación catastral, pensada sólo para que sirva de justificación o prueba del exceso de cabida, no para sustituir la voluntad o consentimiento del interesado, que es esencial en todo título inscribible. Y es que la declaración del exceso de cabida ha de hacerla el dueño de la finca, y nuestro sistema hipotecario exige que tal declaración, expresiva de la voluntad y consentimiento del interesado, conste en documento público, salvo aquellos supuestos que, por ser excepcionales, ahora no interesan, en que se admite como título inscribible el documento privado.

Por último, dada por sentada esa necesidad de documento público, tengo que señalar que ni en el art. 298 del Reglamento Hipotecario que estamos comentando ni en el art. 53 de la Ley 13/1996 se hace alusión alguna lo que pueda representar el exceso que se pretende inscribir, en relación con la cabida de la finca inscrita. Esto permite sostener que los excesos de cabida que tengan por base esta certificación catastral de que nos acabamos de ocupar, puedan inscribirse cualquiera que sea la media del exceso, y lo que representen en relación con la cabida total de la finca.

### 3.- Excesos con base en certificado o informe de técnico:

Para poder acudir a este medio inmatriculador, en contra de lo que acabo de decir, si se tiene ya en cuenta la posible proporción que guarde el exceso con la cabida de la finca inscrita.

Ya en el anterior número 5º, letra D) del art. 298 del RH se permitía la inscripción de los excesos "que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita", sin ningún otro requisito. La Ley 13/1996 y el actual art. 298 reformado del RH, también van a facilitar la inscripción de estos excesos, pero van a exigir algo que no se requería anteriormente —certificado o informe de técnico— al decirse en el apartado tercero del número 8 del art. 53 de la Ley 13/1996 que: "Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigue dudas sobre la identidad de la finca". A esta norma se remite el art. 298.3, párrafo segundo, al decir que "del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida... cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el art. 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título

traslativo". Se incluye esta disposición en el mismo párrafo que se refiere a la inscripción del exceso mediante certificación catastral, de que ya nos hemos ocupado.

Nada se dice sobre quién pueda estimarse técnico competente, por lo que creo puede acudirse, al menos para las fincas urbanas, al art. 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. En dicho precepto se indica que puede tenerse por técnico competente: al firmante del proyecto, al que tuviese la dirección de la obra, a otro cuyo Colegio profesional certifique que tiene facultades o al municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función. También puede acudirse a este Real Decreto, a su art. 49 concretamente, para ver en qué forma puede certificarse o informarse, a saber: mediante comparecencia o incorporación a la escritura o presentando la certificación o informe como documento complementario.

### 4.- Excesos que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita:

Constituye verdadera novedad de la reforma reglamentaria la forma de llevar al Registro estos excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

Se refiere a los mismos el párrafo cuarto del número 3 del art. 298, permitiendo puedan hacerse constar en el Registro "como rectificación de superficie". No se exige ningún otro requisito y vienen a ser una aplicación de la doctrina general sobre rectificación de descripción de las fincas, contenida en el art. 171 del Reglamento Notarial, y que se contenía también en la regla 4ª in fine del art. 51 del RH, cuando decía:

"Cuando los requisitos de los números anteriores constaren ya en inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender, no se repetirán en éste si resultaren conformes con los consignados en los títulos que lo motiven" y que "en caso de disconformidad, se expresarán las diferencias que resultasen entre el Registro y el título".

Aunque esta norma ha desaparecido con la reforma de 1998, posiblemente debido a la mayor precisión que pretende darse a la descripción de las fincas que acceden al Registro y a la profusa documentación complementaria que para ello se permite presentar, su espíritu está latente en el nuevo texto, por ejemplo, al decirse en el penúltimo párrafo de la regla 4ª del art. 51 que "una vez aportado al Registro la base gráfica, el plano o el acta notarial relacionados, bastará con que los otorgantes manifiesten que la descripción no ha variado".

Por último, creo que en estos dos últimos supuestos, tanto con certificado o informe de técnico, como a través de mera rectificación, si el exceso es inferior a la vigésima parte de la cabida inscrita, y por las mismas razones que aducimos al ocuparnos de la inscripción de los excesos de cabida con base catastral, siempre será necesario presentar en el Registro de la Propiedad un título público, sin que baste una instancia completada con alguno de los dos citados medios.

### 5.- Exceso con base en acta de presencia y notoriedad:

Ya hemos transcrito el párrafo del art. 298 del RH que se refiere a la misma, junto al expediente de dominio, y en que se permite inscribir también el exceso de cabida "en virtud de acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral".

Dicha legislación es la Ley 13/1996, en cuyo art. 53.10 se dice que:

"La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el art. 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8ª".

La importancia de esta excepción es grande, ya que con ella se suprime la intervención y aprobación judicial del acta, que es lo que se previene en la citada regla 8ª del art. 203 de la LH, con lo que se facilita bastante su tramitación. De todos modos, aparte las exigencias del art. 203 LH, será preciso cumplir las otras dos del art. 53.10, esto es, la incorporación del plano de situación y del informe del técnico competente.

**6.- Otros requisitos y efectos de estas inscripciones:**

En el mismo art. 298 del RH se establecen como requisitos especiales:

—Que "en todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie".

—Que "la inscripción del exceso de cabida se hará constar expresamente en el acta de inscripción, con referencia al art. 205 de la Ley y al supuesto reglamentario en que se ampara, con la limitación de su art. 207 y además, en el supuesto previsto en el primer párrafo de este apartado, indicará la supeditación de su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título".

De lo dispuesto en este último inciso se deduce:

—En primer lugar, que todas las inmatriculaciones que se hagan de excesos de cabida "no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha".

—Y, en segundo lugar, que cuando la inmatriculación del exceso se haya hecho utilizando el medio del párrafo primero del número 3 su eficacia estará supeditada a la constancia registral de la publicación del edicto que, en dicho caso, será necesario publicar. Esta norma excluye la publicación de edicto en los demás supuestos de inscripción de excesos de cabida que no sean los del citado párrafo primero del número 3.

En cuanto al inicio del cómputo de los dos años de suspensión de efectos de esas inmatriculaciones, la regla general, conforme a la letra del art. 207 de la LH, será la fecha de la inscripción ("desde su fecha"), mientras que, para los casos en que sea necesario publicar el edicto, conforme a la nueva norma del art. 298, que ya vimos antes al tratar de la inmatriculación de fincas, el cómputo de dicho plazo no se iniciará "hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos".

## C) DERECHO TRANSITORIO.

La importancia de la reforma que se ha introducido en el RH, justifica que se contenga en el Real Decreto de 4 de septiembre de 1998 una norma transitoria, la segunda, del siguiente tenor: "Segunda. Durante el año siguiente a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto podrá practicarse la inmatriculación de fincas y la inscripción de los excesos de cabida basados en títulos otorgados con anterioridad a dicha fecha, **conforme a la redacción anterior del texto del art. 298** que se modifica, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 53 siete de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre que será aplicable **inmediatamente** a todo tipo de fincas, rústicas y urbanas".

En la misma línea que hemos mantenido antes, será necesario que haga una matización sobre el término inmediatamente, que he subrayado.

Como esta disposición transitoria se contiene en un Reglamento, no puede alterar lo dispuesto en una Ley, la 66/1997, de 30 de diciembre, que, como hemos visto antes, señala en el primer párrafo de su Disp. final tercer que: "Queda sin efecto lo establecido en el primer párrafo de la disposición transitoria 8ª de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social", esto es,

que: "La aplicación de la establecido en la sección 4ª del capítulo IV del título I de esta Ley, a los bienes inmuebles rústicos, comenzará a exigirse el día 1 de enero de 1998", y que "hasta la fecha indicada, la referencia que en la sección 4ª del capítulo IV del título I de esta Ley se hace a los bienes inmuebles, se entenderá realizada exclusivamente a los bienes inmuebles urbanos enumerados en el art. 62 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales".

Esta determinación de la entrada en vigor de lo dispuesto par las fincas rústicas, no puede venir señalada b por un Reglamento, ya que, claramente se dice en el párrafo segundo de la disposición final tercera de la Ley 66/1997 que: "**Mediante ley** se determinará la **fecha en que comenzará a exigirse** la aplicación de lo establecido en la sección 4ª del capítulo IV del Título I de la citada Ley **a los bienes inmuebles rústicos**".

Una posible interpretación del "inmediatamente" de la disposición transitoria 2ª del Real Decreto de 4 de septiembre de 1998, puede ser que, una vez determinada la fecha de entrada en vigor, mediante una Ley, de lo regulado para las inmatriculaciones e inscripción de excesos de cabida en la Ley 13/1996 y que se desarrollan en el nuevo art. 298 del RH, si esa fecha de entrada en vigor fuera anterior al transcurso del año que indica la disposición transitoria, **inmediatamente**, esto es, sin necesidad de ninguna otra norma, podría exigirse para las inmatriculaciones o constancias en el Registro de excesos de cabida relativos a fincas rústicas, que se diese cumplimiento a todos los requisitos exigidos por el art. 53 de la Ley 13/1996.

Entre estos requisitos se encontraría el muy importante de aportar, como complemento del título inmatriculador, la certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos que en dicho precepto se pide, **aunque pudieran seguir utilizándose los medios de inmatriculación permitidos por el anterior art. 298 RH, hasta que transcurra el indicado año** a que se refiere la transitoria que estoy comentando.

Sin embargo, y a pesar de esa inmediatez, que preconiza la regla transitoria, hasta que no se señale la fecha de entrada en vigor de las exigencias para las fincas rústicas de lo dispuesto en la Ley 13/1996, podrán seguir practicándose inmatriculaciones de fincas rústicas o inscribiendo excesos de cabida sobre las mismas aunque no se indique la referencia catastral ni se acompañe la certificación catastral.

Mientras no transcurra el año a que se refiere la disposición transitoria segunda, se podrá utilizar como medio de inmatriculación o constancia del exceso de cabida, cualquiera de los previstos en el art. 298 del Reglamento Hipotecario antes de su reforma. Si la entrada en vigor de la Ley 13/1996 para las fincas rústicas se produce después de transcurrido dicho año, aparte tener que cumplir todas las exigencias de la misma, ya no sólo para las fincas urbanas sino también para las rústicas, no podrán seguir utilizándose los medios que admitía el art. 298 del Reglamento Hipotecario, antes de ser reformado, y habrá que acudir a alguno de los que ahora se admiten en la nueva redacción del Real Decreto de 4 de septiembre de 1998.

Vinarós a 28 de noviembre de 1998

## NOTA AL TEMA 21 DE HIPOTECARIO
## (Adaptada a la reforma del RD 1867/98)

### LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA.

Consisten en la registración, respecto de una finca inmatriculada, de una alteración en la consistencia del fundo, consistente en nuevas plantaciones, o en la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana. Así se desprende de los arts. 208 LH y 45 del RD 1093/97 de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

### NATURALEZA.

Tradicionalmente se ha considerado que la declaración de obra nueva es un "acto de riguroso dominio", en el sentido de que excede del puro acto de administración pero sin llegar a ser acto de disposición.

En consecuencia:

—No le afectan las prohibiciones de disponer.

—El representante requiere poder expreso (art. 1713 CC).

—En caso de desmembración en usufructo y nuda propiedad la legitimación para efectuarla corresponde al nudo propietario.

—Y en caso de condominio, a todos los comuneros (así lo entendió la DG en RR. 20 y 21 feb. 1969).

Pero esta tradicional configuración de la obra nueva como acto de riguroso dominio debe ser revisada hoy en día a la luz de la doctrina de la Dirección General de los Registros, que en Res. de 21 may. 1991 la consideró como "un acto de administración que refleja un hecho constatado en la realidad", y que en la de 21 feb 1995 estimó inscribible la escritura pública de declaración de obra nueva otorgada por uno solo de los cónyuges respecto de una finca inscrita a nombre del marido y mujer con carácter ganancial, sobre la base de que la obra nueva "no pasa de ser un elemento físico que completa la descripción registral de la finca", de suerte que "una vez realizada la obra su acceso al Registro de la Propiedad tiene lugar como la simple constatación de un hecho" que por tanto en nada modifica el régimen jurídico de la finca ganancial.

Criticando esta última Res., opina GARCÍA GARCÍA que la obra nueva no es un mero "elemento descriptivo" de la finca, como podrían serlo los linderos, sino que es un nuevo "objeto jurídico" que cambia la configuración física de aquélla. La declaración de obra nueva no es propiamente un negocio jurídico, sino la formalización de un acto jurídico, encuadrable en los que denomina "actos reales", pues no supone la simple exteriorización de voluntad, de ciencia o de sentimiento (como ocurre en otros actos jurídicos en sentido estricto), sino de una ejecución o realización, al igual que la conmixtión, la especificación o la ocupación; y debe ser realizada por quien sea propietario del terreno. Todo lo cual le lleva a concluir, siguiendo la doctrina tradicional, que es un acto de riguroso dominio.

## TÍTULO INSCRIBIBLE.

De los arts. 208 LH y 308 RH resulta que la inscripción de las nuevas plantaciones, edificaciones o mejoras, podrá efectuarse del siguiente modo:

1.- Mediante su descripción en los títulos referentes al inmueble por los que se declare, reconozca, transfiera, modifique o grave el dominio u otro derecho real (cuando se inscriba dicho título).

2.- Mediante un documento (que según la DGRN ha de ser escritura pública) dirigido única y exclusivamente a hacer constar la obra nueva.

3.- Y mediante escritura pública descriptiva de la obra nueva, en la que el contratista manifieste que ha sido reintegrado el importe de la misma o a la que se acompañe certificado del Arquitecto director de la obra o del Arquitecto municipal, acreditativo de que la construcción está comenzada o concluida.

La Res. 18 de junio de 1991 también declaró inscribible el Auto recaído en expediente de dominio reanudador del tracto instado por los copropietarios de un edificio (respecto del que sólo constaba en el Registro la titularidad de la parcela) mediante el cual se declaraba la obra nueva del inmueble, su constitución en régimen de P.H. y la adquisición por los diversos promotores de las distintas viviendas.

ROCA, en contra de la opinión de LA RICA, entendía que la certificación administrativa del art. 206 LH sirve para constatar obras nuevas, criterio éste actualmente consagrado en el párrafo segundo de dicho precepto, adicionado por la Ley 13/96, de 30 de diciembre.

Dispone en la actualidad el **art. 22 de la Ley 6/98**, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, conforme al cual:

"Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva

licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escrituras de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la declaración de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación de obra mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras".

Este precepto es copia literal del antiguo art. 37 del TR de la Ley del Suelo de 1992, que a su vez lo era del art. 25.2 de la Ley 8/90, de reforma de la del Suelo 1976, interpretando los cuales la DGRN hizo, entre otras, las siguientes declaraciones:

1) Es aplicable (dado su carácter de disposición básica) cualquiera que sea el número de habitantes del municipio en que radique la obra nueva (Res. 6 sept. 1991).

2) Los requisitos en él establecidos son exigibles en el caso de división de la planta baja de un edificio en dos superpuestas, formando una entreplanta (Res. 28 abril 1992).

3) El certificado del técnico competente no precisa el visado del Colegio profesional (Res. 9 febrero 1994).

4) Al menos en Cataluña, dicho visado no puede ser sustituido por la cédula de habitabilidad (aunque sí por la licencia de primera ocupación que ha de otorgar el Ayuntamiento). (Res. 10 de abril de 1995).

5) Dado que la finalidad de la norma, en cuanto a la declaración de obra terminada, es garantizar que ésta se ajusta a los términos de la licencia concedida, la R. 26 feb. 1996 entiende que no hay dificultad en admitir la sustitución del repetido certificado por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o presuponga esa misma aseveración por técnico especializado (en el caso resuelto se admitió el certificado firmado por el Secretario municipal con el Visto Bueno del Alcalde).

Hoy, esta doctrina ha de interpretarse a la luz de lo dispuesto en los **arts. 45 a 55 del RD 1093/97**, cuyo contenido podemos sintetizar de la siguiente manera:

A) OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN.

Ha de ajustarse a la normativa urbanística, y su descripción deberá constar en los títulos previstos en la legislación hipotecaria, que contendrán, al menos, los siguientes datos: el número de plantas en que consista la edificación, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados y, si resultase del proyecto aprobado, el número de elementos o departamentos (viviendas, locales, etc.) susceptibles de aprovechamiento independiente.

Deberá acreditarse:

—la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuera exigible.

—mediante declaración de técnico competente, que la obra nueva, en cuanto a los extremos que según acabamos de ver ha de contener el título, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo licencia.

Tanto uno como otro documento habrán de incorporarse al título en que se declare la obra. Fija además el RD la forma de proceder; y así:

*en cuanto a la licencia, distingue según que ésta se haya concedido expresamente o que se haya obtenido por acto presunto;

*y en cuanto a la acreditación del técnico competente, admite indistintamente que éste comparezca al otorgamiento de la escritura, o que expida certificación que, con firma legitimada notarialmente, se incorpore a la escritura, o bien que dicha certificación se acompañe como título complementario del documento inscribible.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

La finalización posterior de la obra deberá hacerse constar en el Registro por medio de nota al margen de la inscripción, y en virtud de acta notarial a la que se incorpore certificación de técnico acreditativa de dicha terminación.

B) OBRA NUEVA TERMINADA.

Ha de cumplir los mismos requisitos que acabamos de examinar, en cuanto al título inscribible, contenido de éste y forma de acreditar la licencia y la certificación del técnico. Aparte de ello, presenta las siguientes peculiaridades:

a) El certificado del técnico, además de la descripción de la obra nueva coincidente con la que resulte del título (al igual que ocurre con las obras en construcción, según vimos), deberá acreditar que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.

b) Si lo que se pretende es la inscripción de una edificación respecto de la cual no se puede aportar licencia o certificación de técnico en los términos vistos, habrá de cumplirse los siguientes requisitos:

*que se pruebe, por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

*que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

*que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

En el caso de este ap. b), una vez practicada la inscripción el Registrador dará cuenta de la misma al Ayuntamiento, debiendo hacer constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación (iguales obligaciones le incumben en el caso de que inscriba una obra nueva en construcción amparada en una licencia obtenida por acto administrativo presunto).

C) TÉCNICO COMPETENTE.

En cuando a quién sea el técnico competente a que hemos venido aludiendo en esta pregunta, dispone el RD que será tenido por tal:

—el que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto par el que se concedió la licencia de edificación.

—el que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.

—cualquier otro técnico que, mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes.

—el técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función.

## LOS EXCESOS DE CABIDA.

Tienen lugar cuando sobre determinada finca se pretende la registración de una cabida superficial superior a la que ya consta registrada.

Para SANZ Y LACRUZ la constatación registral del exceso de cabida no supone inmatriculación ni inscripción de superficie no inscrita, sino que se trata de la rectificación de una medida superficial defectuosamente tomada en su momento; añade ROCA el caso de que la finca haya experimentado una accesión natural.

Pero esta doctrina hoy debe interpretarse a la luz del art. 298 RH, que según veremos impone en toda registración de un exceso de cabida la referencia en el acta de inscripción a los arts. 205 y 207 LH, que como sabemos se ocupan de la inmatriculación de fincas.

Su registración puede practicarse en alguna de las formas establecidas en el art. 298.3 RH, a cuyo estudio pasamos.

A) Podrá inscribirse el exceso de cabida, en todo caso, y sin necesidad de título traslativo, mediante **certificación catastral** gráfica y descriptiva de la finca, en términos coincidentes con la descripción de ésta en el título. La innecesariedad del título traslativo plantea la duda de su bastará con la certificación, o será necesario que ésta se incorpore a una escritura pública de descripción de finca o determinación del inmueble, inclinándose BERNAL-QUIROS por esta última solución, más respetuosa a su juicio con el art. 3 de la Ley Hipotecaria.

B) Igualmente en todo caso, pero con título traslativo, en la misma forma prevista para la inmatriculación de fincas, es decir: al título traslativo en el que se refleje el exceso de cabida deberá acompañarse, bien **documento fehaciente** del que resulte que el ahora transmitente adquirió la finca con el exceso, bien **acta de notoriedad** acreditativa del exceso. Deberá expresarse la referencia catastral, y acompañarse **certificación catastral**, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y del exceso, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Se publicará el edicto previsto para la inmatriculación de fincas, en los términos que se estudian en el tema 30.

C) Para **excesos inferiores a la quinta parte** de la cabida inscrita, y sin necesidad de título traslativo, se admite el certificado o informe de técnico competente que identifique perfectamente la finca y el exceso. Vale aquí lo antes dicho acerca de si bastará con el certificado o habrá éste de protocolizarse notarialmente. No aclara el precepto quién pueda ser este "técnico competente", por lo que habrá que atender al estatuto profesional de arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros agrónomos, etc. a fin de apreciar su capacidad para efectuar la correspondiente medición, según el tipo de suelo.

D) Para los **excesos inferiores a la vigésima parte** de la cabida inscrita, se admite sin más su inscripción como rectificación de la cabida inscrita. Es decir, bastará que en el título a inscribir se haga constar el exceso, sin más requisitos.

E) También podrán inscribirse los excesos en virtud de **expediente de dominio**; o en virtud del **acta notarial** de notoriedad prevista en el art. 53.10 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre (para el caso de que se trate de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de su identidad).

En todos los casos será indispensable que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, como pueden serlo que aparezca inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca, o que se trata de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie. Por analogía con esta última regla, cuando el exceso afecte a fincas procedentes de un proyecto urbanístico de reparcelación o compensación no parece admisible que pueda inscribirse conforme a las reglas que antes vimos, pues dichos proyectos ya sirven para inmatricular fincas y para inscribir los excesos que procedan (art. 8.1 del RD 1093/97 de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística), en base a la exacta medición de los terrenos que se supone han hecho los técnicos.

Igualmente en todos los casos, **en el acta de inscripción y en la nota de despacho** se hará constar que se inscribe el exceso al amparo de los arts. 205 de la Ley Hipotecaria y 298.3 de su Reglamento, con la limitación del art. 207 de la Ley (BERNAL-QUIROS, aunque admitiendo que su interpretación choca con la literalidad del precepto, entiende que esta indicación debe referirse únicamente a los supuestos en que el exceso se inscriba en base a título previo de adquisición, no a los de certificado

catastral o de técnico, exceso inferior a la vigésima parte, y expediente de dominio). Además, y en el supuesto previsto en el ap. B) anterior, se hará constar que la eficacia de la inscripción del exceso de cabida, a los efectos prevenidos en el último párrafo del ap. 3 del art. 298 del Reglamento Hipotecario, se supedita a la constancia registral de la publicación del edicto.

Por otro lado, SANZ admite la posibilidad de inscribir el exceso de cabida a través del deslinde de la finca (judicial o extrajudicial, en base al art. 12 RH). Tesis rechazada por ROCA dada a su juicio la posible confabulación entre los colindantes para encubrir una agregación o agrupación, aparte de que el art. 295 RH guarda absoluto silencio sobre el deslinde.

Lo que sí se excluye claramente (tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, RR. 20 y 23 nov. 1972) es la posibilidad de inscribir el exceso de cabida mediante la certificación administrativa de dominio del art. 206 LH. Doctrina que ha de mantenerse aun después de la adición de un segundo párrafo a este precepto por la Ley 13/96, de 30 de diciembre, dados los términos literales del mismo (que no alude a los excesos de cabida).

En fin, en la legislación especial existen ciertas limitaciones o condicionamientos para la inscripción de los excesos de cabida. Así:

a) según la Ley de Patrimonio del Estado, el Registrador debe comunicar al Ministerio de Hacienda la inscripción de excesos de cabida de fincas colindantes con otras del Estado.

b) la Ley de Costas impone la necesidad de aportar la certificación administrativa que acredite que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre cuando se trata de fincas colindantes con él.

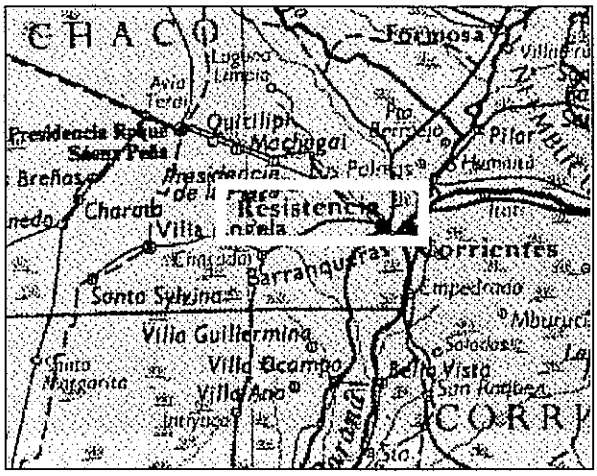
## AGRUPACIÓN DE FINCAS PERTENECIENTES A DISTINTOS TITULARES.

Fue ésta una posibilidad tradicionalmente rechazada por la doctrina, en base al tenor literal de los arts. 44 y 45 RH (que exigen como vimos la pertenencia de las fincas agrupadas "a un solo dueño o a varios proindiviso"), hasta que la R. de 16 may. 1979 declaró que, al amparo del art. 1255 del Código Civil, "no hay obstáculo legal que impida el que, a través del correspondiente pacto, los propietarios de diversos inmuebles puedan constituir un condominio romano sobre la totalidad de los mismos y que a la vez se lleve a efecto el indispensable negocio que agrupe estas fincas en una sola e independiente, con lo que se evita la viciosa práctica de realizar una previa permuta de cuotas entre todos los propietarios, práctica que se pretendía justificar, sin aparente fundamento, en una mal entendida literalidad de la norma reglamentaria contenida en el art. 44".

Esta doctrina pasó (tras la reforma del RH en 1982) al art. 45 RH, el cual dispone en su párrafo tercero que "podrán agruparse fincas pertenecientes a distintos propietarios, siempre que se determine, de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponde en la finca resultante de la agrupación".

Supuesto distinto del que contemplamos, aunque en cierto modo conectado con él, es el de la agrupación de locales o departamentos (normalmente, sótanos destinados a garaje) pertenecientes a edificios distintos, cada uno de los cuales se halla sometido a su particular régimen de propiedad horizontal; supuesto que fue admitido por la DGRN en Res. 27 may 1983, por considerar que nos hallamos en tal caso ante un todo orgánico susceptible de inscripción conforme a los arts. 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento.

■




# CARTAS AMERICANAS

**Lilia Noemí Diez**
*Registradora de la Propiedad de Resistencia.*
*Prov. de Chaco. Rep. Argentina*

# La colisión entre Anotación Preventiva de Embargo y Actos Adquisitivos Previos. (*)

## 1. La limitada eficacia real de la anotación preventiva de embargo.

La decisión de la Ley Hipotecaria de atribuir una eficacia *sui generis* (1), al asiento de anotación preventiva de embargo, asumida también, años más tarde por el Código Civil; contrariando el fundamento de la publicidad inmobiliaria registral fue acatada fielmente por las decisiones jurisprudenciales, y provocó la crítica de prestigiosos autores (2) que a pesar de su aislamiento frente a la firme decisión mayoritaria, han suscitado no pocas controversias y muy interesantes debates doctrinales sobre la materia (3).

La norma legal que causó todas estas perturbaciones fue el artículo 44 de la Ley Hipotecaria (4), que en su remisión al artículo 1923 —cuarto párrafo del Código Civil (5), restringe la preferencia de la anotación preventiva de embargo a los créditos contraídos después de la anotación, instaurando en la colisión con los créditos de fecha anterior una prioridad basada en datos extrarregistrales.

En consecuencia, las transmisiones dominicales realizadas por el deudor embargado, no inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble; realizadas antes de la anotación del embargo preventivo en el Registro, prevalecen sobre el embargo, aunque como ya lo expresáramos ingresen al Registro con posterioridad a éste.

Los efectos del embargo preventivo ceden ante una transmisión dominical del deudor realizada antes de la anotación del embargo pero que no tiene reflejo registral, sino que llega después de la medida cautelar al Registro, sino que además lo desplaza.

Se quiebra indudablemente el principio de prioridad sobre el cual se erige toda la estructura registral que reza: "*prior in tempore potior in jure*".

Esta solución fue aplicada a los conflictos entre adquisiciones de dominio o de otros derechos reales previos a una anotación que se anticipa en su acceso a los libros del Registro, a través de una

---

(*) Este trabajo se realizó en forma conjunta entre las Profesoras, María Amalia Blandina Garrido, Becaria de Investigación, Area de Derecho Civil del Departamento de Derecho Privado de la Universidad de Cádiz (España); y Lilia Noemí Díez, Profesora de Derecho Privado del Departamento de Derecho de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Nordeste (Argentina).

reiterada doctrina mantenida desde el siglo pasado por el Tribunal Supremo y acatada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en sus resoluciones. Por consiguiente, *las transmisiones* realizadas por el deudor embargado *antes* del acceso de la anotación de embargo al Registro, *pueden prevalecer*, sobre esta medida cautelar, aunque ingresen en los libros registrales *con posterioridad* a ésta.

Esta limitación de efectos, representa un punto de inflexión en la anotación del tráfico jurídico inmobiliario, establecida en la Ley Hipotecaria, al excepcionar para las anotaciones preventivas de embargo el criterio hipotecario que otorga prioridad al derecho que ingresa en el Registro frente a aquel que permanece oculto o se publica más tarde.

Es innegable que el legislador fue plenamente consciente al tomar esta decisión, como se desprende de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 (6), de la cual parecen hacer caso omiso, pese a la claridad de sus conceptos, los juristas pertenecientes a la denominada "corriente innovadora" (defensores de la equiparación del rango de las anotaciones preventivas de embargo al de las hipotecas); que con el propósito bien intencionado de extender los efectos de la publicidad inmobiliaria registral al asiento de anotación preventiva de embargo, interpretan las normas que regulan la eficacia de este asiento registral en oposición a lo que ha sido y sigue siendo el pensamiento del legislador (7).

Lo fundamental de la anotación preventiva de embargo no es la relación jurídica, que en ella se publicita, sino la eficacia que como tal asiento registral producirá (8), o, lo que es lo mismo, el grado de protección que dispensará al acreedor frente a las adquisiciones anteriores al embargo que se inscriben con posterioridad a la anotación preventiva de embargo; y frente al adquirente del inmueble en subasta.

## 2. Adquisiciones anteriores al embargo preventivo que se inscriben con posterioridad a la anotación de la medida.

La doctrina y la jurisprudencia, se muestran unánimes para declarar la especialidad de las anotaciones preventivas de embargo, pero la cuestión se complica cuando tratan de precisar la situación jurídica del adquirente anterior al embargo que inscribe su derecho con posterioridad a la anotación preventiva del mismo (9). Partiendo de la premisa de que el acreedor embargante no goza de preferencia con respecto a quienes adquirieron su derecho en fecha anterior al embargo, esta premisa se bifurca cuando se explica el mecanismo a través del cual el adquirente hace valer la prioridad.

La reforma del Reglamento Hipotecario (Real Decreto de 13 de noviembre de 1992 — Nº 1368) (10) (11), dejo atrás las posturas doctrinales, solucionando el problema con la nueva redacción del artículo 175.2, referido a la extinción de asientos en los procesos de ejecución, imponiendo un criterio de estricta cancelabilidad de "*las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo, aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores*". Luego de la ejecución el registrador, conforme el principio de prioridad (artículo 17 Ley Hipotecaria), deberá cancelar los asientos posteriores a la anotación de embargo aún aquellos que se originen en títulos que tengan su origen en adquisiciones previas al embargo exigiéndose que sea el adquirente quien reclame la declaración judicial de su preferencia (12) (13).

"La diferencia básica entre el régimen anterior al Real Decreto de reforma del 13 de noviembre de 1992 y el actual, consiste en la posibilidad de cancelación, en general, de los asientos de inscripción y anotación preventiva posteriores a la anotación preventiva de embargo" (14).

Quedan resueltas, las dudas que antes de la reforma planteaban con ambigüedad, la ley y el Reglamento Hipotecario (artículos 131 — 8º, 10º y 17º; 133 — 2º párrafo Ley Hipotecaria; artículo 175 — 2º párrafo en su antigua redacción y 233 Reglamento Hipotecario).

Así, luego de la reforma quedaron protegidos los intereses de los protagonistas que intervienen en el conflicto objeto de nuestro estudio, porque sin desconocer los derechos que sobre el bien anotado ostenta quien lo adquiere previamente a su traba, pero se retrasa en inscribir el título con respecto a la anotación preventiva, rige, en principio, un criterio de prioridad registral absoluta. Consumada la ejecución, se cancelan todos los asientos posteriores a la anotación (independientemente de la fecha de la adquisición del derecho), posibilitando la inscripción que pueda solicitar el rematante en la subasta judicial. Es el adquirente quien tiene la carga de cancelar la anotación preventiva de embargo, si desea que triunfe la prioridad que el Reglamento Hipotecario reformado le da a su título. Para ello deberá promover una tercería de dominio dentro del mismo proceso de ejecución, reclamando la cancelación judicial de la anotación preventiva de embargo (15).

Como el "adquirente retrasado", hace valer una preferencia sustantiva, ajena a las prioridades formales que publica el Registro, el conflicto entre el acreedor embargante y el adquirente se resuelve en este proceso judicial, conforme el principio de preferencia de los derechos reales (artículo 17 Ley Hipotecaria); debiendo soportar el actor—tercerista— adquirente, la carga de probar la anterioridad de su derecho respecto de la traba del embargo. Este juicio de tercería se limitará al debate sobre la procedencia o improcedencia del embargo, y por consiguiente finalizará en un triunfo de las pretensiones del tercerista (que será lo normal, salvo que se demuestre la simulación del título o el fraude, conforme los requisitos de la acción pauliana); pero no da lugar a la cancelación automática de la anotación preventiva de embargo, siendo necesario que el adquirente solicite al juez el respectivo mandamiento judicial (artículos 1.3 y 83.1 Ley Hipotecaria y 1518 Ley de Enjuiciamiento Civil) (16) (17).

LA cancelación del derecho del adquirente, tras la finalización de la subasta judicial (artículo 175.2 Reglamento Hipotecario), no va a impedir que este intente recuperar la prioridad, que consta inscrita a nombre del adquirente; (sea un tercero o el propio acreedor embargante, por compensación). El artículo 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone al final del párrafo segundo, que transcurrido el plazo legal para ejercitar la tercería de dominio queda "*a salvo el derecho del tercero para deducirlo contra quien y como corresponda*" (es decir mediante el juicio declarativo correspondiente) (18).

**Lilia Noemí Díez**
Registradora de la Propiedad Inmueble de Resistencia,
Provincia del Chaco República Argentina

**NOTAS:**

(1) Tomamos la expresión de Luis Díez Picazo: "La anotación ni es un derecho de garantía sui generis ni convierte a un derecho, en otro de clase distinta". "*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*". 4ª edición, Ed. Civitas, Madrid, 1995, pág. 495.

(2) Como las de Ramos Folques, José Antonio Alvarez Caperochipi, Franco Arias, José Manuel García García —si bien con ciertos matices— Reinaldo Vázquez de la Puerta y Celestino Pardo Núñez entre otros.

(3) Una muy interesante reflexión de José Antonio Álvarez Caperochipi: "Es el problema históricamente trascendente de las cargas y gravámenes ocultos, para cuya erradicación fueron organizados los primeros registros de tributos, hipotecas y censos". "*Derecho Inmobiliario Registral*". 1ª edición, Ed. Civitas, Madrid, 1986, pág. 162.

(4) "El acreedor que obtenga anotación en su favor en los casos de los números, segundo, tercero y cuarto del artículo 42, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo 1923 del Código Civil". A su vez el artículo 42 — 2º "El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del

deudor" — 3º "El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la ley de Enjuiciamiento Civil" — 4º "El que demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles" — 10 "El que en cualquier otro caso, tuviere, derecho a exigir anotación preventiva conforme a las leyes".

(5) Artículo 1923. 4º Código Civil "Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias sobre los bienes anotados, **y sólo en cuanto créditos posteriores.**

(6) En su explicación el originario artículo 44 de la L.H., decía así: "Constituidas en nuestro estado actual las hipotecas judiciales que, en adelante, según el Proyecto, llevarán el nombre de anotaciones preventivas, solamente para asegurar las consecuencias de un juicio, no declararán ningún derecho, ni menos convierten en real el que no tenía antes semejante carácter: no puede decirse de ellas que son el premio de la carrera, como en otra noción se ha dicho, asimilando el empeño de los acreedores para anticiparse a obtener la anotación, al afán con que se disputa la llegada al término en las carreras de caballos; no son un favor inmerecido que se da al acreedor más exigente; no modifican compeliéndolo a que supla la negligencia del acreedor y le otorgue garantías que tal vez el deudor mismo al tiempo de obligarse no habría constituido. La hipoteca judicial, que *sólo tiene por objeto asegurar las consecuencias del juicio*, nunca ha tenido ese carácter en España; no ha creado desde luego una acción hipotecaria a favor de aquél que había obtenido la retención, el embargo, o la providencia de que no pudiera enajenarse la cosa mientras estaba pendiente el litigio: el derecho del acreedor por la hipoteca judicial no se ha modificado, no ha cambiado de carácter, sólo ha adquirido mayor seguridad bajo el punto de vista de quitar al deudor los medios de destruir la coas, de enajenarla, y de constituirse él mismo en insolvencia. Por esto, en un concurso de acreedores o en una quiebra, *los que han obtenido a su favor hipotecas judiciales de la clase de las que aquí nos referimos, no han tenido nunca y no tienen ahora, por esta consideración, un título de preferencia sobre los demás acreedores de su especie, ni son calificados entre los hipotecarios.*

Adoptando el Proyecto estos mismos principios, da nueva vida al derecho español, proclamando otra vez que: *el acreedor que obtiene a su favor una anotación preventiva, cuyo objeto sea garantir las consecuencias de un fallo, sólo gozará de preferencias sobre los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a la anotación.* No podía ser de otra manera sin violar los principios de justicia. El que contrata y no exige hipoteca, se contenta con la garantía que le da el crédito personal del deudor, y no debe tener preferencia alguna sobre los que se hallan en el mismo caso. Si el deudor deja de cumplir los pactado en el tiempo convenido, podrá el acreedor compelerlo al pago acudiendo a la vía judicial, pero esta demanda no cambia ni la naturaleza del crédito ni la fuerza del título. Si se estableciera otra regla, resultaría que entre diversos acreedores de un mismo deudor que se hallaren en idéntico caso, sería de mejor condición el más exigente, el que guardara menos consideraciones, el que por mejores o peores medios adquiera noticias más exactas del verdadero estado en que se hallara la fortuna del deudor, el que tuviera un procurador más diligente. La comisión, atemperándose al antiguo derecho, ha creído que ninguna de estas causas debía ser de preferencia (...)".

(7) El artículo 44 de la Ley Hipotecaria, pese a las diversas modificaciones, que ha tenido, ha establecido desde su primera redacción (en algunas reformas de manera más clara que en otras) el juego de una prelación meramente sustantiva o extrarregistral en la relación entre créditos anotados preventivamente por embargo y aquellos ya contraídos por el deudor cuando se practica tal anotación en el Registro de la Propiedad.

Ha sido a nuestro entender Juan Manuel Rey Portolés en "*Escritos varios sobre hipotecas y anotaciones preventivas de embargo*". Madrid, 1995, pág. 403 y siguientes, el autor que con mayor precisión y claridad interpretativa ha estudiado los diversos cuerpos legislativos del ordenamiento jurídico español, alcanzando la conclusión de la limitada preferencia que el artículo 1923. 4º otorga a las anotaciones preventivas de embargo.

Coincidimos con la Profesora María Teresa Bendito Cañizares quien enseña, que el fin de la anotación preventiva de embargo, como el de toda anotación preventiva en general es, a diferencia del asiento de inscripción, la protección limitada que otorga, con la publicidad que ofrece y especialmente, la enervación de la fe pública registral en sentido negativo... "*Anotación Preventiva de Embargo sobre Bienes Gananciales*". 1ª edición, Ed. Trivium, Madrid, 1994, Capítulo Primero, pág. 27.

(9) Lógicamente, las premisas de las que parten los "autores innovadores" (partidarios de seguir un criterio de estricta prioridad registral en el conflicto entre anotación preventiva de embargo y actos adqui-

sitivos realizados por el deudor embargado previamente, pero que acceden al Registro de la Propiedad con posterioridad o permanecen ocultos) implican una asimilación indiscriminada entre el adquirente anterior a la anotación que se retrasa en la inscripción o se mantiene oculto, y "el tercer poseedor de bienes anotados", previsto en la ley Hipotecaria y en su Reglamento para el supuesto de que ***después de ejecutada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los número 2º y 3º del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor*** (artículo 38 in fine, ley Hipotecaria y 143 Reglamento Hipotecario). Ello va a impedir que en los escritos de estos autores se aborde el problema de cuál va a ser la actitud a seguir por el "adquirente rezagado" en el acceso al Registro, que sin embargo adquirió su derecho antes de la fecha del embargo, pues tales preferencias extrarregistrales son incompatibles con una absoluta equiparación entre la anotación preventiva de embargo y la hipoteca.

(10) El criterio mantenido uniformemente en las resoluciones, D.G.R.N. del 12 de septiembre de 1983, similar en sus fundamentos a las del 9 de noviembre de 1955, 16 de octubre de 1974, 17 de diciembre de 1975, 5 de marzo de 1982, 3 de octubre de 1985 entre otras, se desviaba de la postura seguida excepcionalmente en la Resolución del 24 de junio de 1944 que surgió el criterio de la "purga total" cancelándose de ese modo la inscripción del adquirente retrasado. Posteriormente se han percibido indicios de un cambio de criterio a través de ciertas afirmaciones contenidas en las Resoluciones del 6 de septiembre de 1988 y 12 de junio de 1989.

(11) Antes de la reforma, José Antonio Álvarez Caperochipi, en "Derecho Inmobiliario Registral"; dedica el capítulo IX, a explicar la inoponibilidad de los títulos no inscritos; con una muy importante crítica a la doctrina de los tribunales, ob. cit. pág. 145 y ss., también José Luis Lacruz Berdejo, analiza la doctrina tribunalicia, destaca en una nota, que excepcionalmente la Sentencia del 11 de febrero de 1966, en un caso muy complejo, opta por la preferencia del embargo anotado en fecha posterior sobre la transmisión de la finca a un tercero; y expresa que tal decisión es discutible para ponerla de acuerdo con el Código Civil. Habría que entender que el artículo 1923 — 4º concede preferencia al crédito, una vez anotado, sobre todos los posteriores al embargo, aún anteriores a la anotación; en "*Derecho Inmobiliario Registral*" —Obra conjunta con Francisco de Asís Sancho Rebullida. 2ª edición, reimpresión 1991, Ed. José María Bosch, Barcelona, pág. 226 — 227. Mención especial merece el exhaustivo estudio de la "corriente innovadora sobre el rango de las anotaciones preventivas de embargo" que realiza José Manuel García García, a quien hemos seguido en "*Derecho Registral o Hipotecario*". 1ª edición, Tomo II, Ed. Civitas, Madrid, 1993, pág. 750 y s.s.

(12) Las primeras resoluciones de la D.G.R.N. que adoptaron el nuevo criterio fueron las del 23 de marzo y 5 de mayo de 1993.

(13) Comentan la reforma además de José Manuel García García, ob. cit. pág. 776. José María Chico y Ortíz en "*Estudios sobre Derecho Hipotecario*". Tomo 2, 3ª edición, puesta al día Ed. Marcial Pons, Madrid, 1994, pág. 1114 — 1149. Luis Díez Picazo. "*Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*". 4ª edición, Volumen III, Ed. Civitas, Madrid, 1995, pág. 494. Antonio Pau Pedrón. "*Manual de Derecho Registral Inmobiliario*". 1ª edición, Fundación para la Formación de Altos Profesionales, Universidad de Alcalá de Henares, 1996, pág. 253 y s.s.

(14) Luis María Roca Sastre y Luis Roca Sastre Muncunill. "*Derecho Hipotecario*" 8ª edición revisada, ampliada y puesta al día, Tomo IV, Ed. Bosch, Barcelona, 1997, pág. 444.

(15) La aplicación a estos supuestos de la normativa sobre tercería de dominio contenida en la ley de Enjuiciamiento Civil, presupone la adopción de la concepción tradicional acerca de los efectos limitados del asiento de anotación preventiva de embargo, pues tal y como la advierte Juan Manuel Rey Portolés (ob. cit pág. 480 —481) no tendría sentido entonces el amplio plazo concedido por el artículo 1533 párrafo 2º de la ley de Enjuiciamiento Civil, pues si se parte del efecto real absoluto de la anotación tratándose de inmuebles anotados preventivamente, la tercería no podría interponerse, más que hasta el mismo día de presentación en el Registro de la Propiedad del mandamiento que hubiese ordenado la anotación preventiva cuya prioridad se combate.

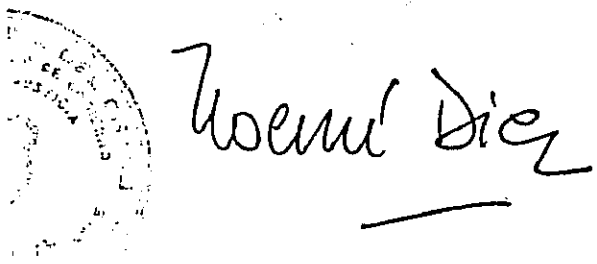
(16) Se pregunta José María Chico y Ortiz ¿Cabe incluir y comprender en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil los asientos que siendo posteriores tienen preferencia sobre la anotación? La norma es lógica para las inscripciones, pero no para las anotaciones que tienen un precepto específico en la Ley Hipotecaria ¿se trata de una derogación tácita? Lo que ya sería inadmisible es que se pretendiese derogar el artículo 44 de la Ley Hipotecaria por el 175, 2, del Reglamento Hipotecario; ob. cit. pág. 1149.

(17) N del A: Creemos que el artículo 175 — 2º párrafo de la Ley Hipotecaria, está en contradicción con el artículo 1518 de la L.E.C., que sólo habla de **"inscripción de gravamen"** y de **"los posteriores"**,

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

pero no de inscripciones de dominio en base a enajenaciones anteriores.

(18) "En este supuesto, es conveniente que se solicite anotación preventiva de la demanda declarativa ordinaria, para impedir la inscripción de derecho de terceros protegidos por la fe pública registral, apunta acertadamente Rosa Sastre en "*Derecho Hipotecario*", ob. cit. pág. 449.



## CARTAS AMERICANAS

Esta quincena la LUNES se ha vestido con hechos y recuerdos tristes (al fallecimiento de Luis Calduch se une la memoria de Juan Rey y José María, traída por un homenaje y una carta) y con misivas americanas alegres. Así es la vida. La revistilla les envía un abrazo a todos.

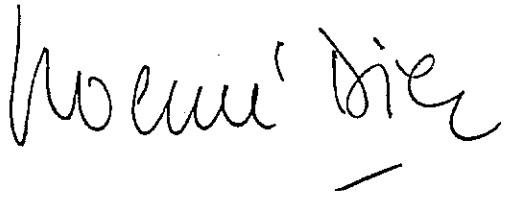
Gracias, por publicar en su Revista N 241, un artículo en homenaje a José María Chico y Ortiz.

Saludo por su intermedio a Francisca Ramón Fernández, a quien le adeudo una cartita desde ya hace algún tiempo, y celebro que se haya decidido a colaborar con los autores de la Lunes. Su artículo acerca de la nueva ley de venta a plazos de bienes muebles es tan bueno como sus cuentos,

Le envío un trabajo realizado en forma conjunta con una Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad de Cádiz, sobre un tema elegido por ella, el año pasado, que supongo tendra actualidad todavía en el derecho inmibiliario registral espanol, de todos modos queda sujeto a la "calificación" que conforme al criterio editorial de vuestra "Revista" se decida o no publicarlo.

Que la paz, y la prosperidad, los acompane a Ud. y a todo sus colaboradores lunésicos durante todo 1999.

Reciba mis cariños.



Estimado amigo:

Es grato dirigirle la presente para poner en su conocimiento que inexplicablemente la carta que le dirigí en abril pasado agradeciéndole el envío de la revista me fue devuelta. Por tal razón, me apresuro a enviarle ésta con el propósito de reiterarle mi agradecimiento por su fina gentileza de incluirme entre los suscriptores de la revista –atendiendo la amable sugerencia de nuestro común amigo Luis Moisset de Espanés- y felicitarlo por el valioso contenido de la misma.

De otro lado, mucho apreciaré se sirva variar la dirección a la cual me la envía, solicitándole dirija en lo sucesivo toda comunicación a la siguiente dirección:

**Colmena Nº 530, departamento 404**
**Lima 1. Perú.**

Espero que en los primeros meses del año próximo pueda alcanzarle alguna colaboración, dándole cuenta de los avances experimentados por el sistema registral peruano en los últimos años.

Agradeciéndole su atención a la presente, me complace enviarle mis muy cordiales saludos.

Atentamente,

La remite D. Carlos Cárdenas Quirós, Profesor y Abogado. (Ver núm. 233). Disponemos el cambio de domicilio y le enviámos un cordial saludo.

Estimado Enrique:

Aprovecho mi paso por Madrid para hacerte llegar una colaboración de Crítica (he dejado fotocopia al Decano del Colegio). Pronto te enviaré otras colaboraciones.

Recibe un fuerte abrazo

Querido amigo Luis: me mandas Cartas a Chico y me anuncias colaboraciones pero no me autorizas a publicar parte de tu último libro (sobre las Obligaciones Naturales), probablemente porque, estando por España, aún no habrás tenido la oportunidad de hojear el último número de la LUNES. Sigo esperando tu contestación al respecto. Un abrazo.

# *Cartas para* JOSÉ MARÍA

Córdoba, 21 de noviembre de 1998

Querido José María:

Realmente me ha provocado sorpresa tu "mail" desde las Moradas Celestiales. Me había acostumbrado a que nuestros contactos se realizasen a través del buzón de la "Lunes 4'30" y, en los últimos tiempos había descuidado esa correspondencia. Tu regaño se encuentra plenamente justificado.

Creo, por tanto, que debo al menos esbozar una escusa. Durante todo el año estuve ocupado y preocupado por la organización del Congreso de Academias Iberoamericanas de Derecho que, al fin, se celebró en Córdoba-Trelew entre los días 15 al 21 de octubre pasados.

Mi responsabilidad, como Presidente de la Academia de Derecho de Córdoba se acrecentaba por el hecho de ser la primera vez que un encuentro de este tipo tenía lugar en tierras americanas y, sumergido en esa tarea, dejé de escribirte por un tiempo.

Resulta, sin embargo, que a comienzos de octubre mi hija Marcela viajó a Estados Unidos, a visitar a una de mis hermanas que vive allí desde hace tiempo, y para mantener una comunicación fluida me obligó a aprender el manejo del correo electrónico, arte que yo consideraba diabólica, pues los viejos nos resistimos a asimilar los progresos de la modernidad. Por supuesto que ella era, desde hace tiempo una experta en estas lides, y siempre me reprochaba que no utilizase algo que resulta una útil y hoy casi indispensable herramienta para las comunicaciones.

Yo había luchado denodadamente, pero fui derrotado sin atenuantes y debí familiarizarme con el e-mail. Te confieso que pese a todo conservo un margen de reserva, y no me he internado en los vericuetos de Internet, dejando que otros practiquen en ella "navegación".

Desde la partida de mi hija, incluso en los días en que se celebró el Congreso, comencé a abrir diariamente la "caja de correo electrónico", para recibir sus mensajes y darle noticias de lo que aquí sucedía. La urgencia de comunicación se había acrecentado porque en esos días habían descubierto que mi hermana tenía unos nódulos mamarios malignos, y debió someterse a una biopsia, primero, y luego a una intervención quirúrgica.

Terminado el Congreso de Academias debía viajar a Perú, y participar en su Primer Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Lima entre los días 26 a 28 de octubre, y luego extender mi gira hasta el norte, visitando la ciudad de Piura para asistir a la inauguración de una nueva oficina registral.

No terminaron allí mis andanzas, pues en la primera semana de este mes tuve que dar una conferencia en Jujuy, pero siempre que recalaba en casa procedía a abrir esta nueva "caja de correo", pues se me había contagiado la necesidad de emplearla porque hoy los correos tradicionales están muy mal atendidos. La mayor parte de las piezas postales ya no se encuentran adornadas por los hermosos sellos que antes las embellecían. Las entregas demoran plazos que cada vez se hacen más extensos e, incluso, con frecuencia suelen extraviarse. Salvo que se trate de la remisión de "paquetes" las oficinas postales están siendo desplazadas vertiginosamente por el "fax", primero, y ahora por este llamado correo electrónico.

# Mail y Anécdota

**To:jmchico@paradise.net**
**From: luismoisset@arnet.com.ar**
**Tema: Re: mail, y anécdota**

Como un chico fascinado con un jueguete nuevo, dedico ahora diariamente algunos momentos a averiguar si he recibido algún "mail". Todavía son escasos, y no siempre me llegan noticias por esta vía, quizás porque la mayoría de mis amigos, con actitud de antiguallas, similar a la que yo había adoptado, todavía no recurren a los mail; por eso, cuando recibo alguno procedo a contestarlo sin dilación.

Cuál no sería mi sorpresa esta mañana, cuando encontré tu mensaje, breve, pero siempre bien recibido, aunque jamás imaginé que me llegase por esta vía. Al parecer "Tata" Dios ha prestado aprobación a este engendro, que yo en un primer momento consideraba satánico, pero que ahora, como cuenta con el "visto bueno" del Paraíso, deberá calificarlo de "angelical".

De paso veo que debemos resignarnos a que, incluso en el cielo, casi todos los vocablos que se emplean para caracterizar estas nuevas técnicas, tienen origen inglés. Hasta para el "servidor", el Paraíso se transforma en "Paradise"; los enamorados del castellano y otras lenguas romances no podemos resignarnos totalmente a este predominio de los imperios anglosajones en todas las materias, hasta en el idioma!

Pero lo que más me ha llamado la atención es que tú, que siempre te esforzaste por demostrar las limitaciones de la informática en vinculación con el Registro, ahora adoptes mi misma actitud y juegues con ella como un "chico", y no por el apellido...!

Es cierto que la tarea de organizar el Registro de estrellas, que mencionaste en tu última comunicación (1), en mayo del corriente año, hace necesario recurrir a las modernas técnicas, al menos como herramientas auxiliares, pues de lo contrario no podrías manejar tantas matrículas, y su número te abrumaría. ¡Algunas ventajas, pues, ofrecen estas raras invenciones!

Como tus notas han sido muy breves te ruego me expliques con mayor detenimiento las tareas que has debido encarar en ese Registro, pues si bien la informática puede haber facilitado la tarea material de inmatriculación, propia de un Registro técnico administrativo, todavía no sé cuáles son los aspectos jurídicos que se han delimitado para ese Registro que estás organizando, ni cuáles serán los limites que corresponderá a la tarea de calificación, a lo que deberás agregarme algunos datos si lo que estás encarando es la creación de un Registro monstruo (como los que existen en Argentina en la Capital Federal, o provincia de Buenos Aires), o si has previsto una descentralización adecuada, y qué función reservas a los amigos que en algún momento iremos llegando a hacerte compañía, amén de las que hayas asignado a los que ya están contigo.

Pero dejemos esto y pasemos a la "anécdota" que mencionaba en el "subject" del "mail".

En Jujuy, provincia norteña que linda con Bolivia, encontré a varios ex-alumnos y en la amable sobremesa con que culminó el asado con que agasajaron a los conferencistas, varios de

(1) Sin duda tendré que volver sobre el tema en otra carta.

ellos aportaron anécdotas vinculadas con mi ejercicio de la docencia. En realidad algunos de esos episodios, aunque verdaderos, se encontraban casi olvidados en algún rincón de mi memoria.

Uno de ellos me hizo reir bastante al recordarlo, y fue relatado por alguien que no había participado en el hecho, sino que lo había escuchado relatar y deseaba saber si era cierto. Quien me formulaba esta pregunta era un abogado relativamente joven —al menos contemplándolo desde nuestra propia edad— que se desempeña como Profesor Titular de Derecho Comercial en la Facultad de Ciencias Económicas de Jujuy y cuando era profesor adjunto había escuchado a su titular, que también era miembro del Tribunal Superior de Justicia, relatar que cursó en Córdoba tanto sus estudios universitarios, como secundarios, y que había sido alumno mío de Historia en el Colegio Nacional de Monserrat.

Muchas veces los profesores de colegios secundarios cumplen con su tarea a desgano; llaman a los alumnos a dar lección y mientras los jóvenes recitan de memoria la clase del día, o balbucean a los tropezones una lección mal estudiada, ellos leen distraídamente algún libro, o borronean números en un papel, sacando cuentas para ver si sus modestos estipendios alcanzarán ese mes a cubrir las necesidades domésticas.

Contaban que ese día yo llegué con la libreta de notas y una carpeta llena de papeles. Me senté en el último banco, e hice pasar a un alumno para que expusiera la lección del día. Bajé luego la cabeza y, mientras comenzaba su exposición, saqué unos papeles y, muy concentrado en ellos, me puse a escribir, aparentemente sin atender lo que decía el joven estudiante que, en realidad, nada había estudiado. Aprovechando mi ausencia el joven, que era bastante audaz, prosiguió con soltura narrando una auténtica novela, que nada tenía que ver con la lección, mientras yo continuaba absorto en las notas que estaba redactando.

Cuando ya no supo más que decir y se calló, levanté la cabeza, preguntándole:

—¿Ha concluído?, y ante su respuesta afirmativa, le solicité que evaluase su lección y me dijese qué nota creía merecer.

Muy suelto de cuerpo me respondió:

—Señor Profesor: creo que la nota podría ser un ocho.

Ellos significaba, en la escala de cero a diez que entonces aplicábamos en el Colegio Nacional de Monserrat, una calificación de "distinguido".

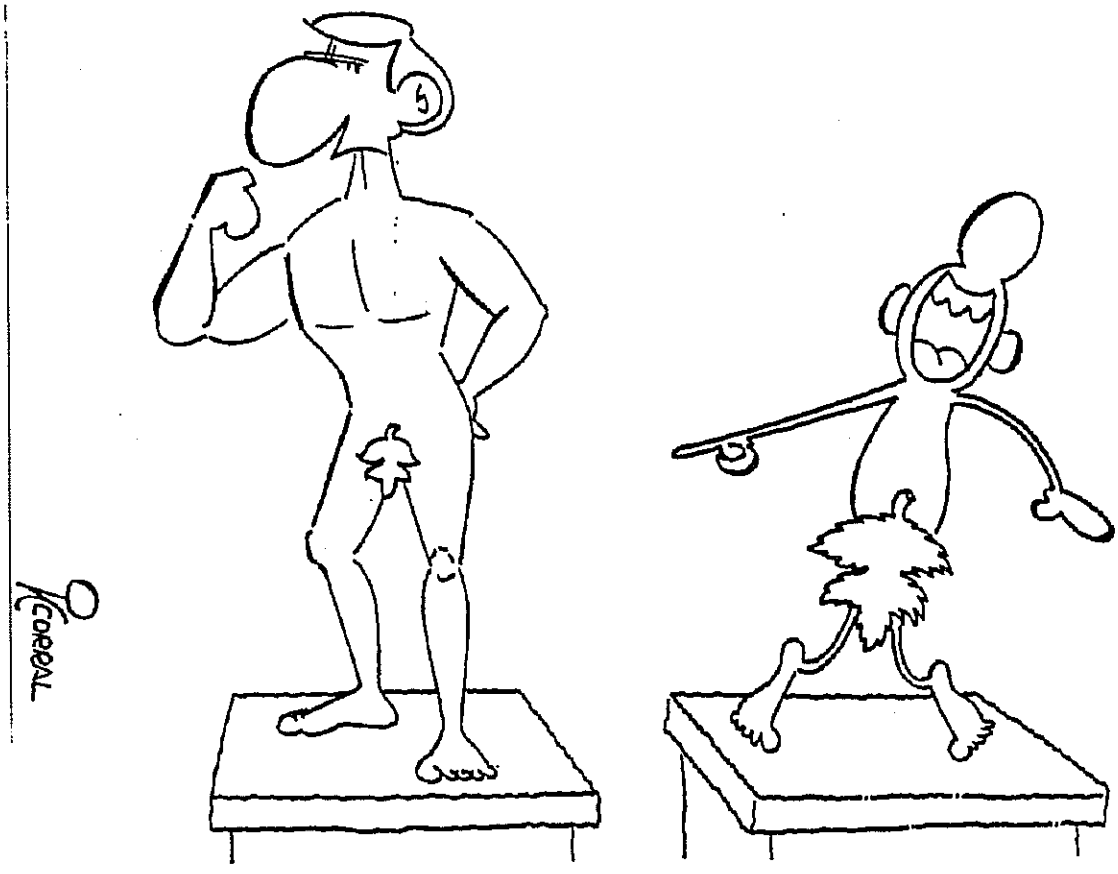
Entonces yo le pregunté si tenía realmente conciencia de lo que había dicho, y procedí a leerle cuidadosamente todas mis notas, que eran la versión taquigráfica de sus palabras y ponían de manifiesto la total ignorancia del alumno... No había estado desatento, sino que había seguido cuidadosamente todos los puntos de su exposición y le expresé que, por lo distantes que estaban del tema del día, e incluso de la materia, configuraban una verdadera falta de respeto, por lo que en lugar de un ocho merecía la calificación más baja de la escala.

La anécdota es cierta; en más de una ocasión he tomado nota de lo que decían mis alumnos en sus clases secundarias y exámenes universitarios, y ello me ha servido para apreciar con la mayor exactitud los conocimientos del examinando.

No fue ésta la única anécdota que afloró esa noche, pero como no quiero extenderme demasiado, dejo las restantes para alguna otra carta.

Quedo a la espera de algún nuevo "mail", o de una simple carta en el buzón de la Lunes 4 y 30.

**Criticón (L.M.E.)**


CORRAL

# RESEÑA LEGISLATIVA

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

## RESEÑA LEGISLATIVA
## (Hasta BOE/DOGV 30-11-98)

### Estado español

**SEGUROS PRIVADOS — REGLAMENTO.**
RDto. 2486/98 de 20 nov (BOE 25): Reglamento de ordenación y supervisión de los seguros privados. En vigor el 1 ene. 1999. Dictado en desarrollo de la Ley 30/95 de 8 nov., deroga el Reglamento de ordenación de los seguros privados de 1 ago. 1985 y deja vigente el de entidades de previsión social de 4 dic. 1985 hasta que se publique el proyectado Reglamento de Mutualidades de Previsión Social.

**CONTRATO DE TRABAJO — TRABAJO A TIEMPO PARCIAL.**
RDto.-ley 15/98 de 27 nov (BOE 28): Medidas urgentes para la mejora del mercado de trabajo en relación con el trabajo a tiempo parcial y el fomento de su estabilidad. Modifica los arts. 12 y 64.1.1º del Estatuto de los Trabajadores y el art. 166.1 y la disp. adicional séptima de la Ley General de la Seguridad Social. (TT).

### Comunidades Autónomas

#### Andalucía

**ANDALUCÍA — PLAN ESTADÍSTICO.**
Ley andaluza 4/98 de 1 oct (BOJA 15 y BOE 18 nov): Plan estadístico de Andalucía 1998-2001.

#### Valencia

**VALENCIA — TELEFONO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO.**
Dto. valenciano 180/98 de 3 nov (DOGV 19): Creación y puesta en funcionamiento del servicio telefónico de atención al ciudadano o TELEFONO PROP.

**27395** *REAL DECRETO-LEY 15/1998, de 27 de noviembre, de medidas urgentes para la mejora del mercado de trabajo en relación con el trabajo a tiempo parcial y el fomento de su estabilidad.*

La nueva regulación del contrato de trabajo a tiempo parcial objeto de esta disposición constituye el resultado del proceso de reflexión y diálogo desarrollado por el Gobierno con las organizaciones empresariales y sindicales desde el mes de julio del presente año, dirigido a seguir profundizando en el análisis del funcionamiento del mercado de trabajo y en la búsqueda de medidas para su mejora. Fruto de dicho proceso es el Acuerdo sobre Trabajo a Tiempo Parcial y Fomento de su Estabilidad concluido el 13 de noviembre entre el Gobierno y las organizaciones sindicales más representativas en el ámbito estatal, cuyo contenido incorpora la presente disposición.

Esta nueva regulación se acomodó a los compromisos establecidos a escala europea en el Acuerdo Marco sobre el Trabajo a Tiempo Parcial, concluido el 6 de junio de 1997 por la UNICE, el CEEP y la CES y posteriormente incorporado, para su aplicación, a la Directiva 97/81/CE, del Consejo, de 15 de diciembre. Asimismo, responde a los compromisos contenidos tanto en el Acuerdo de Racionalización y Consolidación del Sistema de la Seguridad Social como en el Acuerdo Interconfederal para la Estabilidad en el Empleo.

Se ha tenido igualmente en cuenta la evolución de esta modalidad contractual en España, su reducida utilización en comparación con el conjunto de la Unión Europea y la alta temporalidad que afecta en nuestro país a este segmento del mercado de trabajo.

La mejora de la calidad del trabajo a tiempo parcial, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo Marco europeo y en la Directiva comunitaria citada, requiere del establecimiento de una regulación que, permitiendo una adecuada flexibilidad en este tipo de trabajo, garantice al mismo tiempo determinados principios básicos: La igualdad de trato y no discriminación de los trabajadores a tiempo parcial en relación con los trabajadores a tiempo completo, sin perjuicio de la aplicación del principio de proporcionalidad cuando resulte adecuado; el principio de voluntariedad en el acceso al trabajo a tiempo parcial, que incorpora el derecho del trabajador a no ser despedido por negarse a ser transferido desde un empleo a tiempo completo a otro a tiempo parcial, sin perjuicio de las medidas que, de conformidad con la legislación y los Convenios Colectivos, puedan derivarse de las necesidades de funcionamiento del establecimiento considerado, y el acceso efectivo a la protección social de los trabajadores contratados a tiempo parcial, introduciendo para ello los elementos de corrección necesarios para adaptar el funcionamiento de las normas generales del sistema a las características específicas de este tipo de trabajo.

El desarrollo y la plasmación de estos principios comportan un conjunto de modificaciones legales en la regulación del contrato de trabajo a tiempo parcial, básicamente contenida en el artículo 12 del Estatuto de los Trabajadores, al que por razones sistemáticas y de claridad y seguridad jurídicas se da íntegramente nueva redacción en esta disposición. Junto a ello, se procede a reordenar los criterios básicos que deben regir en materia de protección social para este tipo de contratos, con objeto de hacer compatibles el principio de contributividad propio del sistema de Seguridad Social con los de igualdad de trato y proporcionalidad en el trabajo a tiempo parcial. Tales criterios básicos —que se incorporan íntegramente a la Ley General de la Seguridad Social eliminando por asistemática la anterior mención relativa a los mismos, contenida en el propio artículo 12 del Estatuto de los Trabajadores— serán posteriormente desarrollados, a partir de la presente disposición, en las correspondientes normas reglamentarias, del mismo modo que aquellos otros aspectos del Acuerdo, tales como, en particular, el relativo a los trabajos fijos de carácter discontinuo, de alcance meramente reglamentario y no abordados en esta disposición.

Con todo ello, se atiende a la configuración de un marco jurídico del trabajo a tiempo parcial que no sólo sea sensible a las necesidades de mejora del funcionamiento del mercado de trabajo, sino que, en plena coherencia y conforme a lo previsto sobre fomento de la estabilidad en el empleo en las Leyes 63/1997 y 64/1997, se ofrezcan también nuevas respuestas a las cada vez más diversificadas necesidades de carácter personal, familiar, formativo y profesional de los trabajadores y trabajadoras, además de atender de forma adecuada a las exigencias de adaptabilidad de las empresas.

Partiendo del reconocimiento de las especificidades del contrato de trabajo fijo-discontinuo, es evidente la necesidad de contar con un régimen jurídico dotado de la singularidad necesaria. En consecuencia, la normativa de aplicación habrá de ser sensible a las características derivadas de las actividades estacionales, en particular a través de los Convenios Colectivos de ámbito sectorial.

En su virtud, siendo urgente la adopción de las anteriores medidas, tanto para permitir su inmediata efectividad como para evitar distorsiones en el funcionamiento del mercado de trabajo, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución, consultadas las organizaciones empresariales y sindicales más representativas, previo dictamen del Consejo Económico y Social, de acuerdo con el Consejo de Estado, a propuesta del Ministro de Trabajo y Asuntos Sociales y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 27 de noviembre de 1998.

DISPONGO:

**Artículo primero.** *Regulación del contrato de trabajo a tiempo parcial.*

Los artículos de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, que se relacionan a continuación, quedan modificados en los términos siguientes:

Uno. El artículo 12 queda redactado en la forma siguiente:

«Artículo 12. *Contrato a tiempo parcial, contrato fijo-discontinuo y contrato de relevo.*

1. El contrato de trabajo se entenderá celebrado a tiempo parcial cuando se haya acordado la prestación de servicios durante un número de horas al día, a la semana, al mes o al año inferior al 77

por 100 de la jornada a tiempo completo establecida en el Convenio Colectivo de aplicación o, en su defecto, de la jornada ordinaria máxima legal.

2. El contrato a tiempo parcial podrá concertarse por tiempo indefinido o por duración determinada en los supuestos en los que legalmente se permita la utilización de esta modalidad de contratación, excepto en el contrato para la formación.

3. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, el contrato a tiempo parcial se entenderá celebrado por tiempo indefinido cuando:

a) Se concierte para realizar trabajos fijos y periódicos dentro del volumen normal de actividad de la empresa.

b) Se concierte para realizar trabajos que tengan el carácter de fijos-discontinuos y no se repitan en fechas ciertas, dentro del volumen normal de actividad de la empresa. En este caso, los trabajadores serán llamados en el orden y la forma que se determine en los respectivos Convenios Colectivos, pudiendo el trabajador, en el caso de incumplimiento, reclamar en procedimiento de despido ante la jurisdicción competente, iniciándose el plazo para ello desde el momento en que tuviese conocimiento de la falta de convocatoria.

4. El contrato a tiempo parcial se regirá por las siguientes reglas:

a) El contrato, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 8 de esta Ley, se deberá formalizar necesariamente por escrito, en el modelo que se establezca. En el contrato deberán figurar el número de horas ordinarias de trabajo al día, a la semana, al mes o al año contratadas, la distribución horaria y su concreción mensual, semanal y diaria, incluida la determinación de los días en los que el trabajador deberá prestar servicios.

De no observarse estas exigencias, el contrato se presumirá celebrado a jornada completa, salvo prueba en contrario que acredite el carácter parcial de los servicios y el número y distribución de las horas contratadas en los términos previstos en el párrafo anterior.

b) La jornada diaria en el trabajo a tiempo parcial podrá realizarse de forma continuada o partida. Cuando el contrato a tiempo parcial conlleve la ejecución de una jornada diaria inferior a la de los trabajadores a tiempo completo y ésta se realice de forma partida, sólo será posible efectuar una única interrupción en dicha jornada diaria, salvo que se disponga otra cosa mediante Convenio Colectivo sectorial o, en su defecto, de ámbito inferior.

c) Los trabajadores a tiempo parcial no podrán realizar horas extraordinarias, salvo en los supuestos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 35. La realización de horas complementarias se regirá por lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo.

d) Los trabajadores a tiempo parcial tendrán los mismos derechos que los trabajadores a tiempo completo. Cuando corresponda en atención a su naturaleza, tales derechos serán reconocidos en las disposiciones legales y reglamentarias y en los Convenios Colectivos de manera proporcional, en función del tiempo trabajado.

e) La conversión de un trabajo a tiempo completo en un trabajo a tiempo parcial y viceversa tendrá siempre carácter voluntario para el trabajador y no se podrá imponer de forma unilateral o como consecuencia de una modificación sustancial de condiciones de trabajo al amparo de los dispuesto en la letra a) del apartado 1 del artículo 41. El trabajador no podrá ser despedido ni sufrir ningún otro tipo de sanción o efecto perjudicial por el hecho de rechazar esta conversión, sin perjuicio de las medidas que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 51 y 52, c), de esta Ley, puedan adoptarse por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción.

A fin de posibilitar la movilidad voluntaria en el trabajo a tiempo parcial, el empresario deberá informar a los trabajadores de la empresa sobre la existencia de puestos de trabajo vacantes, de manera que aquéllos puedan formular solicitudes de conversión voluntaria de un trabajo a tiempo completo en un trabajo a tiempo parcial y viceversa, o para el incremento del tiempo de trabajo de los trabajadores a tiempo parcial, todo ello de conformidad con los procedimientos que se establezcan en los Convenios Colectivos sectoriales o, en su defecto, de ámbito inferior.

Los trabajadores que hubieran acordado la conversión voluntaria de un contrato de trabajo a tiempo completo en otro a tiempo parcial o viceversa y que, en virtud de las informaciones a las que se refiere el párrafo precedente, soliciten el retorno a la situación anterior, tendrán preferencia para el acceso a un puesto de trabajo vacante de dicha naturaleza que exista en la empresa correspondiente a su mismo grupo profesional o categoría equivalente, de acuerdo con los requisitos y procedimientos que se establezcan en los Convenios Colectivos sectoriales o, en su defecto, de ámbito inferior. Igual preferencia tendrán los trabajadores que, habiendo sido contratados inicialmente a tiempo parcial, hubieran prestado servicios como tales en la empresa durante tres o más años, para la cobertura de aquellas vacantes a tiempo completo correspondientes a su mismo grupo profesional o categoría equivalente que existan en la empresa.

Con carácter general, las solicitudes a que se refieren los párrafos anteriores deberán ser tomadas en consideración, en la medida de lo posible, por el empresario. La denegación de la solicitud deberá ser notificada por el empresario al trabajador por escrito y de manera motivada.

f) Los Convenios Colectivos establecerán medidas para facilitar el acceso efectivo de los trabajadores a tiempo parcial a la formación profesional continua, a fin de favorecer su progresión y movilidad profesionales.

g) Los Convenios Colectivos sectoriales y, en su defecto, de ámbito inferior, podrán establecer, en su caso, requisitos y especialidades para la conversión de contratos a tiempo completo en contratos a tiempo parcial, cuando ello esté motivado principalmente por razones familiares o formativas.

5. Se consideran horas complementarias aquellas cuya posibilidad de realización haya sido acordada, como adición a las horas ordinarias pactadas en el contrato a tiempo parcial, conforme al régimen jurídico establecido en el presente apartado

y, en su caso, en los Convenios Colectivos sectoriales o, en su defecto, de ámbito inferior.

La realización de horas complementarias está sujeta a las siguientes reglas:

a) El empresario sólo podrá exigir la realización de horas complementarias cuando así lo hubiera pactado expresamente con el trabajador. El pacto sobre horas complementarias podrá acordarse en el momento de la celebración del contrato a tiempo parcial o con posterioridad al mismo, pero constituirá, en todo caso, un pacto específico respecto al contrato. El pacto se formalizará necesariamente por escrito, en el modelo oficial que al efecto será establecido.

b) Sólo se podrá formalizar un pacto de horas complementarias en el caso de contratos a tiempo parcial de duración indefinida. En el caso de contrato de trabajo fijo-discontinuo, sólo se podrá pactar la realización de horas complementarias cuando los trabajadores, dentro del período de actividad, realicen una jornada reducida respecto de los trabajadores a tiempo completo.

c) El pacto de horas complementarias podrá quedar sin efecto por denuncia del trabajador una vez cumplido un año desde su celebración. La denuncia del pacto deberá notificarse al empresario con una antelación mínima de tres meses a la fecha de vencimiento de cada uno de los años de su vigencia, entendiéndose prorrogado dicho pacto, en caso contrario, por un nuevo período anual.

d) El pacto de horas complementarias deberá recoger el número de horas complementarias cuya realización podrá ser requerida por el empresario.

El número de horas complementarias no podrá exceder del 15 por 100 de las horas ordinarias de trabajo objeto del contrato. Los Convenios Colectivos de ámbito sectorial o, en su defecto, de ámbito inferior podrán establecer otro porcentaje máximo, que en ningún caso podrá exceder del 30 por 100 de las horas ordinarias contratadas. En todo caso, la suma de las horas ordinarias y de las horas complementarias no podrá exceder del límite legal del trabajo a tiempo parcial definido en el apartado 1 de este artículo.

e) La distribución y forma de realización de las horas complementarias pactadas deberá atenerse a lo establecido al respecto en los Convenios Colectivos sectoriales o, en su defecto, de ámbito inferior.

En ausencia de regulación en Convenio se respetarán las siguientes condiciones:

1.ª El total de horas complementarias anuales pactadas se distribuirá proporcionalmente en cada uno de los trimestres del año natural, para su realización dentro de cada trimestre. Cuando el contrato a tiempo parcial no conlleve la prestación de servicios durante el conjunto del año, el total de horas complementarias se distribuirá en tantas fracciones como períodos completos de tres meses en los que se desarrolle la prestación de servicios.

2.ª Si en un trimestre no se hubieran realizado todas las horas complementarias correspondientes al mismo, hasta un 30 por 100 de las horas no consumidas podrá ser transferido por el empresario al trimestre siguiente, para su posible realización en el mismo una vez efectuadas las horas complementarias correspondientes a dicho trimestre. En ningún caso se podrán transferir a un trimestre las horas ya transferidas desde el trimestre anterior, ni transferir más allá del año natural las horas no realizadas en el cuarto trimestre del año.

3.ª El trabajador deberá conocer el día y hora de realización de las horas complementarias con un preaviso de siete días.

f) La realización de horas complementarias habrá de respetar en todo caso los límites en materia de jornada y descansos establecidos en los artículos 34, apartados 3 y 4; 36, apartado 1, y 37, apartado 1, de esta Ley.

g) Las horas complementarias efectivamente realizadas se retribuirán como ordinarias, computándose a efectos de bases de cotización a la Seguridad Social y períodos de carencia y bases reguladoras de las prestaciones. A tal efecto, el número y retribución de las horas complementarias realizadas se deberá recoger en el recibo individual de salarios y en los documentos de cotización a la Seguridad Social.

h) El pacto de horas complementarias y las condiciones de realización de las mismas estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en las letras anteriores y, en su caso, al régimen previsto en los Convenios Colectivos de aplicación. En caso de incumplimiento de tales requisitos y régimen jurídico, la negativa del trabajador a la realización de las horas complementarias, pese a haber sido pactadas, no constituirá conducta laboral sancionable.

i) La realización de horas complementarias podrá dar lugar a la modificación de la jornada ordinaria pactada inicialmente en el contrato, mediante la consolidación en la misma de una parte de las horas complementarias realizadas en unos períodos de tiempo determinados, en los términos que a continuación se expresan.

La modificación de la jornada ordinaria pactada se podrá producir en dos tramos. En el primer tramo, se consolidarán en la jornada ordinaria el 30 por 100 de la media anual de las horas complementarias realizadas en un período de dos años a contar desde la vigencia del pacto de horas complementarias. En el segundo tramo, se consolidarán el 50 por 100 de la media anual de las horas complementarias realizadas durante los dos años siguientes. En ningún caso, una vez practicada la consolidación, el número de horas complementarias resultante podrá ser inferior al 4 por 100, respetándose en todo caso el límite legal de trabajo a tiempo parcial al que se refiere el apartado 1 de este artículo.

Para que se produzca la consolidación será necesario que el trabajador manifieste su voluntad en tal sentido, en relación con la totalidad o con una parte de las horas correspondientes, dentro del plazo máximo de los tres meses inmediatamente anteriores a la fecha de consolidación. A estos mismos efectos, el empresario deberá entregar al trabajador que haya hecho valer su derecho a la consolidación de las horas complementarias, con un preaviso de siete días a la finalización del correspondiente período de referencia, una certificación relativa al número de horas susceptibles de consolidación, sin que la falta de esta certificación extinga el derecho a la ampliación de la jornada.

La distribución de la ampliación de jornada resultante de la consolidación se determinará de acuerdo con los criterios y la forma de ordenación de la jornada original.

La ampliación de la jornada ordinaria mediante la consolidación de las horas complementarias de acuerdo con lo previsto en los párrafos anteriores no alterará por sí misma el pacto de horas complementarias, que se mantendrá en sus propios términos en cuanto al número y distribución de las pactadas no obstante la ampliación de la jornada ordinaria, siempre con respeto del límite de acumulación de horas ordinarias y complementarias establecido en la letra d) de este apartado.

6. Asimismo, se entenderá como contrario a tiempo parcial el celebrado por el trabajador que concierte con su empresa, en las condiciones establecidas en el presente artículo, una reducción de su jornada de trabajo y de su salario de entre un mínimo del 30 por 100 y un máximo del 77 por 100, cuando reúna las condiciones generales exigidas para tener derecho a la pensión contributiva de jubilación de la Seguridad Social con excepción de la edad, que habrá de ser inferior en, como máximo, cinco años a la exigida. La ejecución de este contrato de trabajo a tiempo parcial, y su retribución, serán compatibles con la pensión que la Seguridad Social reconozca al trabajador hasta que cumpla la edad establecida con carácter general en el Sistema de la Seguridad Social para causar derecho a la pensión de jubilación, extinguiéndose la relación laboral al alcanzar la referida edad.

Para poder realizar este contrato, la empresa concertará simultáneamente un contrato de trabajo con otro trabajador en situación de desempleo, quedando obligada a mantener cubierta, como mínima, la jornada de trabajo sustituida hasta la fecha de jubilación prevista en el párrafo anterior. El contrato de trabajo por el que se sustituye la jornada dejada vacante por el trabajador que reduce su jornada se denominará contrato de relevo, y tendrá las siguientes particularidades:

a) La duración del contrato será igual a la del tiempo que falte al trabajador sustituido para alcanzar la edad de jubilación a la que se refiere el primer párrafo de este apartado.

b) El contrato de relevo podrá celebrarse a jornada completa o a tiempo parcial. En todo caso, la duración de la jornada deberá ser, como mínimo, igual a la reducción de jornada acordada por el trabajador sustituido. El horario de trabajo del trabajador relevista podrá completar el del trabajador sustituido o simultanearse con él.

c) El puesto de trabajo del trabajador relevista podrá ser el mismo del trabajador sustituido o uno similar, entendiendo por tal, excepto en el caso del personal directivo, el desempeño de tareas correspondientes al mismo grupo profesional o categoría equivalente.

d) En la negociación colectiva se podrán establecer medidas para impulsar la celebración de contratos de relevo.»

Dos. El punto 1.º del apartado 1 del artículo 64 queda redactado en la forma siguiente:

«1.º Recibir información, que le será facilitada trimestralmente, al menos, sobre la evolución general del sector económico al que pertenece la empresa, sobre la situación de la producción y ventas de la entidad, sobre su programa de producción y evolución probable del empleo en la empresa, así como acerca de las previsiones del empresario sobre la celebración de nuevos contratos, con indicación del número de éstos y de las modalidades y tipos de contratos que serán utilizados, incluidos los contratos a tiempo parcial, de la realización de horas complementarias por los trabajadores contratados a tiempo parcial y de los supuestos de subcontratación.»

**Artículo segundo.** *Protección social de los trabajadores contratados a tiempo parcial.*

Se modifican el apartado 1 del artículo 166 y la disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1994, de 20 de junio, en los siguientes términos:

Uno. El apartado 1 del artículo 166 queda redactado en la forma siguiente:

«1. Los trabajadores que reúnan las condiciones exigidas para tener derecho a la pensión de jubilación con excepción de la edad, que habrá de ser inferior a cinco años, como máximo, a la exigida, podrán acceder a la jubilación parcial, en las condiciones previstas en el apartado 6 del artículo 12 de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.»

Dos. La disposición adicional séptima queda redactada en la forma siguiente:

«Disposición adicional séptima. Normas aplicables a los trabajadores contratados a tiempo parcial.

1. La protección social derivada de los contratos de trabajo a tiempo parcial se regirá por el principio de asimilación del trabajador a tiempo parcial al trabajador a tiempo completo y específicamente por las siguientes reglas:

Primera. *Cotización.*

a) La base de cotización a la Seguridad Social y de las aportaciones que se recaudan conjuntamente con las cuotas de aquélla será siempre mensual y estará constituida por las retribuciones efectivamente percibidas en función de las horas trabajadas, tanto ordinarias como complementarias.

b) La base de cotización así determinada no podrá ser inferior a las cantidades que reglamentariamente se determinen.

c) Las horas complementarias cotizarán a la Seguridad Social sobre las mismas bases y tipos que las horas ordinarias.

Segunda. *Períodos de cotización.*

a) Para acreditar los períodos de cotización necesarios para causar derecho a las prestaciones de jubilación, incapacidad permanente, muerte y

supervivencia, incapacidad temporal y maternidad, se computarán exclusivamente las cotizaciones efectuadas en función de las horas trabajadas, tanto ordinarias como complementarias, calculando su equivalencia en días teóricos de cotización. A tal fin, el número de horas efectivamente trabajadas se dividirá por cinco, equivalente diario del cómputo de mil ochocientas veintiséis horas anuales.

b) Para causar derecho a las pensiones de jubilación e incapacidad permanente, al número de días teóricos de cotización obtenidos conforme a lo dispuesto en la letra a) de esta regla se le aplicará el coeficiente multiplicador de 1,5, resultando de ello el número de días que se considerarán acreditados para la determinación de los períodos mínimos de cotización. En ningún caso podrá computarse un número de días cotizados superior al que correspondería de haberse realizado la prestación de servicios a tiempo completo.

Tercera. *Bases reguladoras.*

a) La base reguladora de las prestaciones de jubilación e incapacidad permanente se calculará conforme a la regla general. Para la prestación por maternidad, la base reguladora diaria será el resultado de dividir la suma de bases de cotización acreditadas en la empresa durante el año anterior a la fecha del hecho causante entre 365.

b) A efecto de las pensiones de jubilación y de la incapacidad permanente, derivada de enfermedad común, la integración de los períodos durante los que no haya habido obligación de cotizar se llevará a cabo con la base mínima de cotización de entre las aplicables en cada momento, correspondiente al número de horas contratadas en último término.

c) El tiempo de cotización que resulte acreditado conforme a lo dispuesto en el apartado b) de la regla segunda se computará para determinar el número de años cotizados a efectos de fijar el porcentaje aplicable a la base reguladora de la pensión de jubilación. La fracción de año que pueda resultar se computará como un año completo.

Cuarta. *Protección por desempleo.*

Para determinar los períodos de cotización y de cálculo de la base reguladora de las prestaciones por desempleo se estará a lo que se determine reglamentariamente en su normativa específica.

2. Las reglas contenidas en el apartado anterior serán de aplicación a los trabajadores con contrato a tiempo parcial, contrato de relevo a tiempo parcial y contrato de trabajo fijo-discontinuo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, que estén incluidos en el campo de aplicación del Régimen General y del Régimen Especial de la Minería del Carbón, y a los que, siendo trabajadores por cuenta ajena, estén incluidos en el Régimen Especial de los Trabajadores del Mar.»

**Disposición transitoria primera.** *Régimen jurídico de los contratos en vigor.*

1. Los contratos celebrados antes de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley continuarán rigiéndose por la normativa legal o convencional conforme a la que se celebraron.

No obstante lo anterior, serán de aplicación desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley a todos los contratos, cualquiera que sea la fecha de su celebración, las disposiciones contenidas en las letras d), e) y f) del apartado 4 del artículo 12 del Estatuto de los Trabajadores, en la redacción dada por el artículo primero del presente Real Decreto-ley.

2. En aquellos contratos de duración indefinida a tiempo parcial celebrados antes de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley en que la jornada de trabajo sea inferior al nuevo límite legal del trabajo a tiempo parcial, se podrá realizar pacto de horas complementarias, que se regirá a todos los efectos por lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 12 del Estatuto de los Trabajadores, en la redacción dada por el presente Real Decreto-ley, quedando en tal caso excluida la posibilidad de realización de horas extraordinarias, salvo en los supuestos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 35 del Estatuto de los Trabajadores.

**Disposición transitoria segunda.** *Normas relativas a los Convenios Colectivos vigentes.*

Las modificaciones introducidas por el presente Real Decreto-ley en el régimen jurídico de los contratos a tiempo parcial y de relevo no afectarán a la vigencia de las disposiciones relativas a dichos contratos contenidas en los Convenios Colectivos vigentes en la fecha de entrada en vigor de esta disposición, que continuarán siendo de aplicación.

**Disposición transitoria tercera.** *Régimen de Protección Social aplicable a los contratos en vigor.*

Las disposiciones contenidas en el artículo segundo serán de aplicación a todos los contratos a tiempo parcial, cualquiera que sea la fecha de su celebración, a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, de conformidad con lo previsto en su disposición final segunda.

**Disposición adicional única.** *Evaluación de las medidas.*

El Gobierno, a la vista de los resultados de las medidas contenidas en el presente Real Decreto-ley y tras consultar o, en su caso, propuesta de las organizaciones sindicales y las asociaciones empresariales más repre-

sentativas, podrá promover cambios legislativos en el umbral de la jornada que define el trabajo a tiempo parcial, el límite máximo de horas complementarias que pueden ser objeto de pacto específico, la distribución y forma de realización de las horas complementarias, así como los límites y condiciones para la consolidación en la jornada ordinaria inicialmente pactada de una parte de las horas complementarias.

**Disposición derogatoria única.** *Alcance de la derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Real Decreto-ley.

**Disposición final primera.** *Facultades de desarrollo.*

1. El Gobierno dictará las disposiciones que sean precisas para el desarrollo de este Real Decreto-ley.

2. Se autoriza al Director general del Instituto Nacional de Empleo para aprobar los modelos de contrato a tiempo parcial y de pacto de horas complementarias a que se refieren respectivamente la letra a) del apartado 4 y la letra a) del apartado 5 del artículo 12 del Estatuto de los Trabajadores, en la redacción dada por este Real Decreto-ley.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*

Este Real Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto las disposiciones contenidas en las reglas segunda y tercera de la disposición adicional séptima de la Ley General de la Seguridad Social, en la redacción dada a la misma por el artículo segundo del presente Real Decreto-ley, que comenzarán a surtir efecto a partir de la entrada en vigor de las disposiciones reglamentarias previstas en la disposición final primera que las desarrollen, que deberán dictarse en el plazo máximo de tres meses.

Dado en Madrid a 27 de noviembre de 1998.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana