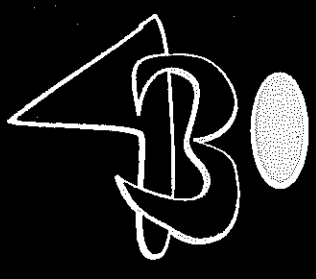
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XII - Núm. 258 - 2ª Quincena, mayo, 1999

de derecho informativa LUNES 4'30 privado y registral

sumario

Año XII - Núm. 258 - 2ª Quincena de mayo, 1999

CASOS PRACTICOS 0
RESOLUCIONES 2
SENTENCIAS 10

LA CONVOCATORIA DE LOS ÓRGANOS COLEGIADOS DE LAS SOCIEDADES LIMITADAS, por Emiliano Cano 12

EL CATASTRO Y SU CONEXIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, por María José Llombart 21

EL URBANISMO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, (Tema 36, Hipotecario, Registros), por Constancio Villaplana 34

CARTA A JM

LLUVIA DE E-MAIL, por Criticón (L.M.E.) 44

HUMOR

CORRAL JR. 48

RESEÑA LEGISLATIVA..... 49

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:
José María Chico Ortiz
Corral Jr.

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

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

*

Depósito legal: V-1212-1988

Último número del ejercicio económico. El próximo, como desde hace doce años, se os remitirá contra reembolso de su importe.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

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. 8 ABRIL 1999 (BOE 14 MAYO)

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO: NO PROCEDE LA INSCRIPCIÓN AL ESTAR INSCRITA LA FINCA A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DEL TRANSMITENTE.

Supuesto de hecho: en ejecución de sentencia se otorga por el juez, en rebeldía del demandado, una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa. En el RP no figura anotación preventiva de la demanda.

Presentada la escritura en el RP se deniega la inscripción por aparecer inscrita la finca a favor de persona distinta del transmitente.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ confirmó la nota al igual que la DG, en base a los principios de salvaguarda judicial de los asientos registrales, tracto y legi-timación. (A.C.)

R. 10 ABRIL 1999 (BOE 25 MAYO)

COMPRAVENTA E HIPOTECA: NO SON DEFECTOS LAS POSIBLES IRREGULARIDADES ATRIBUIDAS A LAS ESCRITURAS, YA QUE DE MODO ALGUNO QUEDA COMPROMETIDA LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LA COMPRAVENTA E HIPOTECA.

Supuesto de hecho: presentada en el RP sendas escrituras de compraventa e hipoteca se deniega la inscripción por los siguientes defectos: 1) el documento que se protocoliza no aparece reproducido completo, 2) constar la presentación por fax habiendo ésta sido denegada, 3) no haber cumplido el Notario con la obligación del art. 175 RN, ya que la petición de nota simple se efectuó por otro Notario y no por el autorizante y 4) la exis-tencia de un interlineado sin salvar

por el Notario. Los tres primeros se consideran insubsanables.

Interpuesto recurso gubernativo, el Presidente del TSJ revocó la nota y la DG confirma el auto. Los defectos carecen de toda justificación ya que de modo alguno queda comprometida la validez y eficacia de la compraventa e hipoteca por las posibles irregularidades atribuidas a las escrituras y, además, se producen en diligencias posteriores a la autorización de las mismas. (A.C.)

R. 12 ABRIL 1999 (BOE 18 MAYO)

CUESTIONES VARIAS Y DIFUSAS

Respecto de cierto derecho de opción de compra se plantean dos cuestiones, básicamente: una, la prórroga del derecho de opción caducado y el necesario consentimiento de titulares de derechos posteriores; otra, la previa inscripción de los bienes afectados a favor de los herederos del concedente de la opción (que, según el Registrador, exige el otorgamiento de escritura de venta al no haberse configurado como real).

El segundo defecto (la previa inscripción) es objeto de otro recurso en el que, finalmente, se ordena su práctica, por lo que la DG resuelve ahora que "han resultado removidos los obtáculos aducidos por el Registrador" (!).

R. 13 ABRIL 1999 (BOE 25 MAYO)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO: ES DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA PARA CUANDO NO SEA POSIBLE LA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS INTERMEDIOS.

Supuesto de hecho: mediante contrato verbal Don José vendió a su esposa una vivienda que, a su vez, había adquirido, también verbalmente, del titular registral. La citada señora promovió expediente de dominio para la reanudación del tracto.

Se presenta en el RP el auto recaido en el expediente y se deniega su inscripción porque la promotora del mismo puede obtener la inscripción mediante el otorgamiento de la escritura.

Interpuesto recurso, el Presidente del TSJ confirmó la nota, al igual que la DG, ya que no sólo es perfectamente posible la formalización de la segunda venta, sino que la adecuada protección del derecho que el Registro publica reclama la adecuada formalización pública de la adquisición invocada por el transmitente de la promotora, bien mediante el otorgamiento voluntario de la escritura de formalización de dicho negocio, bien mediante su formalización judicial en juicio declarativo contra el titular registral o sus herederos. (A.C.)

R. 14 ABRIL 1999 (BOE 15 MAYO)

MERCANTIL. SA.

DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO. DISP. TRANS. 6ª LSA.

El hecho de tratarse de una SA intervenida judicialmente no altera la doctrina reiterada por la DG: la cancelación de los asientos registrales está bajo la salvaguardia de los Tribunales, sin perjuicio: de la pervivencia de la personalidad de la sociedad, de la posibilidad de extender eventuales asientos posteriores, y de la ulterior reactivación de la sociedad.

R. 15 ABRIL 1999 (BOE 14 MAYO)

RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: NO BASTA LA DECLARACIÓN UNILATERAL DEL PRETENDIDO REPRESENTANTE DE LA PERSONA A CUYO FAVOR SE HACE EL RECONOCIMIENTO.

Supuesto de hecho: en 1981 Don Dámaso compró en documento privado una finca. Posteriormente, en 1994, los herederos del vendedor y el comprador elevan a público dicho documento. El mismo día y ante el mismo Notario se otorga escritura por la que Don Dámaso y su esposa reconocen que, en la citada venta, Don Dámaso actuó como fiduciario de los cónyuges

Don A y Doña B, a cuyo favor reconocen el dominio, renunciando el fiduciario y su esposa a la titularidad registral. Se aporta un poder de los cónyuges a cuyo favor se hace el reconocimiento de fecha posterior a la adquisición.

Presentada en el RP se suspende la inscripción por ser necesaria la intervención, tanto de los representantes del vendedor fallecido, como de aquellos a cuyo favor se reconoce el dominio, por ser insuficiente, respecto de estos últimos el poder. De igual modo, el reconocimiento de dominio no es ni título traslativo ni declarativo de dominio.

Interpuesto recurso, el Presidente del TSJ confirmó la nota de calificación. La DG confirma el auto y la nota, sin entrar en el tema de las adquisiciones mediante representación indirecta, ya que en el presente caso ni siquiera se ha acreditado dicha representación indirecta, sólo exis-te una declaración unilateral del pretendido representante, dado que el poder es de fecha posterior a la adquisición y no le faculta para hacer reconocimientos de actos anteriores. (A.C.)

R. 16 ABRIL 1999 (BOE 15 MAYO)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CADUCADA. EL MANDAMIENTO PIERDE SU EFICACIA CANCELATORIA.

Se debate en el recurso sobre la eficacia cancelatoria de un mandamiento dictado en juicio ejecutivo respecto de los asientos posteriores a la anotación preventiva del embargo acordado en dicho procedimiento, habida cuenta que al tiempo de su presentación en el Registro de la Propiedad, estaba ya caducada la citada anotación.

La DG reitera su doctrina de que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera <<ipso iure>> una vez agotado el plazo de cuatro años de su vigencia sin haber sido prorrogadas (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no podrán ser ya cancelados en virtud de un título, el mandamiento al que se refiere el artículo 175 Reglamento Hipotecario, que conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133-II Ley Hipotecaria, sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

R. 17 ABRIL 1999 (BOE 25 MAYO)

MERCANTIL. SRL

JUNTA GENERAL UNIVERSAL. ACTA, CERTIFICACIÓN.

Es defecto formal que impide la inscripción que en el certificado del Acta de celebración de una Junta General extraordinaria y Universal no figure el **nombre y firma** de todos los asistentes que sean socios o representantes de estos.

También es defecto la omisión en la misma certificación de que el orden del día de la reunión fue aceptado por todos los socios por unanimidad. (M.R.P.)

R. 19 ABRIL 1999 (BOE 15 MAYO)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

El supuesto de hecho resulta del FD 1.: Otorgada escritura de división material de una finca y disolución de comunidad sin la intervención de dos de los titulares registrales, dueños cada uno según el Registro de una séptima parte indivisa de aquélla, aunque alegando uno de los otorgantes haberlas adquirido careciendo de título escrito, se adjudica a éste en pago de las cuotas inscritas a su nombre y de aquellas cuya titularidad invocaba, el pleno dominio de una de las fincas resultantes que, posteriormente, cede a otras dos personas por mitades indivisas. Los cesionarios instan expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en cuanto a aquellas dos séptimas partes indivisas y declarada justificada su adquisición, se inscriben a su nombre. Presentada para su inscripción, la escritura de división y disolución de comunidad, se deniega la misma por falta de tracto sucesivo.

La registradora deniega la inscripción de la escritura de división y disolución de comunidad por no comparecer todos los titulares de la finca según el Registro.

El Presidente del TSJ estima el recurso y revoca la nota porque el requisito de tracto sucesivo estaba solventado al tiempo de la solicitud de inscripción. La registradora apeló el auto.

La DG desestima el recurso y confirma el Auto apelado. Después de distinguir entre el tracto sucesivo material (respeto a la cadena de titularidades) y el tracto formal, (orden y contenido de los asientos a la hora de recoger aquella cadena), considera el centro directivo que para el logro de un mayor acierto en su calificación el Registrador ha de tomar en consideración el contenido de todos los documentos presentados con asiento vigente relativo a la misma finca. Por tanto, una vez justificada su adquisición e inscritas en virtud del título supletorio que es el auto aprobatorio del expediente de dominio, en el que claramente se reseñan las transmisiones habidas y la finalidad pretendida —lograr a través de esa reanudación del tracto interrumpido la inscripción última en su favor de la finca de que son titulares—, la cadena de éstos se completa a efectos de tracto material y tan sólo sería preciso, desde el punto de vista formal, darles un adecuado reflejo registral en los asientos a practicar, para lo que habrían de tomarse en consideración el contenido del conjunto de los documentos presentados.

R. 20 ABRIL 1999 (BOE 15 MAYO)

LIBRO DE ACTAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. EL DE UNA SUBCOMUNIDAD QUE NO ESTÁ CREADA DEBE DILIGENCIARSE SI BIEN LA CONSIGNACIÓN DE LOS DATOS DEL LIBRO HABRÁ DE HACERSE EN EL LIBRO FICHERO (Y NO POR NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN).

Provoca el recurso la negativa del Registrador a diligenciar un libro de actas destinado a reflejar los acuerdos de los propietarios de las plazas de aparcamiento de un local garaje integrado en un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, porque a la luz de los asientos del registro, no está creada una subcomunidad ni los estatutos han previsto un órgano colectivo especial para los intereses específicos del citado local.

La DG entiende que el defecto no puede ser mantenido. Conforme al art. 415 del RH (que viene referido, con un amplio criterio, a comunidades, subcomu-nidades y conjuntos inmobiliarios, tanto para el caso de que tales entidades aparezcan inscritas, como para las no inscritas —obsérvese el párrafo 3° b y el último inciso del párrafo 7° del citado precepto legal—) el Registrador diligenciará los libros y extenderá una nota marginal en el folio abierto en el libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en el primer caso, o bien consignará los datos del libro en un libro fichero, cuando no apareciera inscrita la comunidad (haciéndolo constar asíen la nota de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación).

R. 21 ABRIL 1999 (BOE 15 MAYO)

MERCANTIL. SA.

ADMINISTRADORES. RENUNCIA DE UNO DE LOS TRES MIEMBROS DEL CONSEJO. NO DEBE SUBORDINARSE SU RENUNCIA A LA CELEBRACIÓN DE LA JG QUE PROVEA EL NOMBRAMIENTO DE UN NUEVO ADMINISTRADOR.

El registrador no practica la inscripción de la renuncia por quedar el Consejo con un número de miembros por debajo del número legal y estatutario (que impide adoptar acuerdos por mayoría), lo que hace aplicable al caso la doctrina de la DG que exige la subordinación de la renuncia a la celebración de la JG que provea el nombramiento de nuevos administradores.

Sin embargo, la DG revoca la nota porque: a) no se trata de la renuncia de un administrador único, ni de todos los solidarios ni de la totalidad del Consejo, b) la convocatoria de la JG no dependería de la sola voluntad del renunciante, c) en cuanto a este supuesto de Consejo "defici-

tario" es aplicable a las SSAA la solución que brinda el art. 45.4 LSRL: facultad de convocatoria de la JG por los administradores que continúen en el ejercicio de su cargo al exclusivo objeto de proceder a los nombramientos que sean precisos.

R. 22 ABRIL 1999 (BOE 25 MAYO)

RECURSO GUBERNATIVO: EL RECURSO SÓLO ES CAUCE ADECUADO PARA IMPUGNAR LAS CALIFICACIONES QUE SUSPENDAN O DENIEGUEN EL ASIENTO SOLICITADO.

Supuesto de hecho: en autos de menor cuantía contra la Comunidad de Propietarios de un edificio y cada uno de los comuneros, recayó sentencia estimatoria de la demanda y se trabó embargo sobre diversas entidades de las que integran el edificio, que fue objeto de anotación en el RP.

En representación de la Comunidad de Propietarios se interpone recurso gubernativo al considerar que no se debía haber tomado la anotación de embargo al no constar que los propietarios de las fincas hubieran tenido intervención personal y directa en el procedimiento.

El Presidente del TSJ desestimó el recurso por improcedente, al igual que la DG. El recurso es cauce adecuado para impugnar las calificaciones que suspendan o denieguen el asiento solicitado. Por el contrario, cuando dicha calificación desemboque en la practica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. (A.C.)

R. 23 ABRIL 1999 (BOE 22 MAYO)

MERCANTIL.- SRL.

JUNTA UNIVERSAL. ACTA: DEBE CONSTAR EL LUGAR DONDE SE HA CELEBRADO.

La DG considera que aun cuando tratándose de Juntas Universales el lugar donde se celebren es intranscendente, salvo previsión estatutaria, al ser la indicación de tal extremo una de las circunstancias que reglamentariamente han de constar en el asiento a practicar en el Registro (art. 112 del RRM), el Registrador ha de cumplir con la obligación formal que le impone tal precepto. Tal extremo habrá de incluirse en la certificación en la que consten los acuerdos a inscribir pero nada impide que figure en otra complementaria o aclaratoria. (M.R.P.)

R. 24 ABRIL 1999 (BOE 15 MAYO)

MERCANTIL. SA

TRANSFORMACIÓN DE SA EN SRL. 1) ES APLICABLE LA DOCTRINA SOBRE EL ALCANCE DE LA DISP. TRANS. 6ª LSA. 2) OBJETO SOCIAL. AMPLIACIÓN ACOIRDADA EN LOS NUEVOS ESTATUTOS APROBADOS POR ACUERDO UNÁNIME DE JUNTA UNIVERSAL.

Se presenta en el RM escritura de elevación a públicos de los acuerdos de cierta SA que, conforme a la Disp. Trans. 3ª TRLSA del 89, se transforma en SRL y adopta unos nuevos Estatutos sociales.

El Registrador no practica la inscripción: 1) Por encontrarse la sociedad disuelta de pleno derecho; 2) Por haberse modificado el objeto social sin que conste la adopción del acuerdo.

La DG confirma el defecto primero (y aclara que el acuerdo de reactivación alegado en su informe por el recurrente no fue objeto de calificación por no haberse presentado en el momento oportuno y sin perjuicio de una nueva presentación a calificación).

Pero estima el recurso respecto del segundo defecto pues considera que, de acuerdo con la doctrina de la R 15 octubre 1998, al haberse aprobado los nuevos Estatutos por acuerdo unánime de Junta Universal, la ampliación del objeto social incluida en ellos está amparada por dicho acuerdo (sin considerarse inflingidos los especiales requisitos de convocatoria, constitución y mayorías).

R. 26 ABRIL 1999 (BOE 14 MAYO)

ANOTACIÓN DE EMBARGO: AL ORDENARSE EN LA SENTENCIA EL RESTABLECIMIENTO DE LAS ANOTACIONES INDEBIDAMENTE CANCELADAS, DEBEN REHABILITARSE TALES ASIENTOS Y ENTENDERSE SUSPENDIDO EL CÓMPUTO DEL PLAZO DE SU VIGENCIA DURANTE EL TIEMPO INTERMEDIO.

Supuesto de hecho: en autos de juicio ejecutivo 1010/89 se practica anotación de embargo **letra G** el 26 de enero de 1990. En autos seguidos en el Juzgado de lo Social, en ejecución de sentencia 29/90 se anota el embargo **letra I**. En virtud de Auto dictado por dicho Juzgado de lo Social, confirmado por otro, se cancela, el 26 de julio de 1991, la anotación **letra G**. El acreedor del procedimiento 1010/89 y el adjudicatario de la finca dentro de dicho procedimiento, instaron recurso de suplicación, que fue objeto de anotación preventiva, y se dictó sentencia por la que se dejan sin efecto los dos autos, en cuanto ordenaban la cancelación de las cargas anteriores y se deja sin efecto la cancelación, entre ellas, de la anotación **letra G**.

En 1995 se presentan en el RP, mandamiento del Juzgado de lo Social por el que se ordena dejar sin efecto la cancelación del embargo **letra G,** escritura por la que se formaliza la adjudicación de la finca realizada en los autos ejecutivos 1010/89 y mandamiento de cancelación de cargas posteriores. El Registrador despacha el primer mandamiento y cancela el 28 de diciembre del 95 la nota de cancelación del embargo letra G, deniega la adjudicación por estar la finca inscrita a favor de tercero y deniega el mandamiento de cancelación derivado de los autos 1010/89 por estar caducada la anotación y no haber precepto que regule la interrupción del plazo de caducidad.

Interpuesto recurso, el Presidente del TSJ confirmó la nota. La DG revoca el auto y la nota al considerar que la pretensión de caducidad resulta injusta para el acreedor que reaccionó contra su incorrecta cancelación y que obtuvo la anotación de su recurso. Al ordenarse en la sentencia el restablecimiento de las anotaciones indebidamente canceladas, deben rehabilitarse tales asientos en los mismos términos y condiciones existentes en el momento de su cancelación y entenderse suspendido el cómputo del plazo de su vigencia durante el tiempo intermedio. Tomada anotación en el recurso de suplicación para garantizar la eficacia de la resolución que se dicte, al menos durante la vigencia de ésta, debe garantizarse la efectividad de las anotaciones restablecidas. Se confirma la vigencia de la anotación **letra G**, desde el 28 de diciembre de 1995 hasta que transcurra un plazo de 4 años computándose a este efecto el período transcurrido desde el 26 de enero de 1990 al 27 de julio de 1992. (A.C.)

R. 27 ABRIL 1999 (BOE 25 MAYO)

HERENCIA: CAUSANTE EXTRANJERA CON TESTAMENTO OTORGADO EN ESPAÑA CON INSTITUCIÓN DE HEREDERA ÚNICA DE LOS BIENES SITOS EN NUESTRO PAÍS.

Supuesto de hecho: mediante escritura ,una señora de nacionalidad búlgara, mayor de edad y casada, con domicilio en Sofia, se adjudica una finca como heredera de la causante, fallecida en Suiza. El título sucesorio es un testamento autorizado en España, en el que la causante, sin que constase su nacionalidad, tras manifestar que era viuda y carecía de descendientes, instituye heredera de sus bienes en España a la compareciente.

Presentada en el RP se suspende la inscripción 1º) por no constar el régimen económico matrimonial de la compareciente y 2º) por no acompañarse el certificado del art. 36 RH del que resulte: régimen económico matrimonial legal del derecho búlgaro, sistema sucesorio del derecho búlgaro indicando si existen legitimarios, carácter de los herederos y de los legitimarios y facultades, derechos y obligaciones de ambos.

Interpuesto recurso, el Presidente del TSJ revocó la nota. La DG confirma el auto en cuanto al primer defecto ya que la acreditación del régimen económico matrimonial del adquirente a título gratuito no es requisito inexcusable para practicar la inscripción. La DG revoca el auto en cuanto al segundo de los puntos del defecto

segundo. La sujeción de la sucesión a la Ley nacional del causante al tiempo del fallecimiento, la limitación del reenvío a la ley española y la excepción que a la máxima "iura novit curia" supone la aplicación de la ley extranjera, justifican la necesidad de acreditar que la disposición base de la adjudicación es factible con arreglo a la ley material por la que la sucesión se rige, pero sin que sea necesario acreditar todo el sistema sucesorio del derecho búlgaro. (A.C.)

R. 28 ABRIL 1999 (BOE 14 MAYO)

HIPOTECA DE MÁXIMO: PUEDEN GARANTIZARSE NO SÓLO LAS OBLIGACIONES QUE NACEN DE LOS CONTRATOS, SINO TAMBIÉN LAS QUE TENGAN SU ORIGEN EN LA LEY, CUASI CONTRATOS Y EN ACTOS U OMISIONES ILÍCITOS O EN QUE INTERVENGA CULPA O NEGLIGENCIA. CUANDO SE TRATA DE UN SUPUESTO DE COTITULARIDAD DE UN DERECHO REAL DEBE ESPECIFICARSE, SI ES MANCOMUNADO, LA PARTICIPACIÓN QUE EN EL CRÉDITO HIPOTECARIO CORRESPONDE A CADA UNO DE LOS ACREDORES.

Supuesto de hecho: se otorga escritura por la que se constituye hipoteca de máximo a favor de los herederos de Doña A por las deudas que pudieran resultar a favor de dicha causante por unas irregularidades cometidas en una permuta, que se identifica con la escritura, respecto de una determinada finca y de la cancelación de una condición resolutoria pactada como garantía del cumplimiento de dicha permuta y de dar por recibido el precio consignado, cuando no fue así, ni dicho precio ser el realmente convenido.

Presentada en el RP se deniega la inscripción por no haber ostentado la causante, en ningún momento derecho alguno sobre la finca, por lo que es inexistente la obligación garantizada y por no concretarse la participación que en la hipoteca tendrían las personas a cuyo favor se constituye.

Interpuesto recurso, el Presidente del TSJ confirmó la nota. La DG revoca el auto y la nota en cuanto al primer defecto y confirma el segundo. Según la DG aparece suficientemente configurada la relación jurídica básica, cuya irregularidad da lugar al nacimiento de la obligación asegurada, consistente en indemnizar daños y perjuicios. Pueden garantizarse no sólo las obligaciones que nacen de los contratos, sino también las que tengan su origen en la Ley, cuasi contratos y en actos u omisiones ilícitos o en que intervenga culpa o negligencia.

Cuando se trata de un supuesto de cotitularidad de un derecho real debe especificarse bien el carácter solidario del mismo, bien si es mancomunado, la participación que en el crédito hipotecario corresponde a cada uno de los acreedores. (A.C.)

R. 29 ABRIL 1999 (BOE 25 MAYO)

DERECHO DE VUELO. FALTA DE PLAZO. LO QUE SUBYACE ES UNA SUSTRACCIÓN A LOS PROPIETARIOS, Y CON CARÁCTER PERPETUO, DE UNA FACULTAD DOMINICAL, Y ELLO NO PUEDE CONSIDERARSE UN VERDADERO DERECHO REAL.

Supuesto de hecho: en escritura pública BANESTO constituye en régimen de propiedad horizontal un edificio y se reserva el derecho de vuelo sobre el mismo desde su altura declarada hasta hoy y en la vertical máxima que permitan en cada momento las ordenanzas municipales, distribuyéndose el porcentaje, si se hace uso de este derecho, entre todas las plantas ya construidas y las nuevas, por igual, y a su vez se distribuiría entre los pisos o locales en proporción a su superficie útil.

Presentada en el RP s suspende en cuanto al derecho de vuelo por no fijarse el plazo dentro del cual pueda ser ejercitado.

Interpuesto recurso, el Presidente del TSJ confirmó la nota al igual que la DG. El derecho cuestionado produce una clara indeterminación en la extensión de los derechos recayentes en los distintos pisos y locales, ya que sus cuotas en

elementos comunes y las características del complejo quedarán en una situación permanente de provisionalidad. Lo que subyace es una sustracción a los propietarios, y con carácter perpetuo, de una facultad dominical, cual es la de adquirir los nuevos usos o intensidades edificatorias susceptibles de apropiación que puedan definirse en el futuro, y ello no puede considerarse un verdadero derecho real. Ver RR. 13 de mayo y 6 de noviembre de 1996. (A.C.)

R. 30 ABRIL 1999 (BOE 26 MAYO)

MERCANTIL.- SRL.

1) OBJETO SOCIAL, FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. 2) ESTATUTOS.

La trascendencia del objeto social justifica la exigencia de una precisa determinación del ámbito de actividad que debe desarrollar el nuevo ente, si bien la diversa composición cualitativa que puede adoptar el patrimonio posibilita la dedicación de la sociedad a una multitud de actividades económicas, siempre que estén perfectamente delimitadas.

Es la delimitación del objeto y no el desenvolvimiento posterior lo que determina, en su caso, la aplicación de aquellas disposiciones especiales que prevén el cumplimiento de determinados requisitos, y así la actividad social lícita y posible chocará en ocasiones con las limitaciones legales que se imponen para su ejercicio, ya sea por la necesidad de un título habilitante, como por una forma o estructura social concreta. Este es el caso que nos ocupa en el que el objeto social era el "asesoramiento, gestión, y asistencia a personas físicas y jurídicas en todos los aspectos Mercantiles, laborales, financieros, jurídicos, técnicos, contables,... de las actividades empresariales, singularmente industrias o inmobiliarias".

La segunda cuestión se refiere a la negativa a inscribir la referencia de los estatutos al Consejo de Administración por no fijarse las reglas de convocatoria; La LSRL establece (en su art. 57.1) la obligación de establecer en los Estatutos una disciplina mínima de organización y funcionamiento, que ha de alcanzar en todo caso a las reglas de convocatoria y constitución. (M.R.P)

R. 3 MAYO 1999 (BOE 31 MAYO)

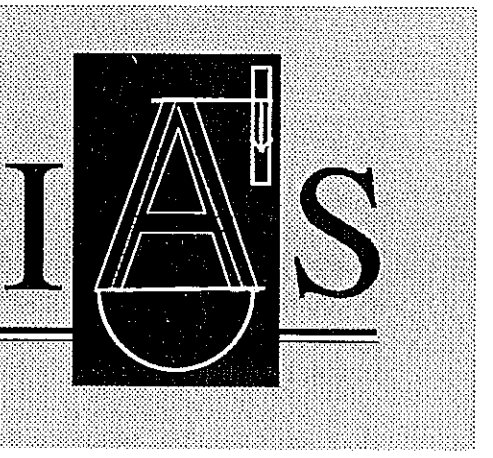
RECURSO GUBERNATIVO: EL RECURSO SÓLO ES CAUCE ADECUADO PARA IMPUGNAR LAS CALIFICACIONES QUE SUSPENDAN O DENIEGUEN EL ASIENTO SOLICITADO.

Se presenta en el RP un escrito en el que se manifiesta que se ha cancelado indebidamente una anotación preventiva de demanda y que para el caso de haberse expedido alguna certificación con dicho error, se subsane por el Registro ante los posibles perjuicios. El Registrador deniega la práctica de las operaciones solicitadas porque las certificaciones expedidas correspondían exactamente al contenido del RP y porque no procede la rectificación de la cancelación si no es en virtud de resolución judicial.

Interpuesto recurso, el Presidente del TSJ lo declaró inadmisible. La DG entra en los defectos para confirmarlos. Si la certificación fuera inexacta no cabe su rectificación y lo que procede es solicitar otra. En cuanto a la cancelación pretendidamente incorrecta, los asientos sólo pueden modificarse con el consentimiento del titular registral o resolución judicial en juicio declarativo seguido contra él. (A.C.)

Mª Emilia ADÁN GARCÍA

SENTENCIAS



STS 11 NOVIEMBRE 1998

DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN.

Artículos citados: 396 del Código Civil.

HECHOS.- Como consecuencia del fallecimiento de los padres dos hijos heredan un local por cuartas partes indivisas. En dicho local había una industria que había sido arrendada a una hija por diez mil pesetas de renta mensual, en vida de la madre.

El negocio está situado en el inmueble común y se comunica con el inmueble contiguo donde, en vida de la madre, se hicieron obras de mejora y aprovechamiento de la buhardilla.

El hijo interpone demanda solicitando que el inmueble se divida por mitad y que se cancelen las cargas y servidumbres establecidas con posterioridad a la partición, así como que se le rindan cuentas del alquiler.

La hermana alega la indivisibilidad de la finca, y solicita su adjudicación pagando al hermano lo que corresponda.

El Juzgado de Primera Instancia procedió a la división, siendo esta rectificada por la Audiencia Provincial donde se procedió a dividir la finca y se condenó a la apelante a entregar el cincuenta por cien de la cantidad correspondiente al alquiler del inmueble, desde la muerte del causante al cese de la indivisión. Por la hermana se interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Ante la alegación de la recurrente de que el tercer piso se elevó en estado de casada por lo que es ganancial, y que sobre éste y el edificio contiguo se ejerce una industria, por lo que debió demandarse al esposo, el Tribunal Supremo recuerda que es hecho probado que la referida planta se elevó por la madre y que no resulta acreditado que sobre la misma se constituyese ningún derecho real a favor de la sociedad de gananciales; además, nada se dice en la sentencia recurrida del final del arrendamiento de industria por lo que no se ve afectado.

Por último se entiende conculcado el artículo 396 del Código civil, pero no prospera porque el edificio es divisible y puede imponerse su división, cualquiera que sea la fórmula elegida (propiedad horizontal...), lo que no puede pretender la recurrente es que por existir un arrendamiento de industria, la finca se mantenga indivisa, siendo como es que no se ha declarado la finalización del contrato de arrendamiento.

STS 27 NOVIEMBRE 1998

CESIÓN DE CONTRATO.

Artículos citados: 1256 Código Civil.

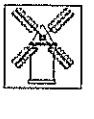
HECHOS.- La sociedad X era propietaria del hotel H. En documento privado de fecha 28 de mayo de 1986, la sociedad A adquiere la totalidad de las acciones de la sociedad X. En dicho contrato celebrado entre la sociedad A y la sociedad B, únicas accionistas de la sociedad X, se pactó la posibilidad de acceder terceros al contrato, ya sea por disposición legal o por acuerdo de las partes, así como la facultad de elegir el objeto de la compraventa, el inmueble o las acciones del hotel.

En comunicación de fecha 22 de agosto de 1986, la sociedad A eligió adquirir el inmueble, y por notificación de 25 de agosto del mismo año, designó a la sociedad C, en constitución, para que se otorgara a su favor la escritura de compraventa.

La sociedad C interpuso demanda solicitando que se le declarara adquirente del hotel por título de cesión de contrato, a esta demanda se acumula la interpuesta por la sociedad X reivindicatoria del hotel. El Juzgado de Primera Instancia estimó esta última y desestimó la primera. La Audiencia Provincial desestimó el recurso.

Se interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- La primera cuestión que se aborda es la de la validez de la cesión del contrato, que no es estimada por el Tribunal Supremo al no haber sido consentida por ambas partes del contrato, de modo que debió haber consentido el contratante cedido ya sea expresa o tácitamente, ya que se amplia a un tercero la primitiva relación negocial, sustituyendo al que actúa de cedente. No constituye presta-



ción de consentimiento las comunicaciones que son una simple propuesta de modificación del contrato que no resulta aceptado. Al no haberse pactado que pudiera cederse el contrato por sólo una de las partes, de hacerlo así se conculcaría el artículo 1256 del Código Civil.

En segundo lugar, estimada la acción reivindicatoria, es procedente fijar la indemnización por daños y perjuicios derivados de la ocupación disfrute y comercialización del bien durante un tiempo determinado.

Por último recordar que aunque se desestimó el desahucio de la sociedad C, ello no implica que se haya producido cosa juzgada respecto del título del dominio.

STS 14 DICIEMBRE 1998

RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA POR FALTA DE PAGO DEL PRECIO APLAZADO. ACCIÓN RESCISORIA.

Artículos citados: 1111, 1291.3, 1158.7 y 1258 del Código Civil.

HECHOS.- La sociedad A vendió a la sociedad B una nave industrial, garantizando el pago del precio aplazado con condición resolutoria, en escritura pública de fecha 30 de diciembre de 1985. En dicha escritura se pactó que la falta de pago de dos plazos provocaría la resolución, estableciéndose como cláusula penal, que el vendedor se quedaría con las cantidades ya abonadas. Posteriormente la sociedad B hipotecó la finca en escritura pública de fecha 6 de mayo de 1989; la acreedora conocía la existencia de la condición resolutoria. Ante la falta de pago del precio aplazado, la sociedad A instó judicialmente la resolución del contrato, lo que se obtuvo por sentencia de 4 de febrero de 1991.

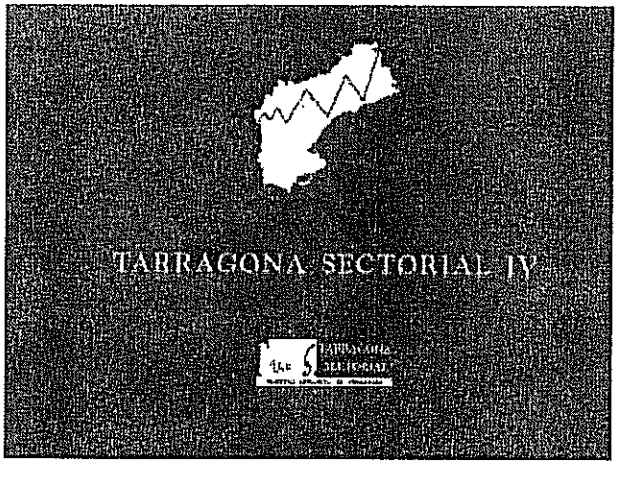
El Banco a cuyo favor se constituyó la hipoteca presentó demanda ejercitando la acción revocatoria o pauliana frente al acto fraudulento de resolución de contrato de compraventa. Tanto el Juzgado de primera Instancia como la Audiencia Provincial desestimaron el recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El primer motivo alega infracción del artículo 1158 en relación con el artículo 1258 ambos del Código Civil, por entender que la sociedad A actuó de mala fe al no admitir el pago que pretendía hacer el banco, y además porque ni presentó al pago las letras de cambio en que se articuló el precio aplazado, ni se protestaron.

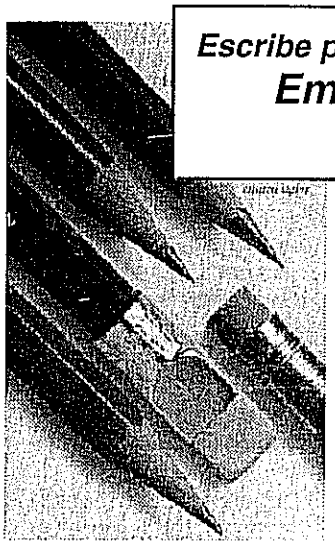
Este motivo decae por tratarse de una cuestión nueva que no se planteó en la instancia.

El segundo motivo denuncia infracción del artículo 1111 del Código Civil, en relación con el artículo 1291.3 del Código Civil, ya que la sentencia recurrida entendió que faltaba el requisito de la existencia por el deudor de un acto o contrato posterior con ánimo de perjudicar al acreedor. En este sentido sostiene el recurrente que basta con que exista conciencia de causar el perjuicio que se causa.

El Tribunal Supremo desestima el motivo por entender que no hubo simulación en la resolución, sino que la vendedora con la intención de obtener una mejor defensa de sus intereses instó la resolución del contrato judicialmente. Tampoco puede entenderse infringido el artículo 7 del Código civil, ya que no se produjo ningún abuso del derecho, ya que lo acontecido no es más que la consecuencia de las vicisitudes de la titularidad dominical y de los actos jurídicos proyectados sobre la misma, y además el contrato de compraventa entre las sociedades A y B obliga a lo que en él se convino y también a las consecuencias legales y a las que de acuerdo con su naturaleza, sean conformes a la buena fe y a la ley. ■



Como cada año, bajo la coordinación del Registrador Mercantil de Tarragona, **Juan Ballester Colomer,** se ha publicado TARRAGONA SECTORIAL. Felicitamos al Coordinador y a todo el equipo.



Escribe para Lunes:
Emiliano Cano Fernández
Registrador de la Propiedad. Jubilado.

La convocatoria de los órganos colegiados de las sociedades limitadas.

La nueva Ley de S.L., al contrario de su predecesora que permitía una regulación totalmente abierta en esta materia, incluso admitiendo la posibilidad de adoptar acuerdos sin necesidad de Junta, ha procedido a efectuar una regulación más precisa suprimiendo esta última posibilidad, no obstante lo cual se plantean bastantes cuestiones en su interpretación, que someramente vamos a examinar.

Para un mejor estudio distinguiremos en el comentario lo relativo a los dos órganos en que se plantea la cuestión: la Junta general y el Consejo de administración.

Respecto al primero de tales órganos, la materia aparece regulada en los artículos 45 y siguientes de la Ley y distinguiremos las siguientes cuestiones:

I.- Quién debe convocarla.

a) El artículo 45 dispone que "**la Junta general será convocada por los administradores y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad**". Es de elogiar en este punto la referencia a los liquidadores contenida en el precepto frente al silencio que en este punto guarda el artículo 100 de la Ley de S.A., sin que tampoco el artículo 267 de esta última Ley haga referencia a tal función, en su remisión al artículo 272, y aunque se trata de cuestión no discutida, ya que también en el período de liquidación hay que celebrar Juntas, como explícitamente reconocen los artículos 275, 277 y 280 de la Ley, bueno es que se aclare. Con ello desaparece la duda que plantea la Ley de S.A. en orden a la subsistencia o no del órgano de administración a estos efectos, duda que se planteaba por la redacción del artículo 267 que no establece el cese de los administradores a todos los efectos, sino sólo para hacer nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, materia que pasa a ser competencia de los liquidadores, sin que, como hemos visto, la facultad de convocar aparezca atribuida en el artículo 272 a tal órgano, duda además avalada por la circunstancia de que el propio artículo 267-2 reconoce la posible actuación de los antiguos administradores para la practica de las operaciones de liquidación.

b) No distingue la Ley, al contrario de lo que hace la Ley de S.A. en sus artículos 94 y siguientes, entre Juntas generales ordinarias y extraordinarias, aunque tal distinción aparece latente en su regulación, y así el artículo 45-2, en su inciso, es de contenido similar al del artículo 95 de la Ley de S.A. Sin embargo la adición del inciso "**También deberán convocar la Junta**

general en las fechas o períodos que determinen los Estatutos", enturbia un poco la cuestión, ya que este tipo de Juntas no necesariamente han de tener el contenido específico que el artículo 95 de la Ley de S.A. atribuye a la Junta general ordinaria, e incluso podemos afirmar que no puede tenerlo, ya que tal periodicidad puede ser trimestral, bimensual, semestral o como hayan querido establecer los socios al redactar los Estatutos, y es evidente que aprobación de cuentas sólo puede existir una en cada ejercicio social, y así lo reconocen los artículos 171 y 172 de la Ley de S.A., aplicable a las S.L. por la remisión del artículo 84 de esta última Ley, que nos hablan de cuentas **anuales**. Y decimos que este inciso enturbia el precepto porque a continuación se establece que **"Si estas Juntas generales no fueran convocadas dentro del plazo legal..."** Es claro que estas juntas a que se refiere el precepto deben ser las enumeradas anteriormente, entre las que, como hemos visto, se encuentran las de aprobación de cuentas (ordinarias según el artículo 95 de la Ley de S.A.) y también las restantes que no lo son, aunque sean periódicas estatutariamente.

c) Lo que sí resulta evidente es que sólo los administradores o los liquidadores (y como veremos posteriormente la autoridad judicial), pueden convocar las Juntas. Queda con ello excluida la posibilidad de que un apoderado o cualquier otra persona pueda convocarlas, y la Resolución de la Dirección General de los Registros de 13-III-97 ya ha resuelto la cuestión al no admitir la convocatoria realizada por un apoderado.

d) Resta la cuestión de sí tal convocatoria, cuando el órgano de administración es colegiado, puede ser realizada por el Presidente o el Secretario del mismo, o si es precisa una reunión de tal órgano que acuerde su celebración. La Ley sólo nos habla de administradores o liquidadores, pero es evidente que el término **"administradores"** está establecido con carácter genérico para comprender la amplia gama de órganos de administración posibles, según el artículo 185 del Reglamento del Registro Mercantil, pero no creemos que haya querido referirse respecto a tal posibilidad, a cada uno de los componentes del órgano colegiado de administración, por lo que nos inclinamos por la necesidad de acuerdo previo de tal órgano para realizar la convocatoria, y así lo corrobora el apartado 4 del artículo 45 en su inciso final, cuando admite la Junta convocada por cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo, con carácter excepcional solamente. La Resolución de 11-III-99 ha confirmado esta postura.

e) Convocatoria Judicial.

Este tipo de convocatoria siempre viene precedido de petición de socios y debemos distinguir los siguientes supuestos:

a) Juntas a que se refiere el artículo 45-2 de la Ley. Como hemos visto anteriormente en este apartado, se encuentran comprendidas dos tipos de Juntas, o sea las llamadas ordinarias por la Ley de S.A. para aprobación de cuentas y las periódicas establecidas con carácter estatutario. Para ambas el régimen es idéntico y así no realizada la convocatoria por los administradores, pueden ser convocadas por el Juez del domicilio social a solicitud de **cualquier socio**, y previa audiencia de los administradores.

b) Restantes Juntas no comprendidas anteriormente. Estas Juntas pueden ser convocadas siempre que lo considere conveniente el órgano de administración y cuando lo soliciten socio o socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este punto la regulación difiere, en cuanto al plazo, a lo establecido para este mismo tipo de Juntas en la Ley de S.A., ya que se impone que han de ser convocadas **para su celebración dentro del mes siguiente** a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, mientras que la Ley de S.A. el plazo

señalado es el de 30 días, diferencia a tener en cuenta dada la diferente forma de computar el plazo.

Conviene resaltar en este punto que es la Junta la que ha de celebrarse dentro del mes siguiente al requerimiento y no la convocatoria de la misma, lo que obliga a los administradores a actuar con diligencia. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 100 de la Ley de S.A.

Pues bien, si estas Juntas no se convocan por los administradores puede ser realizada la convocatoria por el Juez de 1ª Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del 5% del capital social, previa audiencia de los administradores.

c) Esta convocatoria judicial también es procedente, a solicitud de cualquier socio, en los casos de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores solidarios, de algunos de los administradores que actúen conjuntamente, o de la mayoría de los miembros del Consejo de administración, sin que existan suplentes. Sin embargo esta modalidad de convocatoria de Juntas solo es admisible para el nombramiento de administradores que cubran las vacantes producidas, de ahí el que se suprima el porcentaje exigido para los restantes, ya que la única finalidad es de evitar la paralización de los órganos sociales que provoquen la disolución de la sociedad, conforme al artículo 104-I, c) de la Ley.

Quizás el termino "cese" que aparece en el comentado artículo 45-4 no sea excesivamente acertado y deba entenderse como renuncia o dimisión, si tenemos en cuenta que el cese de los administradores es de competencia exclusiva de la Junta general y si ésta acuerda el cese es lo lógico que la propia Junta proceda a nombrar al nuevo, pero si no lo hace, bien porque no existe acuerdo respecto de la persona o personas o por cualquier otra causa, la Ley ha querido conceder a los socios la posibilidad de exigir la celebración de una nueva Junta para que decida sobre tal cuestión.

En esta regulación la Ley ha introducido una reforma de importancia sustancial, aclarando una cuestión ya discutida con anterioridad y abordada por diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros, (véanse las de 26-V y 27-V-92, 8-VI-93, 9-VI-93, 22 y 23-VI-94).

Estas Resoluciones exigían para la posibilidad de la inscripción de la renuncia de los administradores, cuando se trataba de administrador único, de todos los solidarios, de algún conjunto o de la mayoría de los componentes del órgano de administración, el que los propios renunciantes convocasen Junta general al objeto de que se pudiesen cubrir las vacantes producidas. La finalidad, como hemos señalado anteriormente y reconocen las Resoluciones, era la de evitar la paralización de los órganos sociales. En la regulación actual la posibilidad de la inscripción en el Registro de la renuncia puede ser posible aunque los renunciantes no convoquen la Junta, ya que se permite que cualquier socio pueda pedir la convocatoria judicial a estos efectos, así como que cualquier componente del órgano de administración conjunto o colegiado que subsista pueda convocar la Junta para cubrir las vacantes producidas. Así parece deducirse de la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de 17-VII-95 y 30-VI-97.

d) Una nueva especialidad se aprecia en este tipo de convocatoria respecto a la regulación contenida en la Ley de S.A., y es la de señalamiento del plazo de un mes para que el Juez resuelva desde la formulación de la solicitud, así como la de designación de Secretario para la misma, además del Presidente que establecía la Ley de S.A.

f) Novedad también es la del silencio que la Ley guarda respecto a la existencia de la posibilidad de la segunda convocatoria en defecto de la primera admitida en la Ley de S.A. El Reglamento del Registro Mercantil ha corroborado el silencio de la Ley respecto a tal posibilidad, al disponer en su artículo 186-2 que "**Los Estatutos no podrán distinguir entre primera y segunda convocatoria de la Junta general**".

II.- Forma y contenido de la convocatoria.

Frente al principio establecido en la Ley de S.A. de establecer unos requisitos únicos de convocatoria en el artículo 97, (anuncios en el BORME y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia del domicilio), la Ley de S.L. ha optado por un sistema de amplia libertad en la forma de convocar la Junta, y así regula la materia en el artículo 46 de la Ley, estableciendo la forma pero admitiendo que los Estatutos puedan sustituir la formula legal por otras muy amplias.

Así pues en caso de silencio de los Estatutos, rige lo establecido en el apartado 1 del citado artículo, concordante en su contenido con el artículo 97 de la Ley de S.A., salvo en lo que expresamos más adelante.

Mas a continuación, en su apartado 2, establece otras formas de convocatoria, siempre que así se establezca en los Estatutos, señalando como posible el acuerdo publicado en un determinado diario de circulación en el término municipal en que esté situado el domicilio social, o por cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio señalado al efecto, o en el que conste en el Libro-registro de socio. Como vemos la libertad en la forma de convocar es amplísima. Sin embargo, a pesar de la aparente sencillez del precepto, es lo cierto que no deja de plantear algunas cuestiones que vamos a examinar seguidamente.

a) Respecto a la forma de publicación en diario, cabe señalar que no es posible reproducir la formula legal en los Estatutos, sino que hay que determinar específicamente cuál sea este diario, y que el diario no ha de ser necesariamente diario local, sino que basta con que tenga circulación en el término municipal. Ha suprimido la Ley el requisito de que sea de los de **mayor** circulación, que rige para las S.A. Sin embargo esta cuestión no es de apreciación en la calificación por el Registrador. En materia similar, como es la de la si es o no de mayor circulación en los de las S.A., ya resolvió el Tribunal Supremo en sentencia de 20-I-71, que no era materia calificable por el Registrador, sino apreciable por los Tribunales.

b) Sin embargo las formas que plantean mayores cuestiones son las restantes contempladas en el precepto, o sea, la de cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita, que asegure la recepción por el destinatario. En este amplio abanico de posibilidades cabe la carta, el telegrama, el fax, el acta notarial de notificación, el escrito por duplicado con firma del destinatario, etc. El único condicionante que exige el precepto es que el procedimiento escogido **asegure la recepción por el destinatario**, requisito que lógicamente habrá que comprobar cuando se determina la forma elegida. Sin embargo, en este tipo de convocatoria es preciso que el procedimiento elegido deje constancia de la fecha de remisión, ya que, según el inciso final del apartado 3 del artículo 46, se establece que el plazo se computará a partir de la fecha en que hubiese sido remitido el anuncio al último de ellos, por lo que es preciso la constancia de dicha fecha.

c) Otra cuestión que plantea el indicado precepto es la de si cabe que las formas de convocatoria puedan ser cumulativas, o sea, si es posible que, además de la publicación en determinado diario, se haya de realizar además por cualquiera de los restantes procedimientos, a cuya solución nos sumamos claramente. La pretensión de la Ley, cuando regula la convocatoria, es que ésta pueda llegar a conocimiento de los socios, con el fin de que puedan asistir a la Junta, y esta finalidad se cumple con más seguridad si son varios los procedimientos simultáneos establecidos, para que su contenido llegue a conocimiento de los socios. La Resolución de 15-X-98, que veremos más adelante, no entra en tal materia, ya que no era objeto del recurso, aunque alude a ella.

d) En cambio nuestra postura es contraria a la existencia en los Estatutos de la cláusula de alternatividad de las formas de convocar. Es la propia finalidad de la convocatoria la que nos lleva a esta afirmación, ya que, como hemos dicho, ésta es que llegue a conocimiento de los socios el contenido de la misma, pero esta exigencia, cuando la forma depende de la voluntad del órgano de administración, merma la seguridad de los socios, al no conocer cuál va a ser el procedimiento determinado para recibirla, incluso con la posibilidad de que el órgano administrador determine un procedimiento que impida que su contenido le sea conocido, si se opta por el fax, internet, etc., ya que no todos los socios disponen de estos medios de comunicación. Por tanto la copia del precepto legal como fórmula estatutaria para regular el contenido de la convocatoria no es admisible. La cuestión, aunque no planteada específicamente en recurso gubernativo, ha sido resuelta indirectamente en la Resolución de la Dirección General de los Registro de 15-X-98, cuando en su fundamento de derecho 2 nos dice "**La norma legal establece la forma en que tal convocatoria ha de realizarse para permitir, a continuación, en el apartado segundo que pueda ser sustituida por otra, sustitución en la que a su vez, se permite optar entre distintas fórmulas. Sin entrar a considerar si estatutariamente podría establecerse un sistema de convocatoria cumulativo, lo que clara-mente resulta de dicha norma es que no cabe uno alternativo, que deje en libertad al llamado a realizar la convocatoria la elección, como garantía del derecho de los socios a conocer la forma en que han de ser convocados**". La Resolución es clara, la forma legal puede ser sustituida por otra (en singular) y no cabe el sistema alternativo que permita al órgano de administración escoger entre varias, porque ello atenta al derecho de los socios a conocer el procedimiento por el que han de ser convocados. La Resolución de 25-II-99 ha confirmado esta doctrina.

Pero es que además, del propio contenido del texto de la Ley puede deducirse que es una sola la forma en que ha de ser fijada la convocatoria, para lo que basta considerar que es una sola la forma establecida en el apartado 1 del artículo 46, en defecto de disposición estatutaria; que las reguladas en el apartado 2 lo son en sustitución del sistema legal, y por tanto, si una es la legal, parece lo lógico, que una sea la que la sustituya, y que la enumeración de formas que contiene el precepto lo son en forma disyuntiva, como se deduce de la conjunción "o" contenida en el mismo.

e) Respecto al domicilio a que ha de ser remitida la comunicación individual y escrita, La Ley en el apartado 2 del comentado artículo 46, nos dice que ha de ser en el domicilio designado al efecto, o en el que conste en el Libro-registro de socios. Aquí la cuestión a determinar es si el domicilio al que ha de remitirse puede ser uno u otro, a elección del órgano administrador, o si por el contrario el que consta en el libro-registro es supletorio y solo aplicable en defecto del anterior. Gramaticalmente la solución no ofrece dudas. La utilización de la disyuntiva "o" avala la primera solución. Cualquiera de los dos domicilios es válido para remitir la comunicación. Sin embargo no creemos que esta haya sido la intención del legislador. La interpretación gramatical es sólo una de las formas posibles, pero no la única, y hay que recordar que cuando las palabras con contrarias a la intención debe prevalecer ésta sobre aquellas, y parece poco lógico que cuando el socio ha designado específicamente un domicilio para recibir la convocatoria de las Juntas, se pueda eludir éste mediante la remisión al que conste en el libro-registro de socios, máxime por cuanto en éste no existe como contenido específico la necesidad de inscribir los cambios de domicilio, ya que según el artículo 27 de la Ley, en él se harán constar la titularidad originaria de las participaciones y las sucesivas transmisiones voluntarias o forzosas de las mismas y su gravamen, y si bien, al hacer constar estos actos, debe expresar la identidad y domicilio del titular de las mismas, ello no excluye el que con posterioridad a cualquiera de estos actos el titular de

los mismos cambie de domicilio, circunstancia que puede ser desconocida por el órgano de administración, y que aunque lo sea, no es susceptible de ser reflejada en el mismo, si no media el consentimiento del interesado para la rectificación, tal como dispone el apartado 2 del citado artículo, corroborado por el apartado 5, cuando expresa que los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia.

f) Respecto al contenido de la convocatoria, la Ley es bastante precisa al respecto, y así el apartado 4 del artículo 45 nos dice que ha de contener el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, a los que hay que añadir cuando se trata de comunicación individual y escrita, el nombre de la persona o personas que realice la comunicación.

Aquí las únicas cuestiones a plantear son la de los posibles errores u omisiones afectantes al nombre de la sociedad o de quienes realicen la comunicación. La Dirección General ha tenido ocasión de manifestarse respecto al primero en la Resolución de 3-IV-97, que considera defecto el error en la denominación de la Sociedad en los anuncios de convocatoria, cuando este error es sustantivo, doctrina perfectamente aplicable a las S.L., cuando la forma de convocatoria es la del apartado 1 del artículo 45, o cuando ésta ha sido sustituida por la de anuncio en un determinado diario, por lo que habrá que estar al contenido específico de la misma para comprobar, si además del dato relativo al nombre, constan otras circunstancias que permitan al socio identificar que la convocatoria corresponde a la Sociedad de la que forma parte. La cuestión tiene menos importancia cuando se trata del procedimiento de comunicación individual y escrita, ya que en estos casos la recepción es directa, y el error en la denominación tiene menos importancia. Y por lo que se refiere al nombre de la persona o personas que realizan la comunicación debe tenerse en cuenta, aunque no haya sido dictada para esta cuestión, la Resolución de 8-X-98 que exige que al menos conste el nombre y primer apellido del comunicante, y si se trata de apellidos comunes y frecuentes, la expresión de los dos, solución que nos dejó un tanto perplejos por la dificultad de determinar quién ha de decidir que un apellido sea común o frecuente, acudiendo siempre al consabido recurso de los "Pérez".

III.- El plazo de antelación.

a) La materia aparece regulada en el apartado 3 del comentado artículo 46 de la Ley cuando nos dice que **"Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días. En los casos de convocatoria individual a cada socio el plazo se computará a partir de la fecha en que hubiese sido remitido el anuncio al último de ellos"**. Era doctrina de la Dirección General que para el cómputo del plazo deberían quedar excluidos el día de la publicación y el de celebración de la Junta, (véanse Resoluciones de 7-VII-92, 9-III-93 y 10-VI-93), sin embargo como consecuencia de las Sentencias del Tribunal Supremo de 29-III y 21-XI-94, la Resolución de 10-VII-95 decidió acomodarse a la Jurisprudencia del citado Tribunal, por lo que el día inicial debe incluirse para el cómputo. La cuestión ha vuelto a ser planteada nuevamente ante la Dirección General después de la entrada en vigor de la nueva Ley de S.L., habiendo quedado resuelta por la Resolución de 10-VII-98, que sostiene el mismo criterio.

b) Cuestión importante respecto a esta materia es la relativa a los acuerdos de fusión y escisión, ya que el artículo 94 de la Ley se remite a lo establecido en las secciones 2ª y 3ª de lo capítulo VIII de la Ley de S.A. en cuanto sean aplicables, en las que se encuentran los artículos 240 y 254 que exigen que la convocatoria de la Junta se realice con un mes de antelación, como

mínimo, a la fecha prevista para su celebración, y conteniendo las circunstancias a que se refiere el citado artículo 240. La cuestión que plantea esta regulación excepcional es la de si la forma de esta convocatoria también ha de ajustarse a lo dispuesto en la Ley de S.A. contenida en el artículo 97 de dicha Ley. Ciertamente la cuestión resulta dudosa, ya que el artículo 245 lo único que hace es modificar el plazo de antelación de la convocatoria, pero no ninguno de los requisitos del artículo 97, por lo que, siguiendo esta tesis, la convocatoria habría de realizarse en la forma a que se refiere el artículo 97. Sin embargo entendemos que esta solución no está totalmente ajustada al texto legal, ya que la Ley de S.L. en su artículo 94 sólo se remite a las secciones 2ª y 3ª del capítulo octavo, que sólo regula lo relativo al plazo, mas no a la forma de convocatoria y por tanto solo aquel es el que resulta modificado, y porque incluso las formas de convocatoria de la Ley de S.L. son más directas y efectivas que las establecidas en la Ley de S.A., y si en esta Ley no se han fijado formas semejantes a las de la Ley de S.L., lo ha sido por el concepto tradicional de que la S.A. era una sociedad destinada a ser integrada por gran número de socios, lo que entrañaría una grave dificultad para las notificaciones individuales, mientras que la S.L. se preveía para sociedades de tipo familiar, o integradas por un pequeño número de socios, por lo que nos inclinamos por la postura de que la forma de convocatoria no resulta afectada y que la especialidad solo surge respecto al plazo, lo que no impide que los Estatutos, respetando éste, impongan para tales cuestiones publicaciones similares a las del artículo 97 de la Ley de S.A. Avala esta posición la circunstancia de que la Ley de S.A. no modifica para estos casos la forma de convocar la Junta, sino únicamente el plazo, por lo que idéntico criterio debe seguirse en las S.L.

IV.- El lugar de celebración.

La convocatoria de la Junta no ha de contener necesariamente el lugar de celebración de la Junta, su expresión sólo es necesaria cuando ésta haya de celebrarse en lugar distinto al del domicilio social. La cuestión aparece regulada en el artículo 47 de la Ley, al disponer que **"Salvo disposición contraria de los Estatutos, la Junta general se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social"**.

El precepto no deja de plantear alguna cuestión, y así podemos decir que si no se expresa el lugar de celebración la Junta ha de realizarse en el domicilio social, entendido éste como el de la calle, número y población que señalen los Estatutos, y no con el sentido amplio de población que le dió la Resolución de la Dirección General de 9-III-94. Si por el contrario se quiere que la Junta se celebra en distinto domicilio, dentro del mismo término municipal necesariamente se ha de consignar cuál sea éste.

Y surge la cuestión por lo dispuesto al inicio del artículo cuando expresa **"salvo disposición contraria de los Estatutos"**. La frase no ha sido demasiado afortunada y se presta a confusión, y así cabría plantearse cuál es la extensión de esa salvedad estatutaria. Entendemos que no son viables las fórmulas que establecen simplemente que la Junta se celebrará en el lugar que determine el órgano de administración al tiempo de la convocatoria, o las que establecen que la Junta habrá de celebrarse en el domicilio social, salvo que el órgano de administración, al tiempo de convocarla, señale otro diferente, fuera del término municipal. Estas fórmulas o similares permitirían que el órgano de administración fijase como lugar de celebración el que libremente determinase, obligando a los socios a desplazamientos inconvenientes, con la finalidad, en casos concretos, de eludir la asistencia de socios determinados. A nuestro modesto juicio la interpretación que debe darse al precepto, conforme a su finalidad, debe ser bastante más limitada.

No se nos puede olvidar que resulta frecuente que sociedades integradas por personas que residen en una población, realizan las actividades sociales en poblaciones distintas a sus residencias habituales. En estos casos, en que el domicilio social, normalmente señalado en el de residencia del órgano de administración, para el mejor desenvolvimiento de las actividades sociales, resulta lejano al de residencia de los socios, con la consiguiente dificultad de reunir el quórum necesario para la validez de las Juntas, por lo que en tales casos resulta útil la existencia de una norma que permita la celebración de las Juntas en lugar distinto al del domicilio social, y a esta finalidad responde el artículo comentado. Como consecuencia entendemos que los Estatutos pueden señalar una población distinta para la realización de las Juntas, pero siempre con expresión concreta de cuál sea ésta, con lo que únicamente resulta alterada la norma legal respecto al término municipal de celebración de la Junta, subsistiendo en lo demás la norma legal.

V.- Requisitos especiales en determinadas convocatorias.

Debemos comprender en este apartado las siguientes:

a) Las relativas a las Juntas de aprobación de cuentas, a que se refiere el artículo 86-1 de la Ley, que exige que en la convocatoria se haga constar el derecho de los socios de obtener de forma inmediata y gratuita, la documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas.

b) Las correspondientes a la modificación de estatutos, en que habrán de hacerse constar los extremos que hayan de modificarse, y que el texto íntegro de la modificación propuesta está a disposición de los socios en el domicilio social, tal como permite el artículo 195-1 del Reglamento del Registro Mercantil.

c) Las relativas a aumento de capital con exclusión del derecho de asunción preferente, en las que deberá hacerse constar la propuesta de suprimir tal derecho, así como el derecho de los socios a examinar, en el domicilio social, el informe elaborado al efecto por el órgano de administración, desde el momento de la convocatoria, conforme al artículo 76 a) de la Ley y el artículo 198-2-2º del Reglamento.

d) Las relativas a los aumentos de capital con aportaciones no dinerarias o por compensación de créditos, en las que se hará constar que está a disposición de los socios el informe de los administradores, tal como dispone el artículo 199 del Reglamento, en sus apartados 2 y 3 respectivamente.

e) Las que se refieran a los acuerdos de fusión o escisión, en las que habrá de expresarse las menciones mínimas del proyecto, así como el derecho de los socios a examinar, en el domicilio social, los documentos a que se refiere el artículo 238 de la Ley de S.A., así como el de obtener la entrega o el envío gratuito del texto íntegro de los mismos, tal como dispone el artículo 240-2 de la Ley de S.A., aplicable por la remisión del artículo 94 de la Ley de S.L.

VI.- La convocatoria del órgano de administración.

La regulación de la materia en la Ley está contenida en el artículo 57 de la Ley, reproducida en el artículo 185-5 del Reglamento, que expresan "**Además los Estatutos establecerán el**

régimen de organización y funcionamiento del Consejo que deberá comprender, en todo caso, las reglas de convocatoria y constitución del órgano, así como el modo de deliberar y adoptar acuerdos por mayoría".

Como vemos es mención obligada en los Estatutos Sociales establecer las reglas de convocatoria del Consejo, y ya hemos visto que las reglas de convocatoria prácticamente son los mismas que para el órgano colegiado, que es la Junta, o sea que hay que determinar en los Estatutos quién ha de convocar, cuál ha de ser el medio de cursar la convocatoria y cuál la antelación y lugar en que se ha de celebrar.

Por lo que respecta a la persona que ha de convocar no cabe duda que ha de ser el Presidente del Consejo, por sí cuando lo considere conveniente en razón de los asuntos para los que sea precisa la reunión o bien a petición del número de consejeros que los Estatutos prevean, si se establece esta posibilidad. Para las S.A., así lo establece el artículo 140 de la Ley y lo confirma la S.T.S. de 14-II-68 y la Resolución de 15-XII-95, e igual criterio debe seguirse en las S.L.

Respecto a la forma existe absoluta libertad para que los Estatutos establezcan lo que consideren conveniente, pero por analogía con lo establecido respecto a las Juntas y a la doctrina de la Resolución de 15-X-98, habrá de establecer un único procedimiento de convocatoria. Es de observar que la Resolución de 5-X-98 ya hace referencia a que la cuestión relativa a la forma no se cuestiona, mención a todas luces innecesaria si no fuese porque considera que respecto a la misma existe defecto no expresado en la nota, sin olvidar que cuando se refiere a la forma utiliza el singular.

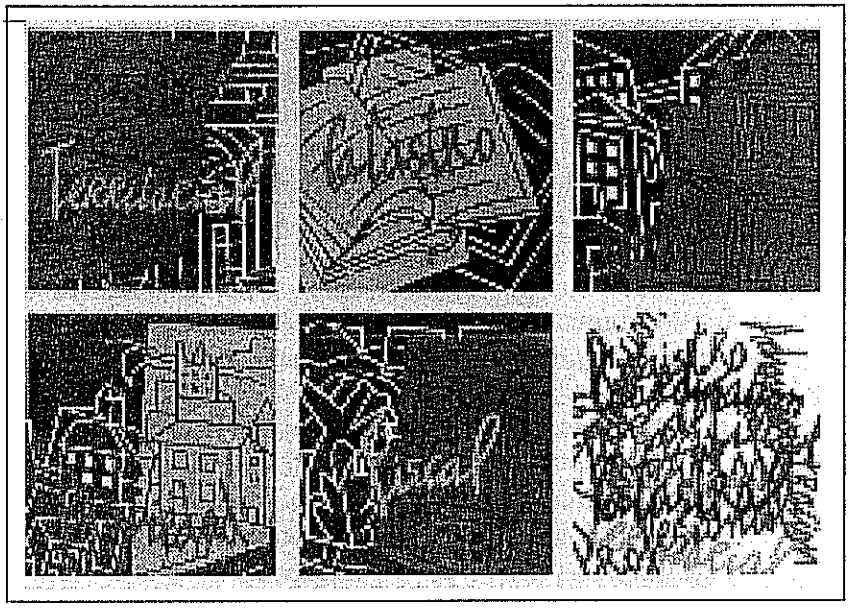
En cuanto a la antelación la Ley también deja en libertad a los socios para establecer en los Estatutos la antelación con que ha de ser convocada. Sin embargo la Resolución de 5-X-98 ha establecido un pequeño y lógico condicionante: el de que el plazo sea el suficiente para que los consejeros puedan desplazarse y asistir a la sesión. Cierto que este plazo queda bastante impreciso, dado que la posibilidad de asistencia dependerá de lo alejado del lugar de residencia de los Consejeros, respecto al domicilio social, así como del medio de comunicación que puedan utilizar, por lo que la determinación de cuál debe ser el mínimo resulta de difícil apreciación, y por consiguiente será cuestión a resolver por los Tribunales, si se impugnan los acuerdos adoptados. Lo único evidente es que el plazo ha de constar en los Estatutos.

No es preciso, sin embargo, a pesar de la similitud de los requisitos con los de la convocatoria de la Junta, que la convocatoria exprese cuál ha de ser el orden del día, aunque la omisión de este requisito resulta algo anómalo, ya que su conocimiento implicaría la posible preparación previa de los consejeros para las cuestiones a debatir en el Consejo, mas ésta era una postura ya amparada por Resoluciones de la Dirección General, (véanse las de 17, 18 y 19-IV-91), y la reciente de 5-X-98 citada, la ha confirmado.

Por último, por lo que respecta al lugar de celebración será el determinado en la convocatoria, siempre dentro del término municipal correspondiente al domicilio social.

La Resolución citada de 5-X-98, aunque no demasiado especificativa, tiene al menos la virtud de determinar cuáles son los requisitos mínimos que ha de reunir la convocatoria, al exigir la determinación de la forma y del plazo de antelación, cuestión ésta última que era la discutida en el recurso. Lo que sí debemos resaltar es la diferencia de tratamiento de esta materia en comparación con la que hace la Ley de S.A., que en su artículo 141 permite que el Consejo pueda regular su propio funcionamiento, mientras que en la Ley de S.L. impone su regulación en los Estatutos.

Valencia a 3 de mayo de 1999



El catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad. (Primera parte)

María José Llombart Bosch (*)
Escuela de Hacienda Pública. Instituto de Estudios Fiscales.

SUMARIO:

1. INTRODUCCIÓN.
2. ANÁLISIS HISTÓRICO.
3. LA COORDINACIÓN EN LOS OCHENTA: EL REAL DECRETO 1.030.
4. LA LEY 7/1986, DE ORDENACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA, EL REAL DECRETO 585/1989 EN MATERIA DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y EL REAL DECRETO 430/1990 POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO HIPOTECARIO.
5. EL PLAN PILOTO DE COORDINACIÓN DEL CATASTRO CON LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y LA COLABORACIÓN TRIBUTARIA CON LOS NOTARIOS, 1992-1994.
6. EL INFORME SOBRE EL FRAUDE EN EL SECTOR INMOBILIARIO.
7. EL PLAN DE LUCHA CONTRA EL FRAUDE.
8. LA LEY 13/1996, DE 30 DE DICIEMBRE DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL.
9. CONCLUSIONES.
10. CUADROS.

1.- Introducción.

El Registro de la Propiedad, ha venido configurando desde su creación en 1863 el sistema más importante de publicidad y protección jurídica de la propiedad inmobiliaria del país, ofreciendo no sólo la publicidad de las diferentes situaciones jurídicas de los inmuebles, sino garantizando también titularidades frente a terceros y protegiendo la mera apariencia registral.

(*) María José Llombart era la Directora General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria cuando la Ley 13 no era. En las reuniones que mantuvimos con ella para elaborar el texto de la Ley (que, finalmente, María José remitió al Congreso), quedó patente su talante dialogante que supo compaginar, admirablemente, con la firmeza de su carácter y el servicio de los intereses generales. Hoy nos regala este magnífico trabajo (publicado ya en CRONICA TRIBUTARIA, núm. 87 / 1998), que editaremos en dos partes según hacemos con las colaboraciones que rebasan nuestras posibilidades. Le damos la bienvenida a estas páginas y, a título personal, le renuevo mi admiración y respeto.

Sin embargo, la ausencia de obligatoriedad en la inscripción registral, ha determinado que una parte de la realidad inmobiliaria, tanto física como jurídica, viva al margen del Registro, que se ve privado, así, del siempre deseable ingrediente de la generalidad.

El catastro por su parte constituye un inmejorable inventario de la riqueza inmueble del país. Es un registro de identificación física, jurídica y económica de todos sus inmuebles y como tal, además, de un soporte indispensable del sistema tributario local, autonómico y estatal, es un banco de datos imprescindible para la elaboración de diversas políticas económicas y sociales, tales como las de desarrollo regional, ordenación agropecuaria, planificación urbanística, perfeccionamiento de redes viarias, etc. entre otras muchas, yendo mucho más allá de una concepción exclusivamente fiscal.

El nexo de unión entre dichas instituciones es la finca. En la medida en que ambas, una cargando el acento en el aspecto jurídico (el Registro) y otro en el físico (el catastro) ofrecen una información completa y fiable de la realidad jurídico-inmobiliaria de la propiedad inmueble de nuestro país, es ineludible su coordinación so pena de generar distorsiones continuadas a los propietarios de los inmuebles; aunque como ya veremos, los intentos de su coordinación realizados a lo largo del siglo XX en España han fracasado sistemáaticamente.

El Catastro y el Registro son instituciones pues, complementarias que no tienen por qué competir sobre los bienes inmuebles, sino más bien coordinar y sumar esfuerzos. Lo que se pretende en definitiva es proporcionar una identificación de los bienes inmuebles rigurosa y fiable, función que corresponde al Catastro, sobre cuya base se inscriban o realicen los actos que afecten a los derechos reales sobre los inmuebles, función atribuida al Registro.

La titularidad sobre la propiedad que recoge el catastro debe estar avalada jurídicamente por el registro, pero previa o simultáneamente, el Catastro debe dar fe de las fincas cuyas características coincidan con la realidad física y su valoración económica no refleje ocultación respecto al valor real de las transacciones.

El catastro alemán es reconocido internacionalmente como el ejemplo más característico de un catastro jurídico por estar perfectamente enlazado con el Registro de la Propiedad: el catastro sirve como documento de base para confirmar oficialmente la transferencia de derechos reales sobre las parcelas, predios, fincas o inmuebles, de modo que los contratos privados sólo surtirán efecto a partir de su inscripción en el catastro, que es a su vez el registro de la propiedad.

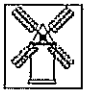
En este tipo de catastro, la realidad jurídica coincide con la inmobiliaria, fundamentándose en el principio de garantía jurídica "erga omnes" de los actos inscritos en el Registro: lo que no está inscrito no tiene existencia legal y la inscripción es constitutiva del derecho inscrito.

Por el contrario en los países mediterráneos y entre ellos España, se sigue el modelo napoleónico, francés, y con catastros cuya finalidad es puramente fiscal, sin valor jurídico, pues la inscripción no es constitutiva del derecho inscrito, salvo en el derecho real de hipoteca y el derecho de superficie, y tiene sólo eficacia de publicidad de las inscripciones frente a terceros, encontrándose separado del Registro de la Propiedad.

Es decir, es un sistema en el que el principio jurídico de validez de los contratos depende sólo del propio convenio entre las partes, siendo la inscripción registral voluntaria como presunción de titularidad.

La inexistencia de coordinación entre Registro y Catastro, hace que sus informaciones no guarden correspondencia alguna primero entre ellas y la mayoría de las ocasiones a su vez con la realidad, problema continuamente denunciado, pero en cuya solución se ha avanzado lentamente.

En Europa todos los países han alcanzado un grado de coordinación más o menos eficiente; entre ellos, cabe resaltar, el sistema holandés, el alemán y el suizo que han conseguido implantar el sistema de coordinación más perfecto.



2.- Análisis Histórico.

Desde el principio fue necesario establecer para repartir equitativamente los impuestos sobre los bienes inmuebles un estado descriptivo y evaluatorio de las propiedades. Ya hace seis mil años que los Caldeos lo hicieron en sus "tablillas" y los Romanos con su "Catastro General del Imperio", en el que detallaron la extensión de los terrenos, su titularidad, sus ocupantes y la tasa impositiva que tenían que satisfacer sus súbditos.

Fue **Felipe V** quien introdujo en España el término y una primera acepción del catastro a principios del siglo XVIII. El sistema contributivo se estableció primero en la Corona de Aragón en 1714 con la creación de la Contribución Única, luego fue implantado en Cataluña con el Catastro de Patiño (1715) y posteriormente, en Valencia (1716) donde se le denominó el Equivalente Valenciano y en Mallorca (1717) donde se le llamó la Talla General. (1)

Se trataba de un sistema de contribución directa basado en las estimaciones de la riqueza de los vecinos. La Corona establecía lo que esperaba recaudar en cada uno de sus territorios a partir de estimaciones más o menos arbitrarias, y con posterioridad se procedía a repartir dicha cantidad entre cada uno de los contribuyentes en función de la riqueza que se suponía que poseía cada uno de ellos.

No obstante sus graves defectos, representó el primer intento serio de repartir la carga contributiva de manera proporcional a la riqueza; por ello constituyó el primer eslabón hacia un sistema contributivo basado en la gravación de la riqueza, y como complemento en la necesidad de conocer y estimar fielmente la riqueza del país, objetivo claro de la creación de un catastro.

La **Reforma Tributaria de Alejandro Mon** realizada por la ley de Presupuestos de 23 de mayo de 1845, fue el siguiente paso hacia la constitución de un sistema tributario moderno y sirvió para asentar las primeras bases del catastro actual.

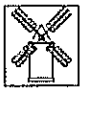
Aspecto clave de esta reforma lo constituyó la creación de la "Contribución de inmuebles, cultivo y ganadería", gravamen directo que trasladó al resto del territorio nacional lo que hasta entonces sólo estaba implantado en los territorios de la Corona de Aragón.

El sistema combinaba la distribución de un "cupo", con la recaudación de una "cuota". Por una parte, el Ministerio de Hacienda, fijaba anualmente por ley el rendimiento del impuesto y el cupo correspondiente a cada provincia; con posterioridad, el cupo se repartía, entre los distintos Ayuntamientos de la provincia. Finalmente, las Juntas Periciales, establecían el líquido imponible que correspondía a cada propietario para obtener el cupo municipal asignado.

Previo a todo ello, era necesario evaluar la riqueza imponible a nivel municipal; este proceso se iniciaba con una declaración jurada de los propietarios del término municipal, elaborando así la cartilla evaluatoria que junto con las declaraciones de los propietarios ordenadas alfabéticamente con especificación minuciosa de las propiedades constituía el Padrón General de la Riqueza de cada pueblo, denominado Amillaramiento.

La confección de los Amillaramientos recayó exclusivamente en los municipios y al no contar éstos con un catastro previo, basado en deslindes y amojonamiento de las unidades topográficas, no se pudo contrastar la realidad con la información procedente de las declaraciones juradas de los propietarios, estableciéndose el sistema de referencia de la propiedad en una descripción literal de los linderos y no en un soporte topográfico.

El fraude pasó a constituir uno de los grandes problemas del nuevo sistema contributivo. El declarar una calificación y rentabilidad inferior a su aprovechamiento real, el no declarar la altura exacta de los inmuebles y simplemente la no inclusión de muchos de los edificios recientemente construidos, eran distintas formas de fraude que conducían a un mantenimiento obsoleto de la realidad fiscal.



La inexistencia de una planimetría y cartografía adecuada era la otra cara de la ocultación. La falta de representación gráfica hacía que no se pudiese precisar ni la forma ni los límites exactos de las parcelas y se dificultara su localización sobre el territorio, extremo este de gran importancia para comprobar los datos recogidos de las declaraciones de los particulares. Ello sería además, una traba añadida en la seguridad del tráfico mercantil y el asentamiento del derecho de la propiedad, constituyendo un fuerte impedimento en la movilización de las ventas de los inmuebles.

Señalar, por último, que el desigual reparto del impuesto, tanto entre los distintos municipios como entre los propietarios, hizo que la presión fiscal se ejerciera básicamente sobre los pequeños propietarios víctimas del caciquismo de los grandes terratenientes.

Se establecieron un conjunto de disposiciones encaminadas a reducir el problema de la ocultación y de los agravios comparativos. Sin embargo, el efecto de la mayoría de las medidas sobre la reducción del fraude fue más bien escaso. De la comparación realizada en 1866 entre las mediciones efectuadas por muestreo y la información contenida en los Amillaramientos, resultó un elevadísimo grado de fraude; la comparación arrojó un grado de ocultación estimado en un 47% de la superficie.

El fraude y la desigual distribución del importe el impuesto entre los propietarios, constituyó el principal problema del nuevo sistema de contribución territorial a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX. Ello no obstante, la situación creada por la aplicación práctica de la reforma de Mon generó un gran interés en la existencia de un catastro realista en el que basar la imposición sobre los inmueble y para ello se consideró imprescindible contar con una representación gráfica del territorio y no literal.

Con la creación en 1863 del Registro de la Propiedad, se confirmaría la separación entre esta institución y la catastral. Nacerían como instituciones separadas, dependientes de diferentes Ministerios, una del del Justicia y otro del de Hacienda.

Numerosos juristas, entre ellos Joaquín Costa, en su "Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia" habían clamado por la falta de un ca-tastro que sirviera de base e instrumento eficaz al Registro de la propiedad tratando de establecer un estado favorable de opinión a la coordinación de ambas instituciones. Pero durante el siglo XIX el mantenimiento de los Amillaramientos haría imposible dicho objetivo y hasta la ley de 1906 no se afrontaría con seriedad la cuestión.

La Ley del Catastro Parcelario de 23 de marzo de 1906 aprobada por un gobierno liberal presidido por Moret, dió un impulso político importante a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

La Ley no era muy novedosa ya que refundía en un texto realista lo que se había ido forjando en España a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX: recogía todo lo hecho hasta entonces, perfeccionaba el sistema de catastro con la configuración de la parcela como unidad mínima y diseñaba la oportunidad real de obtener en poco tiempo un catastro fiable con fines fiscales.

¿Cuál fue la diferencia substancial entre el sistema tributario de los Amillaramientos y el implantado por la nueva Ley?

En primer lugar la sustitución del derrame de cupos por un sistema de cuota directa. Es decir, la sustitución de un sistema de tributación basado en el derrame de cupos tributarios, escalonadamente repartido entre provincias, municipios y finalmente, y dentro de éstos, entre los propietarios de bienes, por un sistema de cuota basado en la estimación directa de la riqueza imponible de cada propietario.

En segundo lugar el establecimiento de un sistema de referencia espacial de la propiedad objeto de imposición. Así frente a la descripción literal de los linderos, se estableció la representación cartográfica a escala, que exigía disponer con anterioridad de una cartografía

básica nacional y de una red geodésica de referencia, así como de levantamientos topográficos de cada municipio y de cada parcela.

Se fijaron en la ley dos fases de ejecución del catastro: una primera etapa, en la que se elaboraría el Avance Catastral, y una segunda en la que se confeccionaría el Catastro Parcelario una vez concluida la anterior.

La fase de Avance Catastral constaría a su vez de dos partes, la planimétrica, que consistiría en el levantamiento de un plano de cada término municipal a escala 1: 25.000 y la agronómica, que comprendería la descripción literal de las parcelas catastrales, la identificación de las masas de cultivo y la determinación de los productos líquidos imponibles de los distintos terrenos.

El capítulo sexto de la ley dedicado a "Las aplicaciones del Catastro" tratbía de la coordinación de este con el Registro de la Propiedad; en primer lugar, establecía, en su artículo 38 que "a partir de la fecha en que comenzará a regir el avance catastral, ningún Juez, Tribunal, Oficina administrativa, Notario ni Registrador de la Propiedad, admitirán reclamación alguna, ni otorgarán documento público, ni practicarán inscripciones ni asientos en los Registros de la Propiedad que se refieran a un inmueble perteneciente al solicitante sin que acompañe el título de propiedad, el plano correspondiente, si está formado el Catastro, o una hoja de Registro del Catastro, debidamente autorizada, en el período de avance...". Por lo tanto ningún Registrador de la Propiedad practicaría inscripción ni asiento alguno sin que se acompañase al título de propiedad "el plano catastral" si el catastro estaba hecho, o una "hoja parcelaria" debidamente autorizada, si el catastro estaba en fase de realización.

En segundo lugar, disponía en su artículo 37, que la cédula parcelaria tendría todo el valor legal y jurídico de un título real transcurridos diez años, siempre que por los tribunales de justicia no se hubiera dictado sentencia firme contraria al estado físico o jurídico de la finca inscrita.

Pero tales disposiciones nacieron como letra muerta. Ni su contenido podía tener viabilidad sin reformar previamente el Código Civil y la Ley Hipotecaria, ni una legislación esencialmente de carácter fiscal, podía ser el instrumento técnico adecuado para atribuir al Catastro los efectos legitimadores que a las situaciones jurídicas de tráfico inmobiliario atribuía la técnica civil y registral. (2)

Además la lenta y tardía elaboración del Catastro Parcelario, elemento imprescindible para la puesta en marcha de su coordinación con el Registro, iba también a condicionar el fracaso de la norma ya que esta no sería posible realizarla con el catastro resultante de los Amillaramientos.

En los primeros años de vigor de la ley los trabajos avanzaron muy lentamente, un ejemplo lo encontramos en que el Reglamento de la ley no se publicaría hasta 1917.

Las causas de esta lentitud las encontramos tanto en la falta de medios técnicos y económicos como en la resistencia ejercida por algunos propietarios, los más importantes, al observar éstos el avance imparable de los trabajos catastrales y el realismo de sus valoraciones.

Sin embargo a partir de 1919 la ejecución material del catastro recibiría un fuerte impulso, trabajándose desde entonces a un ritmo de más de un millón y medio de hectáreas catastradas al año. Cuando en 1928 se suspendieron los trabajos de avance catastral, la superficie nacional catastrada, estaba en torno a los veintiún millones de hectáreas.

¿Cómo iba a cumplirse lo que la ley establecía en su capítulo sexto, si en gran parte del territorio nacional no existía catastro y no había planimetría? ¿Cómo iba a aportarse un plano catastral para practicar la inscripción registral si este no existía?

Por ello, el fracaso de esta ley se produjo no sólo por motivos legales sino también por motivos reales. No obstante cabe decir, que fue un esfuerzo valiente el que a principios de siglo una norma legal contemplase la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

Con la Ley de 3 de abril de 1925, la **Dictadura de Primo de Rivera** paralizó los trabajos de Avance catastral y puso en marcha un método más elaborado de levantamiento topográfico. Los trabajos técnicos propuestos eran más perfectos y precisos que los que se venían haciendo hasta entonces, pero a la vez se buscaba un Catastro Jurídico en concordancia con el Registro de la Propiedad.

La elaboración de esta clase de catastro distinto al de avance catastral, mucho más prolijo, lento y costoso no se vió correspondida en modo alguno por un incremento de los presupuestos de los servicios catastrales. Se llegó a una situación en la que entre 1926 y 1932, se topografiaron menos de un millón y medio de hectáreas, cifra equivalente a la que por el sistema de Avance catastral se venía realizando anualmente.

Al plantear los grandes propietarios, la realización de un modelo de catastro jurídico, nuevo y mucho más complejo y costoso que el modelo de catastro fiscal realizando hasta ese momento, lograrían el objetivo de paralizar el avance catastral.

El tema de la coordinación del Catastro con el Registro seguía latente y **entre 1924 y 1928** se crearon diversas comisiones interministeriales que lo siguieron tratando; no obstante en todas ellas se concluyó que como paso previo era imprescindible la terminación del catastro en todo el país.

La Segunda República anuló el procedimiento establecido durante la Dictadura de Primo de Rivera y restableció el sistema de Avance Catastral. La Ley de 6 de agosto de 1932, derogó el Real Decreto de 3 de abril de 1925, y declaró de nuevo en vigor la Ley de 23 de marzo de 1906. La intención era ultimar de forma rápida el Avance Catastral en todo el territorio nacional, utilizando la fotografía aérea, que sustituía así a los antiguos croquis parcelarios.

Pero en este período se estuvo mucho más preocupado por la Reforma Agraria que por el avance en la construcción del catastro; aunque nadie hizo ver la correlación existente entre ambos temas, ya que un catastro realista, actualizado y bien valorado sería un instrumento eminentemente útil y eficaz para la implantación de la reforma agraria.

Durante el largo período comprendido entre 1906 y 1942, es decir treinta y cuatro años después de haberse promulgado la ley de 1906, más de la mitad del territorio nacional continuaba en régimen de Amillaramiento. La paralización de la creación del Catastro no sólo había afectado al hecho de que extensas superficies continuaran tributando en régimen de Amillaramiento, sino también a la falta de actualización de lo ya realizado en Avance Catastral.

A partir de la **Ley de 26 de septiembre de 1941** se reanudaron los trabajos catastrales. Estos se dividieron en dos grandes grupos: por una parte los de conservación de los avances parcelarios ya realizados y, por otra, la formación de un nuevo catastro parcelario, elaborado bien sobre trabajos topográficos bien sobre fotografía aérea.

Se dió pues carta de naturaleza a dos procedimientos de trabajos catastrales diferentes: uno, el seguido por el **Instituto Geográfico y Catastral** dependiente por aquel entonces del Ministerio de la Presidencia, mediante levantamientos topográficos, y otro el llevado a cabo por el Ministerio de Hacienda a través de la fotografía aérea; ello iba a incidir de manera significativa en el futuro de la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad, ya que al ser varios los departamentos ministeriales que intervendrían en la realización del catastro y hacerlo además por diversos métodos, tendrían que coexistir catastros diferentes dependientes a su vez de departamentos ministeriales diversos.

A partir de entonces se dio un fuerte impulso a la confección del Catastro por parte del Ministerio de Hacienda. Así, en los quince años comprendidos entre 1944 y 1959 se pasó de veintiséis millones de hectáreas catastradas a cuarenta y cinco millones. Véase cuadro número

uno. Esta aceleración fue posible, en todo caso, gracias a mayores asignaciones presupuestarias y a la utilización generalizada de la fotografía aérea.

Geográficamente, la formación del catastro había avanzado desde las provincias meridionales hacia las septentrionales. Las primeras provincias catastradas fueron Albacete, Cádiz, Córdoba, Jaén, Málaga, Ciudad Real, Toledo y Madrid. Andalucía fue la primera región en ser totalmente catastrada, seguida de Extremadura, La Mancha, Murcia y la Comunidad Valenciana. Las últimas fueron Cataluña, País Vasco, Santander, Asturias y Galicia, así como Baleares y Canarias.

La ley de 11 de junio de 1964 de Reforma del sistema tributario de Mariano Navarro Rubio y la posterior Implantación del Régimen Catastral realizada en el período 1968 - 1978, no aportaría novedad alguna en el tema de la coordinación; todos los esfuerzos del momento, tanto los económicos como los técnicos, irían dirigidos a la consecución de un catastro urbano moderno que diera respuesta al fuerte crecimiento experimentado en aquel momento en algunas de nuestras principales ciudades y a los importantes movimientos migratorios interiores y exteriores a los que se vió sometido nuestro país.

Tan sólo unos datos para reflejar la cuestión; las ciudades españolas durante este período habían experimentado un crecimiento notable. La población urbana pasó de representar un 56% en 1950 a un 66% en 1960 de la población total de España, con un crecimiento intercensal absoluto de cinco millones de personas. La propiedad urbana había sufrido una gran transformación y el país se había multiplicado de nuevos propietarios propiciado por la ley de 21 de julio de 1960 que fomentó el acceso generalizado a la propiedad de nueva vivienda. Quedaría pues aparcada por la fuerza de los hechos la idea de la coordinación. Ello no obstante, en **1956, 1971 y 1977** se siguieron constituyendo comisiones que continuaron trabajando en torno a la mencionada idea.

3.- La coordinación en los años ochenta: el Real Decreto 1030.

Pero sería la comisión creada en 1980 que reunió a representantes de los Ministerios de Justicia, Presidencia del Gobierno y Hacienda, la que sentaría el intento más serio de coordinación desde la ley de 1906 con la elaboración del Real Decreto 1030/1980.

Con esta norma, España se situaría entre los países en vías de coordinación, al establecer un mecanismo de comunicación entre Catastro y Registro; no obstante, no había que olvidar que la ley de 1906 ya los había establecido, pero tanto su falta de aplicación como su planteamiento prematuro harían que el largo camino transcurrido entre 1906 y 1980, no sirviera para lograr avances significativos en el terreno de lo práctico.

El objetivo del Real Decreto era muy ambicioso, ya que pretendía que se produjera una triple coincidencia: la catastral, la registral y la fiscal.

La exposición de motivos perseguía el objetivo de lograr la unicidad en la actuación adminis-trativa sin perturbar las competencias que en la materia poseía el poder judicial, e implantaba el procedimiento de coordinación de manera paulatina a medida que cada término municipal tuviese terminado el mapa parcelario.

El texto legal constaba de cinco artículos y dos disposiciones transitorias que abordaban las siguientes cuestiones: las normas reguladoras de la coordinación Catastro-Registro, la creación de una comisión permanente, la actuación prioritaria en las zonas de concentración parcelaria, la autorización al gobierno para dictar las disposiciones de desarrollo del Real Decreto, el suministro de documentación entre el Instituto Geográfico Nacional, los Registradores y el

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

Ministerio de Hacienda y cómo actuar en las zonas dónde el Catastro Parcelario no estuviese totalmente acabado.

El Real Decreto contenía asimismo **nueve normas sobre la coordinación.**

El alcance de la coordinación. El Instituto Geográfico Nacional debía proporcionar al Registro de la Propiedad los datos descriptivos y gráficos de cada finca coordinada, especialmente sus linderos y superficie, allí donde el catastro estuviese terminado y conservado. El Registro de la Propiedad aportaría el nombre de los titulares y las modificaciones experimentadas en las fincas coordinadas (norma primera).

La **Naturaleza de la Coordinación** se contemplaba en la norma segunda, la cual disponía que en los municipios donde no existiera catastro Topográfico Parcelario no cabría la coordinación; en los términos donde existiera en todo o en parte, se coordinarían el Catastro y el Registro de manera progresiva intercambiándose los datos descriptivos de las fincas y la identidad de sus respectivos titulares.

Los medios instrumentales establecidos para lograr la Coordinación fueron tres: los planos parcelarios, las cédulas y los títulos públicos. El Instituto debería proveer a los Registros los planos parcelarios con la forma gráfica y escala adecuada que permitiese su fácil manejo y archivo, así como las cédulas parcelarias, con los datos descriptivos de cada finca y el nombre del propietario. Los Registros deberían aportar los títulos públicos, notariales, judiciales o administrativos y todo aquel documento inscribible en el Registro de la Propiedad (norma tercera).

La coordinación sólo operaría, según lo dispuesto en la norma cuarta, cuando los datos de la finca del Catastro coincidiesen con los que figuraban en el Registro de la propiedad. Cuando la coincidencia no fuese total, se tendrían que dar conjuntamente dos circunstancias: que las diferencias de superficie encajasen dentro de los coeficientes de error establecidos y que en todo caso no ofreciese dudas al Registrador la identidad de la finca a coordinar.

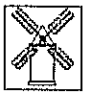
La norma quinta establecía **cuándo debería practicarse la coordinación**. La coordinación tendría lugar en los siguientes supuestos: en la inmatriculación de nuevas fincas, agregación, agrupación, división y segregación de las mismas, cuando existieran diferencias en la extensión o linderos de la finca y en todo caso cuando ésta se solicitase por el propio titular como operación específica.

La **coordinación podía promoverse** por el Instituto Geográfico Nacional, los Notarios, las Autoridades judiciales y administrativas, los particulares y los Registradores de la Propiedad (norma sexta).

Las **reglas formales** de la Coordinación fueron contempladas en las tres últimas normas.

Las **reglas generales de la coordinación** (norma séptima), establecían que se debería acompañar siempre la cédula parcelaria en duplicado ejemplar; que si los datos coincidían se debía hacer constar en el Registro con el asiento correspondiente, señalando que la finca se encontraba coordinada con el Catastro.

Si los datos no coincidían, el registrador debía hacerlo constar igualmente suspendiendo la coordinación.



Practicada la inscripción, el Registrador archivaría uno de los ejemplares de la cédula y remitiría el otro al Instituto, haciendo constar en él, la referencia registral, el titular de la finca y la circunstancia de haberse practicado o no la coordinación y la causa, en su caso, que lo hubiese impedido.

La norma octava estableció una serie de **reglas especiales** para los supuestos de inmatriculación y los casos de división, agrupación y segregación de fincas; cuando la coordinación tuviese por objeto la extensión superficial o linderos de la finca; y para la práctica de la coordinación como operación específica.

Los efectos de los coordinación fueron analizados en la norma novena.

La coordinación implicaba conformidad de la Administración con los datos descriptivos de la misma, produciéndose así la triple coincidencia catastral, registral y fiscal.

No obstante, a efectos civiles, serían los Tribunales, los únicos competentes para conocer y decidir sobre cuestiones litigiosas.

Cuando en el Registro constase la coordinación con el Catastro, se presumiría, que los datos descriptivos de la finca, coincidían no sólo con aquel sino también con la realidad física.

Realizada la coordinación de una finca, en el catastro no se reflejarían los cambios de titularidad que no procedieran del Registro; sí deberían recogerse sin embargo, las alteraciones físicas que deberían ser trasladadas al Registro.

Del análisis detallado de este Real Decreto podemos concluir que la coordinación se diseñó básicamente sobre dos pilares: el Instituto Geográfico Nacional y los Registros de la Propiedad dejando en un segundo término a la institución catastral. Así, en numerosas ocasiones la relación se estructuró entre el Instituto y el Registro o entre el Instituto y el Catastro pero nunca entre Registro y Catastro directamente, que en definitiva eran las instituciones llamadas a entenderse y coordinarse sin intermediarios.

Había múltiples ejemplos de ello; así, cuando en la norma tercera se establecía la entrega de documentación entre el Catastro y el Registro se hacía siempre a través del Instituto Geográfico Nacional pero nunca de manera directa; cuando la norma sexta analizaba las instituciones que podían promover la coordinación, no contemplaba a la institución catastral; o cuando en la norma séptima se decía que el Registrador debía practicar la inscripción y archivar uno de los ejemplares de la cédula parcelaria, debía remitir la copia al Instituto pero no al Catastro.

Todo ello era reflejo de una concepción equivocada de cómo debería orientarse el proceso coordinador; aunque el contenido técnico de la norma era impecable su estructuración y materialización fue complicada y errónea. El hecho de que el Instituto Geográfico Nacional poseyera competencias exclusivas en materia de cartografía catastral, no era motivo suficiente para basar toda la relación del proceso en dicha institución. Hasta que no se concentrasen en el Catastro dichas competencias, el proceso de coordinación estaría eternamente condicionado.

Poco sabemos de la aplicación real de esta norma, pero tanto por los comentarios oídos a diversos Registradores de la Propiedad como por las inexistentes huellas dejadas en el Catastro, no nos equivocaremos si mantenemos que su aplicación fue prácticamente nula; no se desarrollaron normas para su aplicación, salvo las Ordenes Ministeriales de 30 de enero de 1982 y de 8 de febrero de 1984 que determinaron los términos municipales en que esta se llevaría a efecto, pero a nuestro juicio, el tortuoso camino establecido para lograr la coordinación a través del Instituto Geográfico, abocó necesariamente al fracaso de la norma. (3)

No obstante, con ella, España entraría en la senda de los países en vías de coordinación, aunque el camino por recorrer todavía iba a ser largo.

4.- La Ley 7/1986, de Ordenación de la Cartografía, el Real Decreto 585/1989 en materia de cartografía catastral, y el Real Decreto 430/1990, por el que se modificó el Reglamento hipotecario.

Estas tres normas iban a constituir nuevos pasos en el avance del proceso coordinador.

En primer lugar, la **Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía,** aportaría importantes novedades en el terreno de la cartografía nacional; así, se creaba un registro central de cartografía, se establecía un plan cartográfico nacional y se clasificaba la cartografía en básica, derivada y temática, disponiendo por último, en su Disposición Adicional Primera que "las reglas de la presente ley serían de aplicación a los aspectos cartográficos del Catastro. A tal efecto, se autorizaba al Gobierno para dictar por Real Decreto, las normas correspondientes".

En segundo lugar, el **Real Decreto 585/1989 en materia de cartografía catastral,** desarrollaría la ley anterior y clarificaría lo que la misma pretendía.

En su exposición de motivos hacía una recapitulación histórica de cuál había sido el competente desde 1980 hasta ese momento de la cartografía catastral base geométrica del Catastro, indicando que la misma había sido producida y conservada hasta 1980, por el Instituto Geográfico Nacional, pero que tales funciones, posteriormente habían sido atribuidas al Catastro, bien a los antiguos Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales, bien al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria como así se denominó dicho organismo con posterioridad.

El Real Decreto disponía por un lado que el Ministerio de Economía y Hacienda a través del Catastro, pasaba a ser el competente en materia de cartografía catastral (artículo quinto), y por otro dictaba normas de desarrollo para la producción y mantenimiento de la cartografía catastral y la intercomunicación de información entre el Catastro y el Instituto (artículo sexto y séptimo).

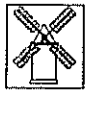
La correlación de fuerzas había cambiado; el traslado de competencias estaba sólo pendiente del desarrollo de los mecanismos de intercomunicación entre ambas instituciones para iniciar el proceso de coordinación; pero en todo caso, por difícil que éste fuera, ello había contribuido a clarificar y simplificar la situación, teniendo ya poco que decir en dicho tema, el Instituto Geográfico Nacional.

Se consagraba así, en una norma legal específica, la separación de competencias en materia de cartografía catastral entre el Instituto Geográfico Nacional y el Catastro dando con ello, un paso importante en el camino de la coordinación. A partir de ese momento la relación se establecería ya sin interferencias y el peso de la misma recaería, sin excusas, dilaciones, ni rodeos, en dichas instituciones.

En tercer lugar con el **Real Decreto 430/1990 de 30 de marzo,** se aprovecharía una norma que modificaba el Reglamento Hipotecario, para crear dos nuevos artículos e introducir la obligación de utilizar las bases gráficas del Catastro por los Registros de la Propiedad.

En su exposición de motivos mantenía que la obligación de utilización de las bases gráficas y digitalizadas del Catastro facilitaría enormemente la necesaria coordinación entre el Registro y el Catastro.

En su artículo único se creaban dos nuevos artículos en el Reglamento Hipotecario: el artº. 398.b disponía que los Registradores utilizarían como base gráfica para la identificación de las fincas la cartografía catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria; que los identificadores de las fincas utilizados serían la referencia catastral de la parcela en las fincas urbanas y la referencia parcelaria y coordenada UTM en las rústicas; y, por último, que la implantación de las bases gráficas del catastro se realizaría de manera progresiva según un plan



de actuación que fijasen conjuntamente la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

El artº. 398.c.4 disponía que el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad remitiría periódicamente al Catastro en soporte magnético, la información relativa a las transmisiones inscritas, con los datos de la finca, la de los transmitentes y la de los adquirentes.

5.- El Plan Piloto de Coordinación del Catastro con los Registros de la Propiedad y la Colaboración Tributaria con los Notarios. 1992-1994.

Con el fin de conformar un procedimiento adecuado a las diferentes normas aprobadas hasta ese momento y sobre todo en desarrollo del Real Decreto 430/1990, la Dirección General del Catastro puso en marcha un plan piloto de coordinación entre el catastro y una serie de Registros de la Propiedad.

El plan se concretó en nueve municipios que fueron seleccionados por poseer una serie de características determinadas: debían, por un lado, ser municipios con cartografía catastral digitalizada, y por otro, municipios con cartografía en soporte convencional, es decir en soporte papel; municipios de gran tamaño con predominio de bienes de naturaleza urbana, y municipios de tamaño más reducido, con predominio de bienes de naturaleza rústica; es decir, se quería combinar una serie de factores, el tamaño de los municipios, el predominio de los bienes de naturaleza rústica y urbana dentro de un mismo municipio y la diferente calidad de la cartografía de cada uno de ellos.

Los municipios seleccionados fueron los siguientes: en la provincia de Cáceres, el municipio de Miajadas, en la de Ciudad Real, el de Almagro, Manzanares y La Solana, en la de Cuenca, Tarancón, en la ciudad de Madrid, el Registro de la Propiedad de Vicálvaro, en la provincia de Madrid, el de Arganda, en la provincia de La Rioja, el municipio de Cenicero, en la ciudad de Valencia, el Registro de la Propiedad de Ruzafa, y el de Medina del Campo en la provincia de Valladolid.

No obstante haberse seleccionado nueve municipios sólo funcionaron ocho, ya que la operación piloto de Miajadas no llegó a iniciarse debido a la sustitución del Registrador de la Propiedad.

El alcance de la coordinación siguió el sistema de intercambio de información contenido en el Real Decreto antes mencionado y el Catastro facilitó de oficio a los registradores afectados la cartografía en soporte papel o en soporte digitalizado, según los casos, relativa a los municipios incluidos en el plan.

A efectos de la identificación de las fincas se establecieron tres niveles de actuación. Un primer nivel, en el que la identificación en el Registro se haría directa e inmediatamente sobre la cartografía facilitada por el Catastro, aplicándose a los supuestos de identificación sencillos e inequívocos, que se pensaba iban a constituir un elevado porcentaje.

Un segundo nivel se fijó sólo para aquellas fincas en las que no fuese posible su identificación de manera inmediata a través de la cartografía entregada al Registro, teniendo entonces que solicitar una certificación al catastro; se trataría de una información subsidiaria y referida sólo a bienes inmuebles concretos, que no se facilitaba de oficio, sino sólo a petición de los Registros, evitando así una avalancha de peticiones al Catastro y acotándolo sólo a los casos estrictamente necesarios.

Por último, un tercer nivel, en el que el grado de colaboración e interrelación sería mucho más exigente. Se precisaría una identificación de las fincas con la colaboración personal del interesado en las oficinas del catastro. Pero sólo se acudiría a esta situación cuando no hubiese

sido posible lograr el objetivo señalado, ni a través de la cartografía entregada al Registro (primer nivel), ni a través del certificado expedido por el Catastro (segundo nivel).

Se intentaba conseguir un automatismo en la coordinación para la mayoría de los casos; sólo en casos muy determinados y concretos se establecía un nivel de correlación más intenso.

Los Registradores, por otro lado, debían suministrar periódicamente al Catastro en soporte informático, de las fincas objeto de inmatriculación, de las transmisiones de dominio, las segregaciones y las agregaciones, y de las obras nuevas y las divisiones horizontales los datos de los adquirentes y de los transmitentes, los datos sobre el inmueble, la referencia catastral y la fecha del negocio jurídico que accedía al registro.

Entre los resultados obtenidos, cabe señalar que el número de actuaciones de coordinación que los Registros pusieron en conocimiento de los servicios de Catastro, fue en sí mismo elevado, ascendiendo a un total de quince mil setecientas cincuenta y cuatro actuaciones; destacan las comunicadas por el Registro de Ruzafa de la ciudad de Valencia (seis mil seiscientas noventa y nueve), las del de Vicálvaro en Madrid (dos mil novecientas noventa y nueve) y las del de Almagro (dos mil sesenta y siete) y Medina del Campo (mil trescientas cuarenta y ocho); en su conjunto estos cuatro Registros representaron el setenta y cuatro por cien del total de las actuaciones realizadas.

La cartografía fue fuente suficiente para la identificación de las fincas coordinadas, ya que tal y como se desprende de los datos resultantes de la coordinación, tan sólo hubo un registrador, que solicitó certificaciones catastrales (Medina del Campo, dieciséis) y otro, el de Arganda que fue el único que efectuó veintidós localizaciones conjuntas de fincas con el Catastro. Véase el cuadro número dos.

Aunque el número de actuaciones objeto de colaboración fue importante, tal y como acabamos de mencionar, un porcentaje elevado de las mismas carecían de los datos necesarios para su incorporación a la base de datos del catastro, lo que hizo bastante estéril casi toda la operación desde la perspectiva del Catastro.

Desde 1906 a 1990, la coordinación se había analizado siempre bajo la óptica de la relación biunívoca Catastro-Registro, pero si se quería contemplar el tráfico inmobiliario en toda su amplitud, no debía olvidarse a los notarios que eran los otros agentes intervinientes en el proceso.

Por ello y en paralelo al desarrollo del plan piloto con los registros, el catastro inició una línea nueva de colaboración con los Notarios. Se realizaron así una serie de conversaciones, para establecer un sistema sencillo de recogida de los datos resultantes de los documentos públicos por ellos autorizados.

Aunque existían normas legales que regulaban en parte esta materia, en el sentido, por ejemplo, de lo dispuesto en el artículo 111.4 de la Ley General Tributaria, que establecía la obligación genérica de todos los funcionarios públicos, incluidos los profesionales oficiales, entre los que se encontraban desde luego los Notarios, de colaborar con la Administración de la Hacienda Pública para suministrar toda clase de información con trascendencia tributaria, lo cierto era que de hecho, y desde luego de manera sistemática, ello no se producía.

Se trataba por otro lado de aprovechar también, lo dispuesto en la Ley Reguladora de Haciendas Locales (artº 111.7), en relacíin con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, según la cual los Notarios, tenían la obligación de remitir trimestralmente al Ayuntamiento correspondiente, un índice comprensivo de todos los documentos por ellos autori-zados que tuviesen que ver con el hecho imponible de dicho impuesto.

Por lo tanto se articuló conjuntamente la colaboración en tres frentes, los Notarios, los Ayuntamiento y el Catastro. Ello se plasmó, en un acuerdo suscrito en Madrid el 12 de noviembre de 1992, exclusivamente para el ámbito territorial de la ciudad de Madrid y su provincia, entre el Colegio de Notarios de Madrid, la Federación Madrileña de Municipios y Provincias y la

Dirección General del Catastro, por el que se acordaba un modelo específico de diseño conjunto para la transmisión de información desde las oficinas notariales al Catastro y los Ayuntamientos.

Las características básicas de este modelo fueron las siguientes: se trataba de un modelo de gran sencillez, fácil comprensión y manejo y con información suficiente para poder mantener el Catastro actualizado; por un lado se quería evitar interferir en la medida de lo posible en la propia actividad de las notarías, y por otro, evitar molestias a los contribuyentes, al no tener que desplazarse estos a las oficinas del Catastro para comunicar las alteraciones habidas en sus inmuebles.

El Catastro proporcionaría a los Colegios Notariales el impreso encargándose ellos de distribuirlo entre las oficinas notariales existente en su ámbito territorial. El impreso poseía cuatro ejemplares, uno para el Catastro, otro para constancia de la Notaria, otra para remitir a los Ayuntamientos y un cuarto para el otorgante. Las Notarias enviarían los documentos suscritos a las oficinas del Catastro durante el mes siguiente a la fecha de otorgamiento de los documentos públicos. La oficina notarial desempeñaría una importante labor de asesoramiento en la cumplimentación del impreso.

El acuerdo suscrito en Madrid tuvo un éxito notable. En un artículo publicado en la revista "Catastro" por el Gerente Regional del Catastro de Madrid, Ramón Piqueras,(4) se indicaba que en la ciudad de Madrid, el 52% de las transmisiones de titularidad comunicadas por las Notarías, habían podido ser incorporadas a la base de datos catastral de manera inmediata; en un 20% de los casos se había requerido un trabajo técnico previo para poder realizar el cambio comunicado, tales como por ejemplo practicar la división horizontal; sólo en un 16%, no se había podido grabar la información recibida por no existir elementos suficientes en la base de datos para identificar la unidad urbana de que se trataba; este último porcentaje disminuyó de manera notable en el período subsiguiente de aplicación del convenio, llegando a constituir tan sólo un 6%.

Parecidos resultados se dieron en los municipios pertenecientes a la provincia de Madrid; así, un 53% se incorporó de inmediato, un 21% requirió un trabajo técnico previo para su incorporación, y por último un 13% que luego se convirtió en un 9% no pudo ser grabado por diversas causas.

Los resultados de este convenio fueron espectaculares para el mantenimiento de la base catastral de la ciudad de Madrid y su provincia. Mientras en 1992 se habían incorporado al Catastro de la ciudad de Madrid 35.490 transmisiones, en 1993 y 1994, ya en vigor el convenio mencionado, los datos habían ascendido a 91.039 y 82.930 respectivamente.

En la provincia de Madrid, los resultados fueron muy parejos. Mientras en el año 1992, las transmisiones incorporadas habían ascendido tan sólo a 27.181, en 1993 y 1994, saltaron hasta las 73.593 y 74.323 respectivamente.

Subsiguientemente dichos convenios se extendieron a casi todo el territorio nacional, firmándose con diversos Colegios Notariales y las correspondientes Federaciones Regionales de Municipios y Provincias.

(continuará)

NOTAS

(1) Sobre la cuestión histórica del Catastro, véase *El catastro en España: 1714 - 1906*, Ministerio de Hacienda, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Madrid. Junwerg Editores, S.A., 193 pp.

(2) CHINCHILLA RUEDA, R.: "El Catastro y el Registro", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1961, pp 244 - 268.

(3) SANTAOLALLA LÓPEZ, C.: "Iniciativas de la Administración para la Coordinación". *Catastro*, nº 16, 1993, pp. 33 - 41.

(4) PIQUERAS GRANELL, R.: "Convenio de colaboración entre la Dirección General del CGCCT y el Colegio de Notarios: la experiencia de Madrid", *Catastro*, nº 25 - 26, 1995, pp. 78 - 82.

HIPOTECARIO — REGISTROS

TEMA 36

EL URBANISMO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: REPERCUSIONES EN ÉSTE DE LA LEGISLACIÓN SOBRE EL SUELO. LEGISLACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN RELACIÓN CON EL URBANISMO.

EL URBANISMO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: REPERCUSIONES EN ÉSTE DE LA LEGISLACIÓN SOBRE EL SUELO.

INTRODUCCIÓN.

Constituye el Derecho Urbanístico, en palabras de ARNAIZ EGUREN, la rama del Derecho objetivo que tiene por finalidad ordenar el proceso de transformación del suelo, el desarrollo de los núcleos urbanos, su conservación y la intervención de policía de la Administración en el mantenimiento de la legalidad urbanística, así como su actuación en el mercado del suelo. Así

entendido, es evidente el servicio que el Registro de la Propiedad puede prestar al cumplimiento de esta finalidad.

Pero, como dice CHICO ORTIZ, aunque ya desde la primera Ley del Suelo, de 1956, el legislador pretendió formular una especie de código urbanístico que sirviera de estatuto a la propiedad urbana (en cuya configuración repetimos, la intervención del Registro debería ser relevante), el mal enfoque que se dió a la cuestión impidió que el Derecho Urbanístico utilizara la institución registral como medio para la consecución de sus fines.

La razón principal de este fracaso fue quizá el encuadramiento del Derecho Urbanístico dentro del Derecho Administrativo (siendo así que el Registro se incardina en el Civil), así como su desviación de los principios de certeza, legalidad, seguridad jurídica, publicidad y otros (propios de la institución registral). Ello, unido a la falta de unidad legislativa, provocó el distanciamiento del Derecho Urbanístico respecto del resto del ordenamiento jurídico. A esta distorsión también contribuyó, sin duda, la postura de autores como GARCÍA DE ENTERRIA, que, al considerar que el ordenamiento administrativo era capaz de autointegrar sus propias lagunas, sobre la base de sus principios generales, llevó a una desconexión del Derecho Urbanístico respecto del ordenamiento jurídico general.

Pero, como acertadamente pone de relieve CORRAL DUEÑAS, una ordenación del territorio, sea éste rústico o urbano, no puede llevarse a cabo sin contar con la indispensable colaboración de la publicidad registral.

Nos dice este autor que, nacido en 1861 el Registro de la Propiedad como un medio de proporcionar seguridad y certeza a los derechos privados, es indudable que desde la Ley Hipotecaria de dicho año a la vigente de 1944, con su desarrollo reglamentario, hay un abismo, pues con esta última desaparece la idea de que el Registro sólo valía para proteger los derechos de los titulares inscritos, para convertirse en una institución encaminada a facilitar el mejor cumplimiento de las demandas de la comunidad en relación con el derecho de propiedad, derivadas de la función social de éste.

En efecto, en nuestros días, el concepto de la propiedad del suelo se parece bien poco al que imperaba en la época liberal e individualista en que surgió la institución registral. y así, de la definición de derecho casi ilimitado que el art. 348 del Código Civil (asimismo fruto de aquella época) hace del derecho de propiedad, se ha pasado a la necesidad de que el derecho de propiedad cumpla con la función social que le atribuye la Constitución. Lo cual nos lleva a una concepción estatutaria de este derecho, de ahí que, como pone de relieve TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ con relación al ámbito del urbanismo, el derecho de propiedad del suelo no es ya un derecho potencialmente ilimitado, sino más bien un derecho encerrado en límites precisos que empieza por definir la legislación específica sobre la materia (es decir, la urbanística), y que terminan de perfilar los Planes de Ordenación que en ejecución de aquélla se dictan. En otras palabras: la Ley y los Planes no recortan un derecho que inicialmente tenga una extensión mayor, sino que definen cuál es en cada caso la extensión misma de ese derecho, al precisar sus fronteras o límites normales en función de la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

En conexión con ello, sigue diciendo CORRAL DUEÑAS que el Registro tiene actualmente una faceta social que no le permite desentenderse de las exigencias impuestas por la comunidad y que conforman el vigente estatuto social de la tierra: los asientos registrales sirven de base para conformar adecuadamente la ordenación territorial, tanto en sus fases iniciales de preparación como en la efectiva ejecución de los planes urbanísticos, y más aún en la fase posterior de conservación de las nuevas fincas y de mantenimiento de la disciplina. Como acertadamente señalaba DE LA RICA, de una propiedad privada individual entregada al libérrimo arbitrio de su titular por el liberalismo económico, se ha pasado a una propiedad de marcado matiz social o de interés común que impone nuevos deberes a los propietarios en aras de ese bien social, y esta función social tiene al Registro de la Propiedad como idóneo auxiliar para el cumplimiento práctico que las modernas concepciones requieren.

Por todo ello, como dice MERCEDES FUERTES, justificar el conveniente entrelazado entre las actividades urbanísticas y el Registro de la Propiedad no precisa de profundos argumentos: toda la doctrina lo admite sin excepción. Y ello porque, dotando el Registro de seguridad, y sobre todo de publicidad, a las relaciones jurídicas que se constituyen y surgen sobre los bienes inmuebles, no se concibe un eficaz respeto a las exigencias del Derecho Urbanístico sin el perfecto reflejo en el Registro de la Propiedad de sus consecuencias sobre las titularidades inmobiliarias. Abundando en la misma idea, opina PRETEL SERRANO que la realidad práctica ha puesto de manifiesto la necesidad que tiene la norma urbanística de contar con la legislación hipotecaria para llegar a ser verdaderamente eficaz: el Registro de la Propiedad se ha convertido en la sociedad actual en una institución viva, y los poderes públicos la ven como pieza necesaria en la ordenación urbana.

Examinada ya con amplitud la evidente necesidad de que el Derecho Urbanístico se sirva de la institución registral para el cumplimiento de sus previsiones, cabe estudiar la forma en que el Registro puede cumplir dicha misión.

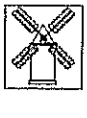
Para ello debemos movernos en el ámbito de la llamada publicidad registral. No en la formal (denominación con la cual se alude a la forma y medios con que se exterioriza el contenido del Registro), sino en la llamada publicidad material, término con el cual se hace referencia a los efectos que el hecho de la registración produce sobre los derechos inscritos. Se manifiesta esta publicidad material en dos principios registrales básicos: los de legitimación y fe pública registral, profusamente estudiados por la doctrina, y en los cuales no vamos a detenernos por ser objeto de estudio en otro tema. Pero su cita nos lleva a otra cuestión: la posibilidad de que el Registro sea utilizado como medio de divulgación de determinadas situaciones que no afectan a los derechos inscritos, pero sí a la finca.

Este tipo de publicidad se ha dado en llamar "**publicidad noticia**", por cuanto no produce efectos jurídicos, sino meramente publicitarios o divulgativos, lo cual supone situarnos al margen de los principios básicos que tradicionalmente han regido la eficacia de los asientos registrales (es decir, los antes mencionados de legitimación y fe pública).

Explicando la cuestión, señala ARNAIZ que no se trata en estos casos de añadir un efecto especial a un negocio jurídico inmobiliario, ni de advertir de una posible modificación del derecho inscrito, sino, simplemente, de dar a conocer la existencia de determinadas circunstancias que afectan a la situación de la finca, desde la perspectiva de los usos o modalidades de explotación permitidas sobre el inmueble. (Circunstancias cuya divulgación no es en principio necesaria, pues ya de antiguo es regla constante en nuestra legislación urbanística, y hoy consagra el art. 21 LS 98, la de que el adquirente de una finca se subrogue "ope legis" en los deberes y cargas que por razón de la finca afecten al anterior titular).

Esta nueva vía de publicidad registral fue preconizada por un sector doctrinal ya en los años ochenta, aunque no faltaron autores que se opusieron a esta novedad, por entender que suponía una desvirtuación de los postulados del sistema registral. Por todos, podemos citar a CHICO ORTIZ, para quien la novedad legal rompe con la esencial distinción entre Registros jurídicos y Registros de carácter administrativo que consagra la Constitución: la publicidad noticia constituye un ataque frontal a los principios inspiradores del sistema, tal y como fue concebido en la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, y puede dar lugar a un grave riesgo en la propia eficacia del Registro de la Propiedad.

A pesar de la oposición frontal de este autor, y la más matizada de otros, la idea ha cuajado, no sólo legislativamente, como veremos, sino también doctrinalmente (PRETEL, LASO, GARCÍA GARCÍA). También se manifiesta a favor el citado ARNAIZ, quien no ve peligro alguno de debilitamiento de la institución registral por dar acogida a estas situaciones; antes al contrario, el debilitamiento provendrá de posturas ancladas en el pasado, en las que la distinción entre el mundo del Derecho Privado y el Público pueden llegar a generar una especie de



compartimentos estancos carentes de justificación, que dejen al Registro al mercan de las nuevas realidades. Alude igualmente dicho autor a la trascendencia cada vez mayor de la delimitación normativa del contenido económico y la función social de la propiedad inmueble (en línea con la opinión antes expuesta de TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ acerca del carácter estatutario de la propiedad actual), y la necesidad de que tal delimitación logre el máximo de difusión. Y, en fin, también se ha señalado como argumento la propia implantación social del Registro de la Propiedad: es evidente la conveniencia de que una institución constantemente consultada en el tráfico privado colabore con la actividad de la Administración urbanística en la divulgación de aquellas circunstancias cuyo conocimiento resulta esencial para el adquirente de derechos, aunque no refuercen en absoluto su adquisición (desde el punto estrictamente civil).

Por todas las razones apuntadas, la figura de la publicidad-noticia en el ámbito urbanístico fue plenamente asumida por el legislador, que en la Ley de 25 de julio de 1990 —de reforma del TR de la LS 76— introdujo varios supuestos concretos de la misma, posteriormente ampliados por la LS 92, hasta llegar al RD 1093/97 de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística, en el que ya aparece plenamente consolidada.

Llegados a este punto, y asumida ya plenamente la trascendencia de la moderna noción de publicidad noticia junto a la tradicional de publicidad material, procede estudiar los **puntos concretos de conexión entre el Registro y el Urbanismo** (es decir, qué aspectos de las actuaciones urbanísticas han de publicarse en el Registro de la Propiedad). Cuestión que ha tratado GARCÍA GARCÍA distinguiendo entre la fase de planeamiento, la de gestión o ejecución, la de parcelaciones, la de edificación y la de disciplina urbanística:

—la fase de planeamiento supone la aprobación del Plan, cuyas determinaciones más importantes, a efectos registrales, son la clasificación del suelo (urbano, urbanizable, etc.), los usos e intensidades de las parcelas (residencial, industrial, etc.), las limitaciones que afecten a éstas, los sistemas de ejecución (cooperación, compensación, expropiación), los plazos de urbanización y edificación, etc.). Podrán inscribirse siempre que, como veremos, impliquen algún tipo de modificación jurídico-real sobre fincas concretas.

—en la fase de gestión se procede a la ejecución del planeamiento sobre fincas concretas, y de ahí la mayor relación que existe en esta fase entre finca registral y Urbanismo, que se manifiesta en la inscripción como fincas independientes de las parcelas adjudicadas a los respectivos titulares.

—en la fase de parcelaciones urbanísticas, existe la necesidad de un control por parte de la Administración actuante para evitar la aparición de parcelaciones ilegales; control en el que el Registro colabora, mediante la solicitud de la oportuna licencia municipal.

—en la fase de edificación, el auxilio del Registro es importante a través de la exigencia de la licencia de edificación y certificado de técnico competente acreditativa de la legalidad de la obra; así como de la posibilidad de que ciertas condiciones de las licencias de edificación puedan acceder al Registro.

—y en la fase de disciplina urbanística se pretende, en fin, que los expedientes que puedan abrirse a fincas concretas accedan al Registro, que se convierte así en una verdadera oficina de publicidad de las medidas de protección de la legalidad urbanística (publicidad que se articula a través de diferentes anotaciones preventivas, como las de resoluciones administrativas recaídas en expedientes disciplinarios, o de recursos contencioso-administrativos).

—a todo lo cual cabe añadir los supuestos de constatación registral, en cualquiera de las fases anteriores, de la situación urbanística de las fincas, a efectos meramente divulgativos.

EVOLUCIÓN LEGISLATIVA.

Aclaradas todas estas ideas, digamos que la primera norma urbanística que se ocupó del Registro de la Propiedad fue la primera **Ley del Suelo, de 1956**, que se limitó a establecer la posibilidad de que los actos administrativos derivados de la ordenación urbana accedieran al Registro, especificando el órgano que debería proceder a su constancia (la Comisión Provincial de Urbanismo). El laconismo de esta genérica norma, unida a la inexistencia de preceptos específicamente urbanísticos en la Ley y Reglamento hipotecarios, anuló su ya de por sí escaso valor, sumiéndolo en el desuso y en la inaplicación práctica.

Posteriormente, **la Ley de 1975, precursora del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976**, insistió en dicha disposición general; además, con el fin de remediar su imprecisión, habilitó al Gobierno para reformar la legislación hipotecaria, con el fin de que el Registro de la Propiedad no viviera al margen de la realidad urbanística. Esta habilitación legal no fue utilizada, con lo cual los problemas que impedían el conveniente reflejo de la normativa urbanística en el Registro persistieron. Si bien ello no impidió que, en ciertos aspectos concretos (inscripción de los acuerdos de reparcelación, publicidad del sistema de compensación y afección de las parcelas a las obligaciones inherentes al mismo, etc.) se lograra una incipiente conexión.

La Ley de reforma 1990 supuso ya un paso decisivo en la incardinación de la publicidad registral de las situaciones urbanísticas, que se plasmó en los arts. 307 a 310 del posterior Texto Refundido de 1992 (que luego examinaremos).

Ahora bien, en paralelo a esta evolución legislativa, y a partir de 1978 (fecha de promulgación de la Constitución), comenzó a plantearse un problema de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, al atribuir la norma fundamental a éstas la competencia en materia de urbanismo y ordenación del territorio (art. 148.1.3ª).

Sin perjuicio de lo que más detalladamente explicaremos en la siguiente pregunta, digamos aquí que dicho problema competencial motivó varios recursos de inconstitucionalidad contra la ley de 1992, resueltos por el **Tribunal Constitución en la trascendental sentencia de 20 de marzo de 1997**, que derogó más de la mitad de sus artículos.

Fruto de la nueva situación fue la vigente **Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril de 1998**, que, dentro del limitado marco a que la antedicha sentencia redujo el ámbito competencial del Estado, fija las normas básicas sobre configuración de la propiedad urbana y sobre valoración del suelo (declarando al efecto la vigencia de determinados artículos de la Ley de 1992).

Por lo que respecta al ámbito específicamente registral, señalemos que la habilitación legislativa que como vimos introdujo la Ley de 1975 (y que reiteró la de 1990) no se cumplió hasta **el RD 1093/97, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de Actos de Naturaleza Urbanística.** Esta norma se sitúa al margen de los problemas competenciales que acabamos de exponer, dado que la Constitución consagra la competencia exclusiva del Estado en materia de ordenación de los registros públicos (art. 149.1.8ª). Por ello, como advierte el preámbulo del RD, su contenido es exclusivamente registral, por lo que, en cuanto normas hipotecarias (jurídico-privadas) están llamadas a tener una pervivencia independiente de las vicisitudes de las normas en cada momento vigentes en materia urbanística; y de ahí que se procure en su texto evitar referencias concretas a la legislación urbanística, remitiéndose genéricamente a la que resulte aplicable en cada territorio.

ACTOS URBANÍSTICOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Las normas básicas en este punto son los arts. 307 a 310 del TR de 1992 (declarados expresamente en vigor por la Ley de 1998) y el RD de 1997 (que deroga todas las referencias al Registro de la Propiedad contenidas en los Reglamentos de Gestión Urbanística de 1978, de Parcelaciones y Reparcelaciones, de 1966, y de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, de 1964; todos ellos, por lo demás, en vigor en la parte así declarada por RD de 26 de febrero de 1993, en cuanto no se oponga a la normativa estatal o autonómica aplicable).

Dispone el art. 307 LS 1992:

"*Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:*

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

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

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes.

5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias.

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

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

Añade el art. 308: "*Salvo en los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo*".

En fin, el art. 309 determina el tipo de asiento a practicar según el acto de que se trate, y el 310 se ocupa de la reparcelación y la compensación, de las cuales nos ocuparemos en el tema siguiente.

El desarrollo del art. 307 LS 92 se contiene en el RD 1093/97, del que ya nos ocupamos antes. Como explica su preámbulo, tiene una finalidad de clarificación jurídica en una materia compleja, cuya aplicación debe suponer la agilización de los procesos urbanísticos de transformación del suelo, evitando la especulación del suelo. Se facilita la creación de suelo urbano proporcionando el instrumento técnico adecuado para la protección jurídica, mediante la publicidad registral, del derecho de propiedad, atendiendo a la función social de éste.

Comprende el RD un total de 91 artículos, distribuidos en 12 capítulos. De ellos nos vamos a ocupar a continuación, salvo de los relativos a los sistemas de actuación urbanísticas, parcelaciones y obras nuevas, que, por exigencias del programa se estudian en el tema siguiente.

Capítulo I. **Disposiciones generales** (arts. 1 a 3).

Se enumeran los actos inscribibles, en términos coincidentes con el art. 307 LS 92, puntualizando, en relación con el documento administrativo inscribible, que ha de expedirse por duplicado, y que, con relación al acuerdo que contenga, que éste ha de agotar la vía administrativa, salvo que para actos determinados se establezca otra cosa.

Se impone la necesidad de que el documento inscribible vaya acompañado de un plano de la finca, que se archivará en los términos previstos en la regla 4ª del art. 51 del Reglamento Hipotecario (modificado a su vez, con posterioridad a esta remisión, por el RD 1867/98, de 4 de septiembre).

Capítulo III. **Expropiaciones urbanísticas** (arts. 22 a 28).

Justifica el preámbulo su regulación en el hecho de que la Administración actuante puede aplicar el procedimiento de tasación conjunta y sus especiales normas registrales a cualquier tipo de expropiación urbanística.

Para que tenga lugar la aplicación de las normas generales de expropiación es suficiente con la remisión que el art. 32 RH hace a la legislación especial sobre expropiación forzosa, y con las normas de procedimiento registral que dicho precepto establece. Pero cuando la actuación expropiato-ria recae sobre fincas incluidas total o parcialmente en una unidad de ejecución, el RD establece específicamente que la Administración pueda optar por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las fincas expropiadas, lo que hace necesaria una especial previsión de las posibles patologías que puedan presentarse.

A tal fin, se recogen algunas de las soluciones que consagrara la LS 76, dando una especial intervención al Ministerio Fiscal en defensa de los intereses de titulares desconocidos o no comparecientes y estableciendo la posibilidad de que mediante acta de notoriedad puedan solucionarse problemas de pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, sin que sea necesaria la aprobación judicial.

Se completa la regulación de esta materia recabando la colaboración del Registrador (que al efecto deberá expedir certificación literal) para los casos en que existan fincas inscritas que no han sido incluidas en el expediente de expropiación.

Capítulo IV. **Inscripción de cesiones obligatorias** (arts. 29 a 32).

La ejecución del planeamiento urbanístico puede en ocasiones determinar la necesidad de la cesión obligatoria de terrenos por parte de los particulares a la Administración actuante.

La regulación de esta materia se hace distinguiendo según que la cesión obligatoria tenga su origen en: un proyecto de equidistribución, la regulación de terrenos en los que la edificación permitida por el Plan esté totalmente consolidada, o en el acuerdo de los titulares con la Administración. Según los casos, el título inscribible será la escritura pública, la certificación expedida por el órgano actuante, o el acta firmada por los particulares y la Administración, siendo hábil cualquiera de estos documentos para llevar a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan.

Se dispone finalmente que las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de inmuebles (es decir, escritura pública, conforme al art. 633 del Código Civil).

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

Capítulo V. **Inscripción del aprovechamiento urbanístico** (arts. 33 a 44).

En general, el aprovechamiento urbanístico, en palabras de GARCÍA GARCÍA, consiste en la edificabilidad de una parcela, es decir, en la posibilidad de edificarla porque el propietario tiene atribuidas unas unidades de aprovechamiento, que se suelen cuantificar en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de superficie.

Es uno de los instrumentos fundamentales para la adecuada distribución de beneficios y cargas en la ejecución del planeamiento, así como para la participación de la comunidad en las plusvalías generales por la actuación urbanística. Para su adecuada comprensión, conviene distinguir entre los dos siguientes conceptos, que explica ARNAIZ EGUREN:

—el aprovechamiento real o materializable, que es el que el Plan atribuye a cada zona o a cada finca, con especificación de edificabilidad medida en metros cuadrados, los usos permitidos y las demás condiciones que permitan su identificación, y que varían según cada tipo de Plan. Así entendido, el aprovechamiento real puede considerarse una característica objetiva de la finca, no susceptible de tráfico jurídico de ningún tipo.

—el aprovechamiento apropiable, figura completamente distinta a la anterior. Es, como su nombre indica, el aprovechamiento que el propietario del terreno puede efectivamente hacer suyo, incorporándolo a su patrimonio, en función de la previsiones del Plan y con referencia al aprovechamiento-tipo de cada área de reparto (que, en esencia, es el número de metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de terreno). El aprovechamiento apropiable, así entendido, es un derecho subjetivo, inscribible, y susceptible de tráfico jurídico.

Hoy en día el aprovechamiento urbanístico está huérfano de regulación en la normativa urbanística estatal (salvo en el aspecto registral), con excepción de la exigencia impuesta por el art. 14.2.c de la Ley de 1998 de que los propietarios cedan a la Administración el 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito. Habrá que acudir por ello a la legislación de las Comunidades Autónomas que hayan decidido regularlo.

Y es al aprovechamiento apropiable, en los territorios en que legalmente esté regulado, al que hay que entender referido el Capítulo V del RD 1093/97, que lo regula en una doble vertiente: como derecho transmisible (cuyo reflejo registral se hará, según los casos, por medio de una nota marginal o de una inscripción, en ambos casos en el folio abierto a la finca de la que forme parte), y como finca independiente (con la consiguiente apertura de folio propio).

En cuanto derecho transmisible, se distingue según que la transmisión de las unidades de aprovechamiento se haga voluntaria o coactivamente, dotando en todo caso a la inscripción de una eficacia superior a una inscripción normal, solución que justifica el preámbulo del RD en el hecho de que nos hallamos ante una situación jurídica no susceptible de contacto posesorio.

Y los supuestos de apertura de folio independiente se prevén para aquellos casos en los que no pueden inscribirse las unidades de aprovechamiento en el folio correspondiente a la finca de que proceden; teniendo en cuenta, en todo caso, que se trata de una situación transitoria, destinada a desaparecer una vez dichas unidades se materialicen sobre una finca determinada.

Capítulos VII y VIII. **Anotaciones preventivas** (arts. 56 a 72).

Se prevén dos tipos de anotaciones:

—las acordadas por la Administración con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieren con anterioridad a la infracción.

—las ordenadas judicialmente a solicitud de quien promueva recurso contencioso-administra-tivo contra los actos de la Administración que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución, o de licencias.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

La finalidad perseguida con este tipo de asientos es la de que el Registro sirva de eficaz cooperante en materia de disciplina urbanística, sin por ello desvirtuar su función. Y es por este motivo que respecto de ambos tipos de anotaciones se exige que los respectivos expedientes afecten a fincas concretas y determinadas, no pudiendo por tanto acceder al Registro aquéllos que sólo persigan la imposición de una sanción económica (para lo que se prevé la posibilidad de solicitar anotación de embargo).

Capítulo IX. **Notas marginales** (arts. 73 a 77).

Es éste el ejemplo más claro de lo que antes vimos se ha dado en llamar "publicidad noticia", pues dichas notas (que, dada su función, tienen una vigencia indefinida) no surten otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el Registro, la situación urbanística de la finca, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.

Con tal finalidad (y con independencia de las que se recogen en otros lugares del RD) se regulan en este Capítulo las notas que reflejan:

—las condiciones especiales de concesión de licencias.

—la declaración de ilegalidad de una licencia de edificación.

—la concesión de licencias para obras y usos provisionales.

—la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada finca determinada, al haber cumplido su titular los requisitos exigidos por la legislación urbanística.

Capítulo XI. **Inscripción de transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico** (arts. 83 a 86).

Se impone a los Ayuntamientos la obligación de notificar a los Registradores los acuerdos de delimitación de áreas comprensivas de terrenos o viviendas sujetas a derecho de tanteo y retracto, debiendo aquéllos hacerlo constar por nota al margen de las fincas respectivas. Se regulan a continuación los requisitos que han de reunir las transmisiones sujetas a estos derechos, así como las circunstancias de las notificaciones que obligatoriamente han de hacerse a la Administración para que ésta pueda, en su caso, hacerlos efectivos.

Capítulo XII. **Régimen de venta forzosa** (arts. 87 a 91).

Se recogen los distintos supuestos que, de conformidad con la legislación urbanística, pueden desembocar en la venta forzosa de una finca, y a tal fin se regulan:

—la nota marginal acreditativa de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

—la nota marginal acreditativa de la declaración en venta forzosa.

—los pasos a seguir en la inscripción de las ventas así efectuadas y en la cancelación de los asientos posteriores a la nota marginal reseñada en el punto anterior.

LEGISLACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN RELACIÓN CON EL URBANISMO.

Según hemos ido viendo a lo largo de la exposición, esta materia se halla decisivamente influida por los conflictos competenciales entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

Como dijimos, el problema se planteó a partir de la promulgación de la Constitución de 1978.

En efecto, reconocido en su art. 33 el derecho a la propiedad privada, cuya función social delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes, y obligando su art. 47 a los poderes públicos a regular "la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación", legitimando así la participación de la comunidad "en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos"; se atribuye en el art. 148.1.3ª competencia exclusiva a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio y urbanismo (reservando al Estado la exclusividad en lo concerniente a la ordenación de los registros públicos, art. 149.1.8ª).

A pesar de la norma constitucional, el legislador estatal dictó la antes citada Ley de 25 de julio de 1990, y posteriormente el TR de 1992, sin contar con las autoridades autonómicas, lo que provocó una serie de recursos de inconstitucionalidad que desembocaron en la trascendental sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, que, como gráficamente dice TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ, "hizo saltar por los aires, roto en mil pedazos, el ordenamiento urbanístico, al anular, por razones estrictamente competenciales, dos tercios de los artículos del citado Texto Refundido".

Explica el citado autor que, conforme a la doctrina de dicha sentencia, sólo le es dado al Estado regular las condiciones básicas del derecho de propiedad, las garantías generales de la expropiación forzosa, el régimen de valoraciones del suelo, los aspectos registrales, así como algunas otras cuestiones muy concretas. Y ello es lo que vino a hacer con la Ley de 13 de abril de 1998.

El problema es que el legislador estatal ha optado por una regulación fragmentaria de la materia, pues del texto de los artículos de la citada Ley, unido al de sus disposiciones derogatoria y final, en conjunción con la doctrina del Tribunal Constitucional y el art. 149 de la Constitución, resulta un conjunto falto de unidad y sistemática, al estar formado por:

—la Ley del 98 (que en parte tiene el carácter de legislación básica y en parte de aplicación directa).

—los artículos del TR del 92 declarados en vigor por aquélla.

—los artículos del TR del 76 derogados por el del 92, pero que hoy deben considerarse vigentes por haber sido declarada inválida dicha derogación.

—el RD 1093/97, así como, en la parte que no resulte incompatible con la regulación legal, el Reglamento de Edificación Forzosa, de 1964, el de Reparcelaciones, de 1966, y los de Planeamiento, de Gestión Urbanística y de Disciplina Urbanística, de 1978.

Todo lo cual, como dice PAREJO ALFONSO, lleva a que la entidad y complejidad del Derecho general-estatal con incidencia en el ordenamiento autonómico-local de la ordenación territorial y urbanística sean de una envergadura tal que justifique sobradamente el esfuerzo de una recopilación que facilite a los operadores jurídicos y urbanísticos, mediante su reproducción completa y sistemática, una herramienta con la que poder desempeñar su labor.

Y por su parte las Comunidades Autónomas, con independencia de las normas que ya habían dictado con anterioridad a la sentencia de 1997 (atendiendo a la competencia, aun cuestionada por el legislador estatal, les atribuía la Constitución), se vieron compelidas a dictar disposiciones que completaran la regulación del urbanismo, ante el vacío que el pronunciamiento del tribunal había provocado. No podemos hacer un estudio conjunto y unitario de la normativa autonómica existente en materia de urbanismo, dada su diversidad y su complicado proceso de gestación; nos limitaremos a reseñar que, en general, se vino a restablecer, en los territorios de las respectivas Comunidades Autónomas, el TR estatal de 1992, que rige ahora en ellas de nuevo, pero ahora como régimen propio; aunque no son pocas las Comunidades Autónomas que se han dotado de una normativa no sólo específica, sino también original en esta, como hemos podido comprobar a lo largo del tema, compleja materia.

San Javier, abril de 1999.

Cartas para JOSÉ MARÍA

To: luismoisset@arnet.com.ar
From: jmchico@paradise.net
Tema: "Respuesta Caso fortuito (segunda parte)"

Moradas Celestiales

Querido Luis:

No te extrañe que no date mis e-mail, porque el calendario celestial no coincide con los calendarios humanos, múltiples e imprecisos.

Espero ansioso conocer otras hazañas de tu antiguo compañero de bachillerato y de Cátedra universitaria. Pero me permito recomendarte que no te extiendas demasiado en divagaciones sobre aspectos laterales. Recuerda que "lo bueno, si breve, dos veces bueno". Recibe un fuerte abrazo de tu amigo, que te vigila desde aquí y sólo te reprocha el que a veces, en lugar de escribirme, pierdas el tiempo con los jueguitos de la computadora.

José María Chico y Ortiz
Registrador de Estrellas.

To: jmchico@paradise.net
From: luismoisset@arnet.com.ar
Tema: Concurso de Derechos Reales

Córdoba, martes 6 de abril de 1999

Querido José María:

Tus reproches están muy justificados, en especial en lo que se refiere al tiempo que suelo malgastar con el "buscaminas", o jugando "solitarios". Pero en cuanto a mis "desvíos" del tema central, a veces resultan indispensables para que al leer mis cartas te "ambientes". Por ejemplo hoy, para referirme a los Concursos u oposiciones para proveer las cátedras en nuestra Facultad no puedo omitir algunas referencias a las vicisitudes que han atravesado las Universidades argentinas, a partir de 1943 y 1946, con cesantías masivas de profesores, que desmantelaron los claustros docentes (1),

hecho que se renovó en 1955, cuando derrocado el peronismo, para reponer a los profesores injustamente cesanteados, se dejó fuera a los que entonces ocupaban esos cargos.

A partir de 1956 comenzó a reordenarse la vida universitaria y a cubrirse las cátedras por concursos, sin restricciones de acceso por razones ideológicas o de política. Así obtuve mis primeras designaciones de profesor adjunto por concurso en Derecho Civil I (Parte General), en 1962, y en Derecho Civil II (Obligaciones), en 1964.

Aquí debo aclararte que los docentes de Derecho Civil, en nuestras Universidades, son designados solamente para uno de los cursos de la asignatura y allí quedan definitivamente, sin rotar. Son, pues, solamente profesores de Contratos, Reales o Familia, y no verdaderamente "civilistas". Para superar esta limitación, que reduce la visión del orden jurídico, y encapsula al docente, impulsándolo a olvidar la unidad del derecho, desde el comienzo de mi carrera universitaria me impuse la obligación de presentarme a concurso en diversas cátedras de Derecho Civil, y a recordar que existen otros campos del conocimiento que el jurista debe cultivar.

Debo agregarte que, por influencia de los llamados "principios de la Reforma", en recuerdo del movimiento que a partir de las jornadas de 1918 se extendió desde los claustros de la Universidad de Córdoba al resto del país y a muchos otros países de América, en los Estatutos Universitarios se estableció la periodicidad de la Cátedra, de manera que las designaciones no tienen carácter vitalicio, sino que es menester revalidar esos títulos en nuevas oposiciones o concursos, después de los cuales recién se adquieren los cargos con carácter definitivo hasta el momento de la jubilación.

Obtuve, luego de sendas y muy reñidas oposiciones, primero la Cátedra Titular de Obligaciones, en 1970, y luego la de Derechos Reales, en 1972, asignatura esta última en la que mi amigo "caso fortuito" se desempeñaba como profesor adjunto "interino", pues al carecer de tesis doctoral no podía aspirar a un cargo por concurso.

En 1977, revalidada mi titularidad en nuevos concursos, se me designó con carácter vitalicio, hasta que llegase a la edad jubilatoria.

En el ínterin nuestro país había sufrido múltiples avatares y se habían sucedido gobiernos constitucionales y dictaduras militares. Después de recuperarse la democracia en 1983, el Parlamento, al concluir su primer período ordinario de sesiones, y entre un cúmulo de iniciativas que nadie analizó y se aprobaron todas conjuntamente en la última sesión de ese año, a instancias de un diputado de nombre Stubrin,

sancionó una ley que privaba de estabilidad a los profesores que habían obtenido sus cargos por concurso y eran ya vitalicios, pero manteniéndolos en ellos hasta que se llamase a nuevas oposiciones, a las que debían presentarse y triunfar en ellas, para conservar las cátedras.

Los afectados consideraron que esta ley violaba garantías constitucionales y cuando alguna Universidad llamó a concurso para proveer esos cargos, presentaron recursos judiciales que paralizaron el trámite de las convocatorias. En la Universidad de Córdoba hubo una especie de acuerdo no escrito de no llamar a concurso estas cátedras para evitar la controversia judicial, conducta que —en líneas generales— también siguió la Facultad de Derecho, donde había aproximadamente docena y media de catedráticos "stubrinizados" (2).

Imagínate mi sorpresa cuando un día, a comienzos de 1985, veo que en la convocatoria a concurso figuraba "mi" Cátedra de Derechos Reales (3), lo que me colocaba frente al dilema de litigar con la Universidad, o tener que someterme a una nueva oposición para mantener mi cargo, pues si no me presentaba sería desplazado por el ganador del concurso. Además, el llamado —apartándose de las exigencias estatutarias— admitía la presentación de abogados que careciesen de tesis doctoral.

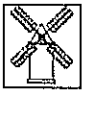
Como no me agrada litigar en causa propia, pues siempre recuerdo la maldición gitana: "Dios te dé pleitos, aunque los ganes", opté por presentarme nuevamente a la oposición, con la creencia —algo presuntuosa— de que no había en Córdoba quien me pudiese disputar la Cátedra. Esa misma tarde preparé la carpeta de antecedentes, y a la mañana del otro día pedí hablar con la Decana de la Facultad, para entregarle mi nota de presentación.

Recuerdo que procuró disuadirme, expresándome que la intención del Consejo no había sido llamar a concurso mi Cátedra de Reales, sino "desdoblarla", para permitir la designación de otro profesor y atender así mejor las necesidades de la docencia. Pero, eso no era lo que decía la convocatoria... y yo insistí, dejando en sus manos mi presentación.

Días después el Consejo Directivo modificó la Ordenanza de llamado a concurso, dejando en claro que se trataba de crear una cátedra nueva, pero como ya había mediado mi presentación, la corrección convocaba a la provisión de dos cargos, uno para la Sección "A" (que era la mía), y otro para la "B".

Creí que con esto quedaría finalizado el problema, pues no veía yo en el panorama cordobés figura alguna que pudiese pensar en disputarme la Cátedra. ¡Iluso de mí! El día de cierre de las presentaciones mi adjunto interino, "caso fortuito", que se veía habilitado por la dispensa de tesis, ingresó sendas notas de presentación, tanto a la Cátedra "A", como a la "B (4)".

Me llamó mucho la atención, pues aunque pudiese albergar esperanzas de obtener la nueva plaza, pensaba que "objetivamente" no se encontraba en condiciones de disputarme el cargo, pues a la carencia de tesis debía sumarse que su obra escrita era muy escasa, y su vocecilla tiple y desafinada deslucía sus exposiciones, en las que no sobresalía por sus dotes oratorias.



Por eso, cuando lo encontré algunos días después, no vacilé en preguntarle:

—¿Por qué te has presentado también a mi cátedra? ¿Por ventura, piensas que puedes ganarme?

Con su ingenua sonrisa habitual, me respondió sin titubear:

—No, Luis; ¿pero si **te mueres**?

Su réplica era tan lógica, que nada pude responder, y aunque el Jurado luego me otorgó el primer lugar con un voto muy laudatorio, tuve que someterme a las pruebas de oposición para mantener el cargo (5). ¿Qué te parece, querido José María?

Criticón (L.M.E.)

To: luismoisset@arnet.com.ar
From: jmchico@paradise.net
Tema: "Respuesta Caso fortuito (segunda parte)"

Moradas Celestiales

Querido Luis:

Realmente tu amigo "caso fortuito" es un ejemplar excepcional; en lugar de "hacerte poner los pies en la tierra", te los hizo colocar en el cielo. Deberías invitarlo para que ambos me visiten. No sólo me serían de gran ayuda para mantener el Registro, sino que, te lo aseguro, los tres juntos aquí lo "pasaríamos bomba".

Si tienes alguna otra anécdota de "caso fortuito" te agradecería me la hagas llegar.

Recibe un fuerte abrazo.

José María Chico y Ortiz
Registrador de Estrellas

NOTAS:

(1) El fundamento, en el primer caso, fue que habían suscripto una solicitada —junto a otras personalidades públicas— por el que se solicitaba a las autoridades del gobierno militar de facto "que hubiese **democracia efectiva, y solidaridad americana**". En 1945, antes de las elecciones en que fue designado el general Perón, se los reincorporó; pero poco después, en 1946, se decretó de nuevo su cesantía.

(2) Entre esos cargos estaban mis dos cátedras titulares, la de Obligaciones y la de Derechos Reales.

(3) Fue el único caso en que se llamó a concurso en una cátedra ocupada por un profesor que ya había obtenido la condición de "vitalicio".

(4) También se presentaba a las oposiciones convocadas para cargos de profesores adjuntos, en ambas cátedras.

(5) La Ordenanza reglamentaria establecía que si sólo había un aspirante el Jurado podía prescindir de las pruebas y resolver sobre la base de los antecedentes.

¿CUÁL ES SU PROBLEMA?
FUMADOR PASIVO
ARRGHH...
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 31-5-99)

Estado español

PODER JUDICIAL.
Ley O. 13/99 de 14 may (BOE 15): Modifica arts. 19 y 240 de la Ley O. del orden Judicial 6/85 de 1 julio.

CÓDIGO CIVIL — ADOPCIÓN.
Ley 18/99 de 18 may (BOE 19): Añade un párrafo final al apartado 5 del art. 9 del Código civil, relativo a las normas de Derecho internacional privado en materia de adopción, con el siguiente texto: «La atribución por la ley extranjera de un derecho de revocación de la adopción no impedirá el reconocimiento de ésta, si se renuncia a tal derecho en documento público o por comparecencia ante el encargado del Registro Civil».

FUERZAS ARMADAS.
Ley 17/99 de 18 may (BOE 19): Régimen del personal de las Fuerzas Armadas. Deroga, entre otras, las leyes 17/89 de 19 jul, sobre régimen del personal militar profesional, y 14/93 de 23 dic, de plantillas de las Fuerzas Armadas.

OBJECIÓN DE CONCIENCIA Y PRESTACIÓN SOCIAL SUSTITUTORIA.
RDto. 700/99 de 30 abr (BOE 19 may): Reglamento de la objeción de conciencia y de la prestación social sustitutoria.

REGISTRO MERCANTIL — MODELOS DE CUENTAS ANUALES.
O. Mº Justicia 30 abr 99 (BOE 19 may): Modifica la de 14 ene 94, que aprobaba los modelos de presentación de las cuentas anuales para su depósito en el Registro Mercantil correspondiente y se aprueban los modelos de presentación en euros de las cuentas anuales.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.
RDto. 772/99 de 7 mayo (BOE 22): Presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones ante la Administración General del Estado, expedición de copias de documentos y devolución de originales, y régimen de las oficinas de registro.

Comunidades Autónomas

VALENCIA — VIVIENDAS PROTEGIDAS.
O. Cª Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, reguladora de determinados aspectos de las viviendas de protección pública de promoción privada, dentro del Plan de Vivienda 1998-2001 para la Comunidad Valenciana.

CASTILLA-LA MANCHA — FUNCIÓN PÚBLICA.
Ley cast.-manchega 1/99 de 4 mar (DOCLM 20 y BOE 25 may): Modifica la ley 3/88 de 13 dic, de ordenación de la función pública de Castilla-La Mancha.

CASTILLA-LA MANCHA — MENORES.
Ley cast.-manchega 3/99 de 31 mar (DOCLM 16 abr y BOE 25 may): Del menor de Castilla-La Mancha.

BALEARES — ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
Ley balear 6/99 de 3 abr (BOCAIB 17 y BOE 25 may): Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y medidas tributarias.

CANTABRIA — MENORES.
Ley cántabra 7/99 de 28 abr (BOC 6 may y BOE 28 may): Protección de la infancia y adolescencia.

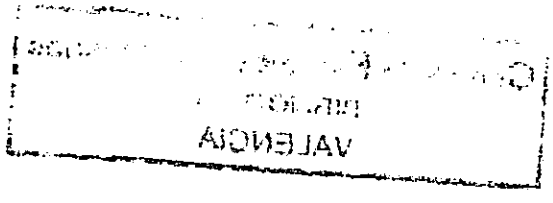
CANTABRIA — COMARCAS.
Ley cántabra 8/99 de 18 abr (BOC 6 may y BOE 28 may): Comarcas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

MADRID — ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.
Ley madrileña 8/99 de 9 abr (BOCM 13 y BOE 28 may): Adecuación de la normativa de la Comunidad de Madrid a la ley estatal 30/92 de 26 nov, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

MADRID — PRESUPUESTOS 1999.
Ley madrileña 25/98 de 28 dic (BOCM 30 y BOE 29 may): Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 1999.

MADRID — MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS.
Ley madrileña 26/98 de 28 dic (BOCM 30 y BOE 29 may): Medidas fiscales y administrativas.

MADRID — SERVICIOS JURÍDICOS.
Ley madrileña 3/99 de 30 mar (BOCM 12 abr y BOE 29 may): Ordenación de los servicios jurídicos de la Comunidad de Madrid.



Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana