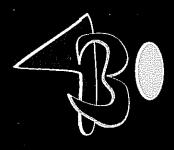
ILUNES CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XII - Núm. 268 - 2ª Quincena, noviembre, 1999

sumario

Centro de Estudios Hipotecarios

BIBLIOTECA VALENCIA

Año XII - Núm. 268 - 2ª Quincena de noviembre, 1999



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 Liorens
Inmaculada Gosálvez Simbor
Mercedes Tormo Santonja
Mercedes Ríos Peset

CONSEJEROS HONORARIOS: José María Chico Ortiz Corral Jr.

FUNDADOR:-DIRECTOR Enrique Colomer Sancho

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

Depósito legal: V-1212-1988

	RESOLUCIONESSENTENCIAS	0 2 1
	CONTESTACIÓN, EN DÚPLICA, AL SINGULAR Y SIN PAR REGISTRA- DOR SR. LINO RODRIGUEZ, (Y SEGUNDA PARTE), porJosé Luis Fernández y Cesar Carlos Pascual de la Parte	18
	LA REGISTRACIÓN INMOBILIARIA EN EL PROYECTO DE REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL, (PRIMERA PARTE), por Lidia Noemí Díez	3
CARTAS A JM	COMENTARIOS DE UN LECTOR, por Criticón 42	2
HUMOK	CORRAL JR 4	5
	RESEÑA LEGISLATIVA 4	6



Aunque no toque (segunda quincena de noviembre), el retraso en la publicación de este número, motivado por puentes y demás, nos invita a felicitaros ya la Navidad a vosotros, queridos, doctos y pacientes lectores (con un fondo demasiado oscuro, tal vez).

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. 15 OCTUBRE 1999 (BOE 30 NOVIEMBRE)

HIPOTECA. CANCELACIÓN
DERIVADA DEL JUDICIAL
SUMARIO: LA DIVISIÓN DE LA
FINCA SIN CONSENTIMIENTO
DEL ACREEDOR HIPOTECARIO
EN NINGÚN CASO LE PUEDE
PERJUDICAR. IMPEDIDO DE
EJECUTAR LAS DOS FINCAS
EN QUE SE DIVIDIÓ, LA
EJECUCIÓN DE UNA DE ELLAS
TRAE CONSIGO LA
CANCELACIÓN DE LA
HIPOTECA QUE LA GRAVABA.

Supuesto de hecho: se constituye hipoteca sobre un piso que, posteriormente, se divide en dos arrastrándose la hipoteca en ambos sin dividir. El deudor hipotecante vende uno de los pisos e impagada la deuda, el acreedor inicia el judicial sumario sobre ambos pisos. El comprador obtiene resolución judicial firme por la que se suspende el procedimiento judicial sumario res-

pecto al piso que compró, por lo que el procedimiento sigue respecto al piso que continúa en poder del deudor hipotecante, adjudicándose el mismo por cantidad inferior a la reclamada. Se presenta en el RP mandamiento ordenando la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca ejecutada expresando que la cantidad recibida es a cuenta de responsabilidad hipotecaria que continúa subsistente sobre la finca no ejecutada.

El Registrador suspende la cancelación porque, al no haberse realizado la distribución de la hipoteca, es necesario el consentimiento del titular del piso cuya ejecución se suspendió.

La DG revoca la nota. La división de la finca sin consentimiento del acreedor hipotecario en ningún caso le puede perjudicar. Al no haber podido ejecutar las dos fincas, es lógico que la ejecución de una de ellas traiga consigo la cancelación de la hipoteca que la gravaba ya que dicha garantía ha producido, respecto a esa finca, todos sus efectos por lo que no puede subsistir. La DG considera conveniente hacer constar en la finca respecto de la que se suspendió el procedimiento, la minoración de responsabili-





dad en la cantidad por la que se adjudicó la finca ejecutada. (A.C.)

R. 16 OCTUBRE 1999 (BOE 30 NOVIEMBRE)

HIPOTECA. ADJUDICACIÓN EN EL JUDICIAL SUMARIO: LA DIVISIÓN DE LA FINCA HECHA UNILATERALMENTE POR EL PROPIETARIO NO PUEDE PERJUDICAR AL ACREEDOR, EL CUAL PUEDE EJECUTAR UNITARIAMENTE EL OBJETO EN SU DÍA GRAVADO Y EL ARRENDATARIO DE UNA DE LAS PARTES INDIVIDUALIZADAS EN LA POSTERIOR DIVISIÓN NO TIENE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Supuesto de hecho: con posterioridad a la inscripción de una hipoteca sobre una finca, se inscriben: la declaración de obra nueva de una casa, la aportación de la finca a una sociedad, la segregación de una porción de terreno en el que se ubica la vivienda sin hacerse distribución de la responsabilidad hipotecaria, y el arrendamiento de la finca segregada a favor de otra entidad. Ejecutada la hipoteca sobre la finca originariamente gravada, se presenta testimonio del Auto de adjudicación derivado de procedimiento judicial sumario, en el que se hace constar la práctica de las notificaciones tanto al actual titular al ser tercer poseedor, como al arrendatario de la parte segregada.

Se suspende la inscripción por no haberse acreditado la realización de las notificaciones oportunas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto arrendaticio. La DG revoca la nota. La división de la finca hecha unilateralmente por el propietario no puede perjudicar al acreedor, el cual puede ejecutar unitariamente el objeto en su día gravado. En este caso, el arrendatario de una de las partes individualizadas en la posterior división no tiene los derechos de tanteo y retracto. (A.C.)

R. 18 OCTUBRE 1999 (BOE 30 NOVIEMBRE)

GANANCIALES.

COMPRAVENTA: LA
PRESUNCIÓN DE
GANANCIALIDAD SÓLO
PUEDE DESTRUIRSE
MEDIANTE PRUEBA
DOCUMENTAL PÚBLICA QUE
JUSTIFIQUE EL CARÁCTER
PRIVATIVO DEL PRECIO O
CONTRAPRESTACIÓN.

Supuesto de hecho: en escritura de compraventa comparece la compradora y su esposo y manifiestan que el precio —28 millones— se paga por la esposa con dinero procedente de la venta de bienes propios que hizo en escritura pública, copia simple de la cual acompañan, y solicitan la inscripción del bien como privativo al amparo de los párrafos 1 y 2 del art. 95 RH. De la citada copia simple resulta que el precio de venta fue de 30 millones confesados recibidos con anterioridad. Se acompaña certificación bancaria de abono en cuenta corriente, de la que es titular única la esposa, de 26.300.000 pesetas y de adeudo en la misma de 25.500.000 pesetas para abonar al vendedor de la escritura calificada.

El Registrador suspende la inscripción por no justificarse mediante prueba documental pública el carácter privativo del precio de adquisición. La DG confirma la nota y en consecuencia sólo se podrá inscribir el bien como privativo por confesión. (A.C.).

R. 19 OCTUBRE 1999 (BOE 30 NOVIEMBRE)

EXPEDIENTE DE DOMINIO REANUDACIÓN DEL TRACTO: CUANDO LA INSCRIPCIÓN TIENE MENOS DE TREINTA AÑOS DE ANTIGÜEDAD EL TITULAR REGISTRAL, O SUS CAUSAHABIENTES, HA DE HABER SIDO OÍDO EN EL EXPEDIENTE, O HA DE HABER SIDO CITADO TRES VECES, UNA DE ELLAS, AL MENOS, PERSONALMENTE.

Se presenta en el RP testimonio de auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto en el que se declara el pleno dominio de un inmueble a favor de los promoto-





res del mismo y en el se señala que se citaron por edictos a los titulares registrales, a sus herederos y a las personas que pudieran estar interesadas o a quienes pudieran perjudicar.

El Registrador suspende la inscripción por no constar que los titulares registrales -cuya inscripción tiene menos de treinta años de antigüedad— o sus causahabientes han sido oídos en el expediente ni que hayan comparecido, después de haber sido citados tres veces, una de ellas, al menos, personalmente (art. 202 LH). La DG confirma la nota ya que al haber sido citados mediante edictos no se han respetado las garantías establecidas para la protección del titular registral. La calificación registral no puede abarcar a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de los trámites establecidos por las leyes para garantizar al titular registral la intervención en el procedimiento y evitar su indefensión. (A.C.)

R. 20 OCTUBRE 1999 (BOE 30 NOVIEMBRE)

HIPOTECA LEGAL EN
GARANTÍA DE PENSIONES.
MODIFICACIÓN: SI LA
HIPOTECA SÓLO SE PODÍA
EJECUTAR POR EL
EJECUTIVO ORDINARIO POR
FALTAR DOMICILIO Y VALOR
PARA SUBASTA, LA
CONSIGNACIÓN DE ESTOS
DATOS REQUIERE LA
INTERVENCIÓN DEL
POSTERIOR ADQUIRENTE,
ACTUAL TITULAR REGISTRAL.

Supuesto de hecho: sobre la mitad indivisa de una finca consta inscrita una hipoteca en garantía de pensiones en virtud de sentencia recaída en autos de juicio de separación y pieza separada de constitución de hipoteca. Con posterioridad la finca fue objeto de venta a un tercero. Se presenta en el RP mandamiento derivado de los autos de separación, para que se haga constar el domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones y el valor de dicha mitad indivisa.

El Registrador despacha el mandamiento sólo en cuanto a la constancia del domicilio y no hace constar el valor por pertenecer la finca a un tercero que no ha prestado su consentimiento ni es parte del procedimiento. La DG confirma la nota, si bien no prejuzga por qué inscribió en cuanto al domicilio. Al no constar en el RP el valor de la finca a efectos de subasta el acreedor debe acudir al procedimiento ejecutivo ordinario, en el que los terceros adquirentes tienen derecho a intervenir en el avalúo de los bienes, mientras que en el procedimiento judicial sumario no tiene posibilidad alguna de intervenir en su determinación. Por ello al tercero, actual titular, no le es indiferente la valoración que se pretende hacer constar, pues dicha valoración determinará el desarrollo de la subasta. (A.C.)

R. 21 OCTUBRE 1999 (BOE 30 NOVIEMBRE)

EXPEDIENTE DE DOMINIO
PARA LA CONSTANCIA DE UN
EXCESO DE CABIDA: AL
HABER ADQUIRIDO EL
PROMOTOR LA FINCA A
TÍTULO DE HERENCIA, ÉL
SERÍA EL PRINCIPAL, SI NO EL
ÚNICO, DESTINATARIO DE LA
CITACIÓN IMPUESTA POR EL
ART. 201.3º LH.

Supuesto de hecho: una finca está inscrita a favor de doña Felisa en cuanto al usufructo vitalicio y a favor de don José en cuanto a la nuda propiedad. Don José promueve expediente para hacer constar un exceso de cabida en el que recae auto por el que se ordena inscribir a nombre de don José el exceso de cabida, haciéndose constar que se citó personalmente a los colindantes y por edictos a cuantas personas ignoradas pudiera afectar.

El Registrador no practica la inscripción por no resultar la citación de los coherederos del incoante del expediente. En su posterior informe afirma que la usufructuaria debió ser citada.

La DG revoca la nota y no puede tener en cuenta el segundo defecto alegado en el informe pero no en la nota de calificación. Al haber adquirido el promotor la finca a título de herencia, él sería el principal, si no el único, destinatario de la citación impuesta por el art. 201.3° LH. El trámite no aparece, además, incumplido, pues el causahabiente del anterior titular registral es el propio promotor, y el interés que podrían invocar los demás coherederos no adjudicatarios, una vez realizada la partición, quedaría ampara-





do por la genérica convocatoria mediante edictos. (A.C.)

R. 22 OCTUBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

HERENCIA. DERECHO DE TRANSMISIÓN. EL CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN.

Supuesto de hecho: en escritura pública se realiza la partición de la herencias de Don Antonio y su esposa doña Josefa. Los citados causantes tuvieron cuatro hijos, dos de los cuales fallecieron en estado de casados y con posterioridad a sus padres. En la citada escritura intervienen los dos hijos sobrevivientes por derecho propio y los hijos de los fallecidos, nietos de los causantes, que aceptan y se adjudican el único bien de la herencia.

El Registrador deniega la inscripción por no comparecer los respectivos viudos de los hijos fallecidos, legitimarios en las herencias de sus fallecidos consortes. La DG confirma la nota. La legitima del cónyuge viudo constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, patrimonio en el que ha de ser incluido todos los bienes que el transmisario haya adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que el viudo del transmitente debe intervenir en la partición. (A.C.)

R. 23 OCTUBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

PROCEDIMIENTO DE
APREMIO: PRESENTADA EN
EL RP EL ACTA DE LA
SUBASTA, LA FALTA DE
VEHÍCULO FORMAL
ADICIONAL QUE ES LA
ESCRITURA, ES DEFECTO
SUBSANABLE CON
POSIBILIDAD DE ACOGERSE A
LA PRIORIDAD GANADA CON
LA PRESENTACIÓN DEL ACTA,
SI DURANTE LA VIGENCIA DEL
ASIENTO DE PRESENTACIÓN
SE PRESENTARE LA
CORRESPONDIENTE

ESCRITURA PÚBLICA.

Supuesto de hecho: en procedimiento de apremio seguido por una Comunidad de Regantes se celebró subasta en el que se adjudicó una finca del deudor. En el acta de la subasta, firmada por el presidente de la mesa, el secretario, el recaudador y el adjudicatario, se hace constar que "se instó al adjudicatario para que completara el pago del remate (*) efectuándolo en el acto". El texto literal de la llamada es del siguiente tenor "si el adjudicatario no completara en el acto el pago del remate, este párrafo concluirá así: Advirtiéndole que de no completar el pago en el término de cinco días, perderá el importe de su depósito y quedará obligado a resarcir a la Administración los perjuicio ocasionados".

Presentado un ejemplar del acta, el Registrador deniega la inscripción por ser necesario el otorgamiento de escritura pública conforme al art. 151 RGR y el 26 RH. Se interpone recurso por considerar que el defecto es subsanable, estando de acuerdo con la necesidad de otorgar escritura pública.

La DG estima el recurso. La consumación de la transmisión dominical se ha producido con anterioridad al otorgamiento de la escritura, mediante la adjudicación del bien, el pago íntegro del precio y la tradición que está ínsita en la adjudicación. Por otra parte el acta de la subasta es un documento público administrativo. En consecuencia la falta del vehículo formal adicional que es la escritura no puede entenderse como defecto insubsanable, sino como subsanable con la posibilidad de acogerse a la prioridad ganada con la presentación del acta, si durante la vigencia del asiento de presentación se presentare la correspondiente escritura pública, siempre que la citada acta satisfaga todas las exigencias expuestas. (A.C.)

R. 25 OCTUBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

DERECHO DE USO Y
DISFRUTE EN VIRTUD DE
CONVENIO REGULADOR: EN
TODO CASO ES UNA
LIMITACIÓN A LAS
FACULTADES DISPOSITIVAS
DEL PROPIETARIO QUE
PRODUCE EFECTOS ERGA
OMNES. EL REGISTRADOR NO





PUEDE CALIFICAR SI LA FINCA HA SIDO O NO DOMICILIO FAMILIAR.

Supuesto de hecho: en virtud de sentencia se declara la separación de los cónyuges y se aprueba el convenio regulador, en el cual se establece el derecho de uso y disfrute sobre la vivienda arrendada que fue domicilio conyugal a favor del esposo.

Presentado testimonio de la citada sentencia y convenio en el RP, se deniega su inscripción porque la finca fue adquirida por título de compra por la esposa en estado de separación y estar inscrita a su favor con carácter privativo, es decir, que nunca pudo ser dominio familiar.

El Presidente del TSJ confirma la nota, fundándose en que no hay título inscribible que se encuentre en alguno de los supuestos del art. 2 LH y no estar configurado el derecho que se atribuye al esposo como derecho real, sino como derecho obligacional. La DG revoca el auto y la nota de calificación. La comprobación de que la finca ha sido o no domicilio familiar, escapa de la calificación registral, siendo un aspecto del convenio que está aprobado judicialmente. Sin entrar en considerar si el derecho de que se trata es o no un derecho real, en todo caso es una limitación a las facultades dispositivas del propietario que produce efectos erga omnes, por lo que debe tener acceso al RP para evitar la aparición de un tercero protegido por el art. 34 LH. (A.C.)

R. 26 OCTUBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

MERCANTIL SRL.

DISOLUCIÓN. ES APLICABLE LA MAYORÍA REDUCIDA PARA LA DISOLUCIÓN DE SOCIEDADES POR IMPOSIBILIDAD MANIFIESTA DE CONSEGUIR EL FIN SOCIAL.

Conforme a la legislación anterior se suspende la inscripción de una escritura de disolución de una S.A., por imposibilidad de conseguir el fin social, en virtud de acuerdo que ha sido adoptado por mayoría de socios que representan el 60% del Capital social, cuando los Estatutos sociales, acogiéndose a la legislación anterior, exigían mayoría cualificada.

La DG entiende que es inscribible este acuerdo puesto que la Ley vigente mantiene la exigencia de la mayoría para modificar estatutos pero para el supuesto de disolución por imposibilidad manifiesta de continuar el fin social reduce la mayoría exigible respecto a la prevista en la ley anterior. (M.R.P.)

R. 27 OCTUBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

OPCIÓN DE COMPRA. ACTA
DE MANIFESTACIONES DE
EJERCITARSE DICHO
DERECHO Y REQUERIMIENTO:
CUANDO EL EJERCICIO DEL
DERECHO DE OPCIÓN NO
IMPLICA AÚN LA
MODIFICACIÓN JURÍDICOREAL PERSEGUIDA, NO
PUEDE TENER ACCESO AL RP.

Supuesto de hecho: en el RP figura inscrito a favor de tres entidades un derecho de opción de compra sobre una determinada finca. Al conceder dicho derecho se pactó que se "entenderá ejercitado si los optantes comunican a la cedente su voluntad en tal sentido y señalan un día y hora para la firma de la escritura pública de compraventa dentro de los veinte días siguientes a la notificación". En el RP se presenta un acta de notificación y requerimiento —en la que no hay juicio de identidad, ni de capacidad ni de suficiencia ni existencia de la facultad de quienes intervienen-por la que los representantes de las tres entidades requieren al Notario para que notifique que han decidido ejercitar el derecho de opción y se tengan por requeridos para el otorgamiento de la escritura de compraventa señalando Notario y fecha.

El Registrador deniega la inscripción por carecer de transcendencia registral. La DG confirma la nota. Cuando el ejercicio del derecho de opción no implica aún la modificación jurídicoreal perseguida, no puede tener acceso al RP. El acta calificada, aún acompañada de la escritura inicial, en modo alguno acredita la efectiva verificación del desplazamiento dominical, pues ni es instrumento adecuado para documentar la voluntad afirmativa del optante ni goza de virtualidad traditoria. (A.C.)





R. 28 OCTUBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

MERCANTIL. SA.

CIERRE SOCIAL POR FALTA DEL DEPÓSITO DE CUENTAS. INTERPRETACIÓN DEL ART. 378 DEL RRM.

Se suspende una escritura de elevación a público del acuerdo de la Junta por el que se cambia el órgano de administración de modo que de dos administradores solidarios se pase a un administrador único; En una sociedad cuya hoja registral está cerrada por falta del depósito de cuentas anuales. Entiende la DG de acuerdo con una interpretación estricta del artículo 378 del RRM que la dimisión de los administradores es inscribible aunque por estar cerrado el Registro no pueda ser inscrito el nombramiento del nuevo administrador. (adviértase que aunque dicho nombramiento no se ha inscrito surtirá efectos desde el momento de su aceptación que consta en la escritura calificada). (M.R.P.)

R. 30 OCTUBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

ANOTACIÓN DE EMBARGO
CADUCADA. CANCELACIÓN
DE CARGAS POSTERIORES:
LA CADUCIDAD DE LOS
ASIENTOS OPERA DE FORMA
RADICAL Y AUTOMÁTICA Y
TRATÁNDOSE DE UNA
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE
EMBARGO, DETERMINA LA
PÉRDIDA DE SU PRIORIDAD Y
QUE LAS CARGAS
POSTERIORES MEJOREN DE
RANGO.

Reitera la doctrina de las R.R. 28 de septiembre de 1987, 7 de julio de 1989, 7 de octubre de 1994 y 8 de marzo de 1999. (A.C.)

R. 2 NOVIEMBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

MERCANTIL. GRAL.

REGISTRO MERCANTIL

CENTRAL. RECURSO GUBERNATIVO. NO PROCEDE CONTRA DENOMINACIONES INSCRITAS.

El recurso gubernativo no es el cauce adecuado para determinar si una denominación social ha accedido irregularmente al Registro Mercantil Central. En el presente caso el representante de la Sociedad "Torrefrío S.L." presenta un escrito alegando que su inscripción es anterior a la de otra sociedad denominada "Torrefrío de Cartagena S.L." y carece de suficiente efecto diferenciador. (M.R.P.)

R. 3 NOVIEMBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

EXCESO DE CABIDA Y SEGREGACIÓN: EL EXCESO CABIDA SÓLO SUPONE UNA RECTIFICACIÓN, DE MANERA QUE NO SE ESTÉ **ENCUBRIENDO UNA NUEVA** REALIDAD, ES DECIR, LA **ORIGINARIA FINCA REGISTRAL Y UNA** SUPERFICIE COLINDANTE ADICIONAL. NO PUEDEN **INSCRIBIRSE LAS** SEGREGACIONES SI HAY **DUDAS FUNDADAS DE LA** CORRESPONDENCIA ENTRE LA LICENCIA Y LA PARCELACIÓN EFECTUADA.

Supuesto de hecho: mediante escritura pública las dos titulares de una finca a la que se atribuye un exceso de cabida, segregan de la misma dos finca nuevas en base a una licencia municipal de parcelación y extinguen el condominio sobre las fincas segregadas. Presentada en el RP se deniega la inscripción en cuanto al exceso de cabida, por no hallarse en ninguno de los supuestos del nº 5º del art. 298 RH, habiendo discrepancia con la que figura en la certificación catastral y existir dudas sobre su identidad ya que parece deberse a la incorporación de parcelas sobrantes de vía pública, y, en cuanto a las segregaciones, por quedar un resto que no es edificable ni linda con vías existentes, circunstancias éstas a las que la licencia condiciona la





virtualidad de las nuevas fincas que resulten de la parcelación.

La DG confirma la nota. El exceso cabida sólo puede configurarse como una rectificación de un erróneo dato registral sin que se altere la realidad física exterior que se acota con la global descripción, de manera que no se esté encubriendo una nueva realidad, es decir, englobar la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, para lo cual el cauce adecuado sería la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación. Reitera la R. de 31 de mayo de 1999. En cuanto a las segregaciones, en el caso debatido, la licencia no especifica los concretos términos de la división que autoriza, pero afirma que las parcelas resultantes tienen fachada a una vía existente y cumplen las condiciones mínimas de parcela edificable, lo que no ocurre con el resto de la finca después de las segregaciones. (A.C.)

R. 4 NOVIEMBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

MERCANTIL, GRAL.

RECURSO GUBERNATIVO. CABE SU INADMISIÓN POR EL REGISTRADOR MERCANTIL.

El Registrador Mercantil puede rechazar el recurso gubernativo sin entrar a resolver el fondo de la cuestión planteada, ya que la exigencia de una determinada legitimación y el cumplimiento de una serie de pasos formales es lo primero que el Registrador ha de comprobar. Esto no supone en modo alguno una merma de las garantías para los interesados, a pesar que a diferencia de otros procedimientos procesales o administrativos no se da un breve plazo para subsanar defectos, pues esto se ve ampliamente compensado por el hecho e que ante la inadmisibilidad del recurso interpuesto por defectos formales se pueda presentar de nuevo el título que será objeto de una nueva calificación. (M.R.P.)

R. 5 NOVIEMBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

HIPOTECA. MODIFICACIÓN: SIENDO FIJO EL TIPO DE INTERÉS NO CABE QUE SU

COBERTURA HIPOTECARIA QUEDE DEFINIDA POR REFERENCIA A UN TIPO DE INTERÉS DISTINTO DEL ESTIPULADO.

Supuesto de hecho: en el RP aparece inscrita una hipoteca en garantía de un crédito a un interés inicial del 15%, variable posteriormente y con una cobertura hipotecaria de tres años al tipo máximo del 19%. Mediante escritura pública se cancela parcialmente y la parte pendiente del crédito es objeto de modificación, sustituyendo el sistema de interés variable por un sistema de interés fijo remuneratorio del 10% anual y se acuerda no modificar los límites de la responsabilidad hipotecaria pactada por concepto de intereses.

Presentada en el RP se practica la cancelación parcial, pero no se practica operación alguna respecto a la modificación por no constar nueva fijación de responsabilidad hipotecaria al pasar de interés variable a fijo.

La DG confirma la nota. El carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito, de modo que siendo fijo el tipo de interés no cabe que su cobertura hipotecaria quede definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado, vulnerándose la exigencia de claridad y precisión. (A.C.)

R. 6 NOVIEMBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

HIPOTECA. NATURALEZA DEL CRÉDITO QUE SE GARANTIZA CON HIPOTECA Y SE INSTRUMENTALIZA EN UNA CUENTA CORRIENTE. HIPOTECA DE SEGURIDAD. DEBE DETERMINARSE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN O REINTEGRO DE QUE ES SUSCEPTIBLE.

La apertura unilateral de crédito a través de la puesta a disposición del acreditado de una cantidad máxima y por un plazo determinado implica, desde entonces, la existencia de una





relación jurídica básica, el contrato de apertura de crédito, de la que ya surge la obligación fundamental del concedente de tener a disposición del acreditado la cantidad pactada. Se trata de una obligación futura, para el caso de disposición, y de cuantía indeterminada, en atención al uso que del crédito se haya hecho, que tan sólo admite su garantía hipotecaria a través de una hipoteca de seguridad, aquella que garantiza hasta una cantidad máxima la deuda que realmente llegue a existir, y no con una hipoteca de tráfico.

La forma en que se computen las diversas disposiciones y abonos es en principio intrascendente. Pese a ello, de haberse convenido ese tipo de instrumentación no puede omitirse su reflejo registral, pues no carece de transcedencia para terceros, ya que la instrumentalización del crédito en cuenta corriente permite al prestatario la posibilidad de reducir el monto de lo debido a través de abonos en la cuenta y la posibilidad de hacer disposiciones futuras. Igualmente si los pagos han de hacerse mediante abono en la cuenta, resulta obligado su reflejo como modo de extinguir la deuda.

Es inscribible el pacto por el que se conviene, a efectos de ejecución, que el importe de la deuda tenga lugar a través del procedimiento del art. 153 LH.

Debe contener los elementos necesarios que permitan la determinación futura de la obligación que se pretende asegurar, es decir, además de plazo y cuantía máxima, los concretos actos de disposición o reintegro de que es susceptible. El dejar al arbitrio de una de las partes el decidir unilateralmente los actos de disposición para extinguir créditos o deudas presentes o futuras o para todos los que, por cualquier causa, puedan surgir entre las partes, deja indeterminado el objeto del contrato y convierte la hipoteca en una mera reserva de rango o hipoteca "flotante". (A.C.)

R. 8 NOVIEMBRE 1999 (BOE 1 DICIEMBRE)

MERCANTIL, SA

ADMINISTRACIÓN. CESE Y NOMBRAMIENTO. DE ADMINISTRADOR QUE LLEVE ANEJA LA FACULTAD DE CERTIFICAR. LA OPOSICIÓN DEL CESADO DEBE CONTRAERSE A LA INTERPOSICIÓN DE QUERELLA CRIMINAL O A ACREDIRA LA FALTA DE AUTENTICIDAD DEL ACUERDO.

Se presenta en el RM escritura de elevación a público de la decisión del socio único de la sociedad mediante la cual se separa al Administrador único de la misma y se nombra a otra persona para este cargo. A dicha escritura se acompaña acta notarial por la que se ha notificado a la Administradora destituida dicho nombramiento y en la que consta la comparecencia de ésta para contestar a dicha notificación. Posteriormente se presenta también determinada acta notarial de manifestaciones mediante la cual la Administradora separada de su cargo se opone a la inscripción del nuevo nombramiento, por negar que se haya celebrado la Junta y que la sociedad tenga carácter unipersonal.

El Registrador deniega la inscripción de la escritura presentada, conforme al art. 111 RRM, por haberse opuesto el anterior titular del cargo de Administrador único.

La DG revoca la decisión del Registrador y estima el recurso: el art. 111 RRM establece que la certificación del acuerdo por el que se nombre al titular de un cargo con facultad certificante, cuando haya sido expedida por el propio nombrado, sólo tendrá efecto si se acompaña notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular, para añadir que el Registrador no practicará la inscripción de estos acuerdos en tanto no transcurran quince días desde la fecha del asiento de presentación; en este plazo, el titular anterior podrá oponerse a la práctica del asiento si justifica haber interpuesto querella criminal por falsedad en la certificación o si acredita de otro modo la falta de autenticidad. Ahora bien, según 😘 el mismo artículo 111.1, en su párrafo último, redactado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, acreditada la interposición de la querella, se hará constar esta circunstancia al margen del último asiento, pero dicha interposición no impide practicar la inscripción de los acuerdos certificados. Y de esta última previsión reglamentaria se infiere indudablemente que sólo la oposición fundada en la justificación de la falta de autenticidad del nombramiento, y no en la mera manifestación contradictoria realizada por





el anterior titular, puede servir de base al cierre registral de dicho acuerdo.

R. 23 NOVIEMBRE 1999 (BOE 2 DICIEMBRE 1999)

MERCANTIL. SA.

ADMINISTRADORES.

No sería inscribible, en virtud del principio de exactitud y validez de los asientos registrales, el acta notarial de la Junta General en la que consta el nombramiento de determinados administradores con la particularidad de que ante el fraccionamiento del accionariado que existe, a la hora de formalización de la lista de asistentes, y a la hora de la elección del Presidente de la Junta (se nombran sendos presidentes para las dos partes enfrentadas) se ha producido el nombramiento de administradores distintos según la lista de una u otra forma. Esto produciría una desnaturalización del Registro Mercantil como institución encaminada a la publicidad de situaciones jurídicas ciertas y no a la resolución de las diferencias entre los socios que solo a los tribunales corresponde. (M.R.P.)

Citas y consejos

(...) En Italia, Alfonso XIII conquistó fama de gafe. Ya se sabe que los italianos creen en la gafancia con más fe que en el Evangelio y reparten con liberalidad las credenciales de "jettatore". Una tarde estaba don Alfonso sentado en el vestíbulo del Gran Hotel tomando una taza de té. Entraron unos oficiales del Ejército italiano, de uniforme, y al verle se llevaron los dedos índice y meñique al rombo de metal cosido al cuello de la guerrera con el emblema del arma a que pertenecían para que el contacto con el metal les librara del maleficio. Percatose Don Alfonso del gesto y del motivo que movía a los oficiales. Se alzó del asiento, se aproximó a ellos y sonriendo amablemente, les dijo:

—Caballeros, no se inquieten. Hoy no estoy de servicio. (J. Campmany, "El Jardín de las Víboras").

Más vale tener toda la razón la mitad de las veces, que tener siempre la razón a medias. (MALCOLM FORBES).

EL AMIGO HA DE SER COMO LA SANGRE, QUE ACUDE LUEGO A LA HERIDA SIN ESPERAR A QUE LA LLAMEN. (QUEVEDO)

—EXTRAÑO CASO ES ESTE —DIJO SANCHO— DESTOS NEGOCIANTES. ¿ES POSIBLE QUE SEAN TAN NECIOS, QUE NO ECHEN DE VER QUE SEMEJANTES HORAS COMO ESTAS NO SON EN LAS QUE HAN DE VENIR A NEGOCIAR? ¿POR VENTURA LOS QUE GOBERNAMOS, LOS QUE SOMOS JUECES, NO SOMOS HOMBRES DE CARNE Y HUESO, Y QUE ES MENESTER QUE NOS DEJEN DESCANSAR EL TIEMPO QUE LA NECESIDAD PIDE, SINO QUE QUIEREN QUE SEAMOS HECHOS DE PIEDRA MARMOL? (EL QUIJOTE, PARTE II, CAP. XLVII).





SENTENCI & S

STS 18 MARZO 1999

RATIFICACIÓN TÁCITA. REGISTRO MERCANTIL. PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD. BUENA FF

Artículos citados: 1259
del Código civil. 21 y
286 del Código de
Comercio. 126 de la Ley
de Sociedades
Anónimas. 9 del RRM.

HECHOS.-La Sociedad X era dueña de unos bungalows, de los cuales vendió uno, en documento privado, a D. AAA, quien se subrogó en la hipoteca que lo gravaba. La venta la realizó por uno de los Consejeros-Delegados mancomunados de la empresa, quien le entregó las llaves del inmueble. El adquirente realizó y sufragó obras de mejora en el mismo que se ejecutaron directamente por la sociedad X.

Diez meses más tarde, y ante divergencias surgidas entre las partes, D. AAA acudió a los Tribunales solicitando que se declarara válida la compraventa realizada por uno sólo de los administradores y la subrogación en la hipoteca.

El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda, y la Audiencia Provincial desestimó el recurso.

La sociedad X interpuso recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERE-CHO.- El Tribunal Supremo desestima el recurso, al entender, que si bien es cierto que el artículo 1259 del Código Civil, declara nulos los actos realizados por quien carece de autorización o representación legal de la persona a cuyo nombre se contrata, dicha nulidad no es absoluta, sino que puede ser neutralizada por la ratificación expresa o tácita, del dominus negotii, confirmándose así el negocio transmisivo.

En este caso se ha producido una dilatada ratificación tácita del negocio, que ahora no puede desconocer la sociedad, pues nadie puede ir contra sus propios actos. Se recuerda que la sociedad X admitió las transferencias del comprador al banco para ir amortizando la hipoteca, se le permitió la ocupación del bien, su reforma...

Ante la afirmación de la recurrente de la falta de buena fe por la adquirente, ya que en el Registro Mercantil, constaba que el cargo de Consejero-Delegado era mancomunado, el Tribunal Supremo estudia la incidencia del Registro Mercantil en este tema.

Antes de la reforma de 1989, regía en esta materia el principio de publicidad material, en virtud de él se partía de la presunción de que el acto o contrato inscrito era conocido de todos; y de otra parte se establecía que no producían efectos frente a terceros los actos inscribibles no inscritos, salvo que se demostrase que el tercero conocía su existencia.

Tras la reforma de 1989, rige el principio de oponibilidad recogido en el artículo 21 del Código de Comercio, y en el artículo 9 del reglamento del Registro Mercantil, que tiene como finalidad potenciar al máximo la protección del tercero de buena fe.

Así tras el artículo 9 del Reglamento del Registro Mercantil deja de ser determinante la inscripción y prevalece la publicidad a través de un periódico de difusión extrarregistral. Su párrafo segundo permite, en beneficio de tercero de buena fe, que prevalezca su ignorancia bien intencionada frente a un explícito contenido registral. Y el último párrafo del artículo 9 determina el gran espectro que se atribuye a la buena fe del tercero, al afirmar que se resume "en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción".

Así pues, antes de la reforma se presumía que todo el mundo conocía el contenido del registro, pues es público para el que tenga interés conocido. Tras la reforma, para destruir la buena fe del tercero hay que probar que conocía el acto inscrito y no publicado (se ha producido un desplazamiento de la carga de la prueba).

Hoy se protege la confianza en la apariencia, por lo que debe ser mantenido en su contrato quien lo celebró de buena fe con un representante aparente. En este caso el Consejero-Delegado, actuaba en el piso piloto, firmó el recibo de la entrega inicial del precio en nombre de la sociedad, y disponía de un grupo de secretarias y medios burocráticos en el mismo piso piloto.





La nueva regulación del Registro Mercantil viene a consolidar la doctrina del Código de Comercio referida al factor, en su artículo 286 del Código de Comercio, y así el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, declara ineficaz cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se hayan inscritas en el Registro Mercantil. En el segundo párrafo del artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, la protección de la buena fe es total.

STS 30 MARZO 1999

MODIFICACIÓN DE TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LEGITIMACIÓN.

Artículos citados: 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

HECHOS.- La sociedad X, promotora inmobiliaria, otorgó escritura pública de declaración de obra nueva y división horizontal el 7 de septiembre de 1989.

El 29 de noviembre de 1989, vendió en documento privado uno de los pisos a D. AAA; en dicho contrato se previó la reserva de dominio a favor de a vendedora, y se facultaba a la misma a modificar, por causas técnicas o jurídicas la declaración de obra nueva y división horizontal.

El 20 de junio de 1990, la sociedad X otorgó escritura de modificación de la propiedad horizontal, atribuyendo el uso exclusivo de la azotea a los áticos.

El 5 de julio de 1990 se elevó a escritura pública la compraventa de D. AAA y se le entregó el piso comprado. Todas las escrituras fueron inscritas en el Registro de la Propiedad. Más tarde se vendieron los dos áticos, con atribución exclusiva del uso de la azotea, en escritura pública.

D. AAA interpuso acción de nulidad de la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y de las compraventas de los áticos, con uso exclusivo de la azotea.

La Audiencia Provincial declaró la nulidad parcial de la modificación de la propiedad horizontal en cuanto a la atribución, a los áticos, del uso exclusivo de la azotea

Dos son los recursos de casación interpuestos, uno por el demandante y otro por el adquirente de uno de los áticos.

FUNDAMENTOS DE DERE-CHO.- La cuestión debatida es si el promotor de un inmueble puede por sí sólo, después de haber vendido en documento privativo (título), algún piso a un tercero (el recurrente en casación), pero sin tradición real o simbólica (modo), otorgar escritura pública de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

El título constitutivo de la propiedad horizontal se otorga por el único propietario del edificio, como negocio jurídico unilateral, cuyo sujeto es dicho propietario único, o bien se otorga por los copropietarios, si los hay, como negocio jurídico plurilateral (o acto de conjunto, "Gesamtakte", en la doctrina alemana). La confusa referencia que hace el artículo 5.2 LPH "al iniciar su venta por pisos", no alcanza al simple contrato sino al mismo como acto dispositivo (título) que transmite efectivamente el piso o local (con el modo).

En este caso la sociedad era dueña única del inmueble al momento de la rectificación del título constitutivo, ya que la adquisición de D. AAA era en documento privado, sin entrega de posesión, por tanto título sin modo. Al no ser copropietario no tenía que concurrir al otorgamiento, ya que sólo éstos son los sujetos de esos negocios jurídicos.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, sentencias de 3 de febrero de 1975 y 27 de febrero de 1987, exige la concurrencia de los que tengan la titularidad dominical, aunque sea en documento privado. La sentencia de 17 de julio de 1987, exige para tener la titularidad dominical no sólo el documento privado sino también la tradición o entrega. Así la sentencia de 24 de enero de 1994, consideró que la comunidad no se había formado, pese a haber adquirido los pisos en documento privado, hasta que terminado el edificio fue puesto a disposición de los adquirentes.

Uno de los adquirentes, en escritura pública, de los áticos, interpuso recurso de casación por infracción del artículo 5 de la Ley de propiedad Horizontal, al considerar que D. AAA no tenía que concurrir al otorgamiento de la modificación del título de la propiedad horizontal, ya que había adquirido en documento privado y con pacto de reserva de dominio.

El motivo es acogido por el Tribunal Supremo, ya que D. AAA sólo adquirió el dominio cuando pagó el precio y se otorgó escritura pública, y tuvo así la posesión (modo), y terminó la reserva de dominio a favor del vendedor. Así pues no era necesario su consentimiento, por lo que la modificación del título no es nula.

Sin embargo, en el campo del derecho de obligaciones, se había celebrado un contrato por el que la promotora había vendido al demandante un piso con una cuota en elementos comunes, y si el vendedor altera el objeto del contrato, por más que el comprador no adquiera el dominio, está incumpliendo lo pactado, lo que puede dar lugar a responsabilidades.

D. AAA también interpuso recurso de casación por infracción de los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y el 34 de la Ley Hipotecaria, al ser nula la escritura de modificación del título de la Propiedad Horizontal, por haberse hecho sin su consentimiento.

El Tribunal Supremo desestima el motivo, considerando que no es nula, si bien deja abierta la puerta a una acción de responsabilidad por incumplimiento parcial o defectuoso del contrato de compraventa.

STS 21 MAYO 1999

ACCIÓN DE PETICIÓN DE HERENCIA. REENVÍO EN MATERIA DE SUCESIONES.

Artículos citados: 12.2, 192, 1016 y 1021 del Código Civil.

HECHOS.- D. AAA de nacionalidad inlesa, falleció en España el 30 de abril de 1990, bajo testamento abierto otorgado el 23 de noviembre de 1987, en el cual tras afirmar que estuvo casado en pri-





meras nupcias con Dª BBB de cuyo matrimonio tuvo tres hijos, nombra heredera de todos sus bienes, sin perjuicio de la legítima que corresponda a los hijos, a su segunda esposa Dª CCC. Se nombra como albacea a D. DDD.

En escritura pública otorgada el 22 de octubre de 1990, el albacea y Dª CCC manifestaron la herencia de D. AAA, adjudicándose el único bien inventariado a Dª CCC, la mitad por herencia y la otra mitad por líquidación de gananciales.

Los hijos de D. AAA interpusieron demanda de juicio de mayor cuantía solicitando, que la sucesión de D. AAA se ajustara a la ley española, que como consecuencia de lo cual se les reconociera su derechos a la legítima, por lo que es nula la partición efectuada por el albacea y la viuda, y la inscripción registral de dominio del bien a favor de Dª CCC.

El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia estimando la demanda. La Audiencia Provincial revocó la sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERE-

CHO.- En primer lugar se denuncia por los recurrentes infracción de la doctrina del litisconsorcio pasivo necesario, ya que la sentencia recurrida estima que debieron incorporarse a la herencia el ajuar doméstico, y una colección de cuadros, que según la viuda fueron donados al Ayuntamiento X, en cumplimiento de la voluntad de su esposo, en escritura pública de fecha 16 de septiembre de 1993, y por lo tanto traídos a juicio el Museo y el Ayuntamiento de la ciudad X.

El Tribunal Supremo recuerda que la acción de petición de herencia, no regulada en nuestro Código Civil, que se limita a hacer alusión a ella en su artículo 192 y en los 1016 y 1021, compete al heredero real contra quien posee los bienes hereditarios a título de heredero del mismo causante o sin tener título alguno para obtener su restitución, pero partiendo del supuesto de que el sujeto pasivo de la acción posea los bienes invocando un título excluyente del que asista al reclamante.

La acción de petición de herencia, en su aspecto restitutorio a los herederos reales, no es necesario, como parece entender el Tribunal a quo, que se refiera a todos los bienes integrantes del caudal hereditario, sino que puede limitarse a bienes que estén en posesión de determinada persona y no otros. Por otra parte la legitimación pasiva de la acción de petición de herencia de quienes no se arroguen la condición de poseedores de los bienes en concepto de heredero o a título universal, sólo procede cuando sean meros poseedores sin título singular alguno.

En este caso el motivo ha de ser estimado ya que aún en el caso de que ejercitaran los demandantes una acción de petición de herencia, y no una acción declarativa de los derechos legitimarios, nada obsta a que la acción verse sobre determinados bienes, aunque en este caso el inmueble y su ajuar obra en poder de uno de los herederos y habría que proceder a la partición y a su adjudicación para darles la posesión, y además, el Ayuntamiento y el Museo X, no era necesario que fueran demandados ya que poseían la colección como depositarios, y luego como donatarios de la heredera testamentaria, por lo que su posesión deriva de un título singular, y frente a ellos no prosperaría la acción de petición de herencia, sin perjuicio de otro tipo de acciones. Por todo ello no hay falta de litisconsorcio pasivo necesario y la sentencia ha de ser casada.

Estimado el motivo, y casada la sentencia de la Audiencia Provincial.

Entrando en el fondo del asunto, la primera cuestión es definir la ley material que rige la sucesión de D. AAA.

La ley inglesa entiende que la ley aplicable es la del lugar donde se encuentran los bienes, en virtud del reenvío de retorno que los Tribunales ingleses hacen de la ley de su país.

El TS, destaca que la doctrina internacionalista española y la jurisprudencia inglesa son reticentes a aplicar el reenvío en materia sucesoria. Así en el caso Adams, el juez inglés rechaza la aplicación del reenvío, entendiendo que los Tribunales españoles sólo lo aplicarían en ciertos casos y bajo determinadas condiciones, o sea que sólo se admitirá cuando sea acorde con los principios generales del Derecho español.

La interpretación del artículo 12.2 del Código Civil, implica un tratamiento matizado del reenvío que hace imposible adoptar una actitud indiscriminada de aceptación o de rechazo, sino proceder a su aplicación con un criterio flexible y de aplicación restrictiva y muy condicionada. La aplicación del reenvío en los términos de la demanda, es contrario al principio de universalidad de la herencia que rige nuestro Derecho sucesorio, no distinguiendo según se trate de bienes muebles e inmuebles, y contradice el principio inglés de la libertad de testar, manifestación del principio de la autonomía de la voluntad. La sentencia del 15 de noviembre de 1996, ante un supuesto análogo deniega la aplicación del reenvío de retorno.

Por todo lo expuesto debe concluirse que la sucesión de D. AAA se rige por su ley nacional, la inglesa reconocedora de la libertad de testar.









ATSJCV 12 JULIO 1999

RG 41/98

URBANISMO. VENTA DE RESTO DE FINCA: NO ES EXIGIBLE LICENCIA DE PARCELACIÓN O DECLARACIÓN SE SU INNECESARIEDAD (AUNQUE EXISTAN SEGREGACIONES QUE NO HAN ACCEDIDO AL REGISTRO).

HECHOS

De una finca con una superficie, según el Registro, de veintisiete hectáreas y cincuenta y dos áreas y cinco centiáreas, ahora se vende (después de varias segregaciones algunas de ellas sin acceso al Registro de la Propiedad y de apertura de calles por el Ayuntamiento), un resto de tres hectáreas, o sea, treinta mil metros cuadrados.

Presentada copia de dicha escritura para su inscripción, el Sr. Registrador emitió la siguiente nota de calificación: "Al ser la finca objeto de transmisión, el resultado de una o varias parcelaciones o segregaciones —y sin que sea necesaria la inscripción de las demás resultantes por ser voluntaria la misma—, se suspende la inscripción del pre-

cedente documento por no aportarse la o las oportunas licencias, o la o las declaraciones de innecesariedad de las mismas, con arreglo a lo prevenido en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 4/1992 de junio de 1992 de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, o al artículo 82 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana regulador de la actividad urbanística".

El Sr. Notario autorizante de la escritura formalizó recurso gubernativo contra la mencionada calificación del Sr. Registrador, que fundó en que la referida escritura recoge un contrato de compraventa del resto de una finca de 30.000 metros cuadrados, para lo que no es necesario la exigencia de licencia municipal o certificado de innecesariedad de la misma, que sólo afecta a los autos de parcelación o división de terrenos.

RAZONAMIENTOS JURÍDI-COS

(...) SEGUNDO.- En el caso examinado el negocio jurídico documentado en la escritura cuya inscripción fue suspendida, consistió en la venta de un resto de una determinada finca rústica que ya había sido objeto de segregaciones anteriores. Es cierto, como dice el Sr.

Registrador al contestar al recurso, que ese resto al que la escritura se refiere no es el resultado de una generación espontánea, sino la consecuencia resultante de unas segregaciones efectuadas con anterioridad, pero no lo es menos que el concreto acto realizado por los otorgantes ni supone, en sí, división alguna. El acto de disposición documentado en el título no constituye en sí mismo un fraccionamiento del terreno, ni implica un aumento del número de fincas existentes antes de su realización, por cuya razón, no siendo un acto de división, sino de pura enajenación de una finca determinada que se transmite en su integridad como tal, no resulta posible extender al mismo la exigencia del previo control administrativo exigido por los preceptos anteriormente citados. (...)

DISPONGO

Se estima el recurso gubernativo interpuesto por el Notario...

ATSJCV 12 JULIO 1999

RG 44/98

1) NO CABE ANOTAR EL EMBARGO DE LA MITAD





INDIVISA DE UN BIEN PERTENECIENTE A LA SOCIEDAD GANANCIAL DISUELTA PERO NO LIQUIDADA.

2) LA REDUCCIÓN DEL
PLAZO PARA
INTERPONER EL.
RECURSO
GUBERNATIVO NO
PUEDE APLICARSE CON
CARÁCTER
RETROACTIVO.

HECHOS

Resultan nitidamente de los

RAZONAMIENTOS JURÍDI-COS

PRIMERO.- Realmente son dos los defectos que platea el Registrador de la Propiedad: uno relativo a la posible interposición del recurso gubernativo fuera de plazo, por aplicación inmediata de la reforma del artículo citado, y un segundo que rechaza la anotación por no ser posible la misma, una vez disuelta la sociedad ganancial y pendiente su liquidación, sobre una parte indivisa de un bien de índole ganancial.

SEGUNDO.- En cuando al primer defecto alegado, es evidente que si la nota de calificación tiene fecha de 1 de septiembre de 1998, y la entrada en el Tribunal lo es el 22 de diciembre de 1998, habían transcurrido en esta fecha, los tres meses que exige para su interposición la nueva norma, pero sin embargo estaba dentro del plazo de cuatro meses que establecía el citado artículo 113 el Reglamento Hipotecario en su anterior redacción.

Para el caso de que fueran aplicables las disposiciones transitorias del Código Civil, ante la ausencia de éstas en el Decreto de Reforma del Reglamento Hipotecario, no le falta cierta razón al Sr. Registrador al aplicar analógicamente la transitoria 4ª "las acciones y derechos nacidos y no ejercitados antes de regir el Código Civil subsistirán con la extensión y en los términos que les reconociera la legislación precedente, pero sujetándose en cuanto a su ejercicio, duración y procedimientos para hacerlos valer a lo dispuesto en el Código (o sea la nueva legislación)".

Sín embargo el principio general de irretroactividad de las normas y protección de los derechos adquiridos, que consagra dicho Cuerpo Legal al decir "las variaciones introducidas por este Código, que perjudiquen derechos adquiridos según la legislación anterior, no tendrán efecto retroactivo", nos lleva a admitir que dicho principio general prime sobre el procesal alegado.

Consecuentemente, si la nota leva fecha de 1 de septiembre de 1998, y el Real Decreto 1867/98 se publica en el BOE de 29 de septiembre de 1998, y entra en vigor según su disposición final a los 30 días de su publicación, o sea el 29 de octubre, debe apreciarse que el Recurso fue planteado dentro de plazo, en base a una protección del derecho adquirido por la recurrente (precisamente a recurrir) al tiempo de la consignación de la nota registral denegatoria.

TERCERO.- Por lo que hace al segundo defecto, o sea a la posibilidad de llevar a cabo una anotación (de embargo) sobre una cuota indivisa de un concreto bien ganancial, una vez disuelta pero sin liquidar dicha sociedad conyugal, el tema lleva necesariamente a la determinación de la naturaleza jurídica de esta sociedad postmatrimonial.

En general los autores estiman que en este supuesto, al igual que en el caso de la comunidad hereditaria, existe una comunidad que se aparta de las normas generales del artículo 392 del Código Civil, ya que cualquier actuación requiere la unanimidad de los comuneros y además no es posible la enajenación concreta de la participación en bienes determinados, sino tan sólo la cesión de la cuota global que pueda correspònder a un comunero en el patrimonio total, pero no en bienes concretos.

Bien es verdad que como dice la recurrente, cabría la posibilidad de vender o gravar un bien concreto, tanto en el supuesto de la comunidad postmatrimonial o hereditaria, sujetándolo a la condición o pacto de que le fuera adjudicado en su momento, pero ello daría lugar a la entrada en el Registro de situaciones que más bien serían expectativas, sin casi ningún contenido sustantivo. De ahí que la Dirección General de los Registros y del Notariado no las haya admitido.

Cabe destacar en este sentido las Resoluciones de 9 y 10 de octubre de 1998, que establecen claramente la naturaleza jurídica de esta especial comunidad:

"Es doctrina reiterada de este centro directivo que disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los conyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer separadamente, sino que por el contrario, la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o sus herederos y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias...",

Por lo demás el tema a que se refiere este supuesto ya fue resuelto por la Resolución citada (en la nota del Registrador) de 8 de julio de 1991, en su caso idéntico, en el que se establecía que "los pretendidos derechos de un cónyuge sobre un concreto bien de la sociedad ganancial disuelta pero no liquidada, carecen de sustantividad jurídica y no pueden ser configurados como un verdadero objeto de derecho susceptible de enaienación judicial. La incertidumbre sobre su mismo contenido impide su adecuada tasación y hace inviable su. subasta en términos que garanticen equitativamente todos los intereses concurrentes, así como los del ejecutado y los de los eventuales postores..."

CUARTO.- En consecuencia y a la vista de todo lo anterior, cabe concluir que no es admisible la anotación de embargo sobre una cuota indivisa de un bien concreto ganancial, ni durante la vigencia de la comunidad conyugal, ni posteriormente, hasta tanto no se haya producido la liquidación.





Otra solución se hubiera dado al tema si lo embargado hubiera sido la cuota global que a un cónyuge pueda corresponder en la masa patrimonial total, cuyo reflejo se podría haber efectuado mediante anotación en los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.

Pero lo que nunca es admisible es que un esposo embargue la cuota indivisa ganancial que corresponde al otro en un bien ganancial concreto, antes de la liquidación.

CUARTO.- Las anteriores consideraciones llevan, de un lado a estimar que el recurso fue interpuesto dentro de plazo, y de otro y en cuanto a su aspecto sustantivo, a su integra desestimación...

ATSJCV 12 JULIO 1999

RG 45/98

1) ANOTACIÓN DE
EMBARGO POR DEUDAS
GANANCIALES
HABIENDOSE
ADJUDICADO E
INSCRITO LA FINCA A
FAVOR DEL CÓNYUGE
DEL EMBARGADO.
2) LA APLICACIÓN DEL
ART. 144 RH,
REFORMADO, LA
DETERMINA LA FECHA
DE LA NOTA DE
CALIFICACIÓN.

HECHOS

PRIMERO.- Que en el año 1992, Don Carlos Vázquez Iruzubieta, casado en régimen de gananciales con Doña Elba Alicia Barrós Panadés, y vigente dicha sociedad ganancial, presentó demanda contra la Mercantil Promociones Requena S.L., pretendiendo la nulidad de una inscripción registral y reivindicando determinada participación indivisa de un inmueble.

Que en 30 de junio de 1994, el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Alicante, dictó sentencia desestimando la pretensión, y condenando en costas al actor.

Que dicha resolución fue apelada por el Sr. Vázquez Iruzubieta y unos días antes del señalamiento de la vista, el mismo desistió del recurso, por lo que se le impusieron también las costas del trámite de apelación.

Por escritura autorizada el 29 de mayo de 1995, ciertos esposos pactaron como régimen que en adelante regiría su matrimonio, el de separación absoluta de bienes, y adjudicaron a la esposa dos fíncas.

Tales Capitulaciones fueron indicadas en el Registro Civil correspondiente el día 25 de julio de 1995, y presentadas en el Registro de la Propiedad el día 14 de febrero de 1997 e inscritas el día 27 del mismo mes y año.

El Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Alicante, previa providencia de 1 de julio de 1998, dicta mandamiento de embargo contra las fincas citadas, propias según el mandamiento del esposo, haciéndose constar en el mandamiento el carácter ganancial de la deuda reclamada.

El mandamiento es calificado por el Sr. Registrador de la Propiedad en estos términos:

"... DENEGADA la anotación preventiva de embargo ordenada en el mandamiento, por aparecer inscritas las fincas a nombre de Doña ..., esposa del demandante, con carácter privativo en virtud de escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación otorgada en Alicante el 29 de mayo de 1995, ... e inscrita en el Registro con fecha 27 de febrero de 1997, siendo la providencia de fecha 1 de julio de 1998, de conformidad con los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 144 del Reglamento Hipotecario y reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado...".

Contra dicha calificación se promueve recurso por la Mercantil solicitante del embargo...

RAZONAMIENTOS JURÍDI-COS

PRIMERO.- Hay en primer lugar una cuestión de Derecho Transitorio que resolver y es la relativa a si para la solución de este recurso gubernativo se ha de estar a la redacción anterior del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, o a la nueva que le ha sido dada por el Real Decreto 1867/98.

Se estima que puesto que la nota del Sr. Registrador se practicó durante la vigencia del Derecho anterior, a él habrá que estar al examinar este recurso.

(...)

TERCERO.- Entrando finalmente en la materia concreta del recurso, cabe indicar que el supuesto (anotación de embargo una vez disuelta y liquidada la sociedad conyugal) no estaba regulado en la anterior redacción del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, y ha sido la Dirección General la que a base de una serie de Resoluciones, muchas veces divergentes (hay que reconocerlo) ha ido resolviendo el problema concreto.

Hay que destacar aquí dos Resoluciones:

—La fundamental de 25 de marzo de 1988, donde la admisión de la anotación del embargo de bienes anteriormente gananciales y que habían sido adjudicados al otro consorte, distinto del demandado, se llegó a aceptar cuando la fecha de la traba (providencia del juez) era anterior a la escritura de capitulaciones, y por tanto anterior a su indicación en el Registro Civil, o cuando aún siendo esta traba posterior a la escritura, era anterior a la indicación de los capítulos en el Registro Civil.

—La reciente de 28 de diciembre de 1998, donde en un supuesto similar, se viene a decir lo siguiente:

"estando inscrito a nombre de la esposa el bien cuestionado y sin prejuzgar su responsabilidad por deudas gananciales contraídas antes de la disolución y liquidación del régimen (artículos 1317, 1401 a 1410 del Código Civil) es lo cierto que el principio de tracto sucesivo, en paralelo con el artículo 24 de la Constitución, impone la necesidad de que el procedimiento en que se pretende hacer efectiva esa responsabilidad se dirija contra el cónyuge hoy titular, sin que resulte suficiente la notificación del embargo, por ser éste un instrumento previsto para el caso de embargo de bienes gananciales por deudas privativas de un cónyuge durante la vigencia de la sociedad conyugal, lo que no ocurre en el presente caso.

—a mayor abundamiento y aún estimando que no es aplicable al caso, el actual artículo 144.4 dice





"cuando constare en el Registro su liquidación (de la sociedad conyugal), el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra quien se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del cónyuge titular antes del otorgamiento de aquella".

CUARTO.- En el caso que nos ocupa, resulta que las capitulaciones se otorgan el día 29 de mayo de 1995; se indican en el Registro Civil el 25 de julio de 1995; se presentan en el Registro de la Propiedad el 14 de mayo de 1997 y se inscriben el 27 de mayo de 1997; la providencia judicial ordenando el embargo es de 1 de julio de 1998 y el mandamiento, notificado a la esposa, es de 15 de julio de 1998.

Es evidente, con todo ello, que la pretensión del recurrente no puede prosperar, porque, de un lado, las Capitulaciones se otorgaron mucho antes de la fecha de la providencia judicial de embargo, y la constancia en el Registro Civil de aquellas, fue igualmente anterior, y de otro, tal pretensión va en contra del artículo 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 140.1 de su Reglamento, así como del 24 de la Constitución Española.

QUINTO.- Las anteriores consideraciones llevan a la íntegra desestimación del recurso interpuesto

ATSJCV 12 JULIO 1999

RG 5/99

LOS ERRORES

FACILMENTE DEDUCIBLES, NO **PUEDEN LLEVAR A LA** SUSPENSIÓN DE LOS ASIENTOS. "Dándose en el presente caso la coincidencia del estado civil, nombre del esposo y título del régimen matrimonial de separación de bienes, la profesión, y, especialmente, el número del documento nacional de identidad, cabe concluir que titular registral (MARIA ISABEL) y otorgante (ISABEL) son la misma persona y debe declararse inscribible el título cuyo asiento fue suspendido.".

RAZONAMIENTOS JURÍDI-COS

PRIMERO.- Ha de resolverse, en primer lugar, si se está ante un caso de expresión incompleta y errónea del nombre de la otorgante (ISABEL), en la que se ha omitido el primero de los dos que lo forman (MARÍA), o ante un supuesto de cambio del mismo. Esta última hipótesis debe ser descartada, pues resulta así de la confrontación de la fecha (mismo día) y número de protocolo de los dos títulos a que hacen referencia los hechos, habiendo pasado el primero de ellos, mediante su inscripción, a formar parte del contenido del Registro.

SEGUNDO.- Estamos, pues, ante un caso de los que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado considera irrelevantes al no afectar de forma sustancial a la identificación de las personas. En la Resolución de 19 de junio de 1990, que trata del error en una letra de un apellido del vendedor representado, se dice en su considerando tercero que "la divergencia entre el título y el Registro respecto de una de las letras que forman el apellido del vendedor no puede provocar la suspensión de la inscripción si los restantes datos suministrados por el título (edad, profesión, estado civil, nombre del cónyuge, documento nacional de identidad etc.) permiten al Registrador alcanzar la necesaria certeza sobre la identidad del otorgante"... y en la Resolución de 4 de septiem-

bre de 1998, invocada por el recurrente y en la que se trata de anotar un mandamiento judicial de embargo contra el demandado Víctor que figura en el Registro como Victorio, se dice que "es cierto, como invoca el Registrador, que sólo la exacta correspondencia entre los datos identificativos entre el Registro y el documento judicial calificado, aseguraría el espeto a los derechos constitucionales, procesales y registrales de protección jurisdiccional de los propios derechos (Artículos 24 Constitución Española y 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria); ahora bien, la relatividad de la discrepancia producida en el presente caso, unida al dato de que en un asiento posterior al de dominio de la finca trabada aparece como demandado Don Victorio, figurando con su D.N.I. y su domicilio, el mismo que figura en el mandamiento ahora calificado, ponen de manifiesto que se trata de la misma persona, por lo que procede acceder a la práctica de la anotación solicitada".

TERCERO.- Dándose en el presente caso la coincidencia del estado civil, nombre del esposo y título del régimen matrimonial de separación de bienes, la profesión, y, especialmente, el número del documento nacional de identidad, cabe concluir que titular registral y otorgante son la misma persona y debe declararse inscribible el título cuyo asiento fue suspendido.

Vistos los artículos, disposiciones y resoluciones citados

DISPONGO

Se estima el recurso formulado, a efectos doctrinales, por el Notario ...









Escribe para Lunes:

José-Luis Fernández Álvarez y

César-Carlos Pascual de la Parte

Notarios

Contestación, en duplica, al singular y sin par registradr Sr. Lino Rodríguez (la resolución de 11 de diciembre de 1998).

(Y segunda parte)

Con lo cual, pasamos al ÚLTIMO SUPUESTO contemplado como posible en nuestro trabajo, si los herederos piden expresamente que la Obra Nueva se inscriba a su nombre:

b) "Si NO hubo tal adjudicación en proindiviso de la finca, lo que procede es inscribir la obra nueva a nombre de los herederos en comunidad germana o mano común, con reflejo registral en los términos que recoge la Resolución comentada de 11 de diciembre de 1998".

Parece ser que, después de su segundo trabajo, es esta la única posibilidad que rechaza rotundamente el sr. Lino, por lo que le dedicaremos un poco más de atención.

Pues bien, sobre esta posibilidad, nosotros escribíamos: "Por tanto, demostrada la posibilidad incuestionable y aún la puridad técnica de la inscripción de la obra nueva a nombre del causante, ¿qué diferencia hay entre esta solución y la inscripción a nombre de los cotitulares y herederos en comunidad germánica?" (págs. 37 y 39).

Y repetimos, en efecto, ¿qué más da; qué diferencia hay? Es más, esta manera de inscribir sería la más idónea: no ya porque se devengarían menos impuestos y menos honorarios y gastos documentales (en comparación con la solución que propone el sr. Lino), sino, sobre todo, porque se acompasa mejor con la verdad y la realidad civil extrarregistral.

Sin embargo, **de nuevo el sr. Lino** vuelve a hacer oír su crítica tronante, con su consabida salmodia de que se infringen preceptos legales de inexcusable aplicación y que exige la anotación preventiva de Derecho hereditario. Y, así, escribe: "y ahora también digo que la redacción de los artículos 42-6 y 46 de la Ley es clarísima..." (pág. 39).

Ahora bien, que es clarísima la redacción de tales preceptos, es cosa que a nosotros no nos cabe duda. De lo que dudamos es de si usted tiene claro lo que tales preceptos dicen y presuponen. Porque vamos a ver, sr. Lino (parece que a usted hay que explicárselo todo, hasta el más básico principio): si usted repasa el más elemental manual de Derecho hipotecario, verá cómo existe un requisito fundamental, básico y "sine qua non" para practicar una anotación preventiva del Derecho hereditario; y este requisito (recordar esto a un jurista nos resulta muy penoso) no es otro





que "LOS BIENES SOBRE LOS QUE SE SOLICITE LA PRÁCTICA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA ;;;FIGUREN INSCRITOS A NOMBRE DEL CAUSANTE!!!

Todos los autores y manuales jurídicos le dirán lo mismo. De manera que si esto es así, como lo es, PREGUNTA: ¿Está la obra nueva "inscrita" a nombre del causante?; RESPUESTA: No, no lo está; ENTONCES, y reiterando lo que dijimos,: "¿Cómo se va a practicar un asiento de anotación preventiva de algo que debe ser objeto de inmatriculación?"—la obra nueva— (¿pág. 37); "Anotación preventiva de qué y sobre qué?" (pág. 39, supra... etc.). En realidad, más que "excepción" a estos artículos 42-6 y 46 LH, en puridad, lo que hay es una "NO APLICACIÓN" de los mismos a nuestro supuesto.

Y de ahí parece que le proviene toda la confusión posterior.

En efecto, usted nos critica cuando escribimos "... pues no es lo mismo que todos los herederos pidan la anotación preventiva de su derecho hereditario sobre todos los bienes que componen la masa patrimonial; que el que todos los herederos pidan la constatación registral de su titularidad sobre un solo bien hereditario. Para aquellos supuestos rige la anotación preventiva, para este último no necesariamente; al menos, no en este caso". Y, así, malinterpretándonos, se pregunta: "Acaso en este supuesto el derecho abstracto se convierte en concreto...?...". Además, creo que la anotación preventiva del derecho hereditario no tiene por qué practicarse, necesariamente, sobre todos los bienes registrables que pertenezcan al causante..."; y, sigue diciendo: "La anotación se extiende a solicitud del heredero o herederos —principio de rogación— y sobre una finca, varias fincas o todas —según sea su petición—, a su arbitrio". Y luego concluye (intentando convencer a no se sabe quién y de no se sabe qué) transcribiendo los artículos 171 del Reglamento Hipotecario y 73 de la Ley, a fin de enseñarnos e instruirnos que la anotación de embargo del Derecho hereditario se practicará sobre los bienes que "especifique el mandamiento"..., y que, cuando deba comprender todos los bienes de una persona..., el registrador anotará todos los que se hallen inscritos a su favor (todo esto lo escribe en la pág. 40 de su segundo trabajo). y, demostrando que no ha entendido nada de nada de lo que nosotros habíamos escrito, en la pág. 41 de su citado artículo, vuelve a insistir: "Hay que plantearse una disyuntiva: Si cuando todos los herederos piden la constatación de su titularidad sobre un solo bien hereditario, en comunidad germánica —como dicen mis oponentes—, (i) lo abstracto se torna en concreto o (ii) lo abstracto sigue siendo abstracto".

Ante todo, hemos de decir que, en todo su segundo trabajo, son estos los únicos argumentos jurídicos que utiliza el sr. Lino. Lo cual agradecemos, porque, hasta este momento, eran tantas las vaguedades, que no sabíamos qué era lo que teníamos que rebatir o a qué contestar.

Sin embargo, con tales afirmaciones y aseveraciones, parece querer decir, a la vez que poner en nuestra boca y papel, afirmaciones que jamás hicimos, tales como que la A.P. del Derecho hereditario nunca se puede extender o practicar sobre bienes concretos; cosa que no hemos dicho ni afirmado en ningún momento; simplemente se lo saca de la manga y nos malinterpreta. Usted, sr. Lino, nos cita para mal, y parece que no se ha leído con el debido reposo nuestro trabajo; particularmente, las diferencias que nosotros establecíamos entre la A.P. de Derecho hereditario con el asiento de inscripción de la obra nueva no inmatriculada. Por eso, fíjese que se utilizan palabras y conceptos distintos cuando contraponemos "anotación preventiva" del Derecho hereditario y "constatación registral de su titularidad" —aquí nos estamos refiriendo al asiento de inscripción que supone la inmatriculación de la obra nueva-sobre un solo bien hereditario. Hablamos de cosas distintas. Y no quiere recordar que ya en la página 38, supra de nuestro trabajo, escribíamos (en el segundo de nuestros argumentos distintivos entre la una y la otra) "que la anotación preventiva hace referencia, en nuestro caso, a todo un patrimonio; mientras que la inscripción —de la obra nueva- alude a uno o algunos bienes concretos y determinados". Y lo seguidos diciendo. En modo alguno decíamos que no se pudiese practicar asiento de A.P. de Derecho hereditario sobre una sola finca concreta. Por supuesto que





sí; faltaría más. Lo que queríamos decir y decimos (vemos que estamos obligados a dar más explicaciones de las necesarias), es que la anotación preventiva HACE REFERENCIA EN TODO CASO a un patrimonio (la herencia), y ello al margen de que tal anotación preventiva de Derecho hereditario sea solicitada por uno, varios o todos los herederos, con relación a una, varias o todas las fincas (¡a condición, claro está, de que estén previamente inmatriculadas o inscritas a nombre del causante). Y, en este sentido, queríamos argumentar que, mientras la A.P., bien recaiga sobre una, varias o todas las fincas, "hace referencia" siempre y en todo caso al patrimonio que supone la herencia, la inscripción de la obra nueva se refiere única y exclusivamente a un bien concreto. Y con ello, también queríamos argumentar que, en el presente caso que nos ocupa (registración de la obra nueva no inmatriculada), no cabe la práctica del asiento de anotación preventiva, por la simple razón, en principio (amén de otras que ya dijimos, y ahora desarrollaremos), de no estar la obra nueva previamente inscrita en el registro de la propiedad y a nombre del causante. Por tanto, ni lo abstracto se convierte en concreto, ni lo concreto en abstracto. Luego, los argumentos que usted utiliza, no valen para desargumentar lo que nosotros no argumentamos, y que, en todo caso, compartimos por ser de sentido común. Sentado esto, no procede ni cabe por nuestra parte rechazar la retahíla de sentencias que usted cita, a fin de contraargumentar afirmaciones que nos imputa, y que en modo alguno hemos dicho ni querido decir, por lo que nada tenemos que defender al respecto. Estamos muy de acuerdo, en este punto, con usted y con las sentencias.

Lo que nosotros decimos es otra cosa distinta; y nos vuelve a sorprender que, aunque no sea frecuente practicarlas, no recuerde usted otro dato básico de mecánica registral: que, al practicar la A.P. de Derecho hereditario "se hace constar en la hoja de cada finca o derecho real perteneciente a la herencia, las cuotas de cada coheredero ¡¡¡en el patrimonio hereditario!!!". Así, además, lo hacía notar su maestro ROCA, cuando dice que la característica de la naturaleza de dicha A.P. es la de "cuota recayente SOBRE UN PATRIMONIO o masa de bienes indiferenciada" (aunque se practique sobre un bien concreto).

Pero ya dijimos que **nuestro razonamiento discurre por otros derroteros** (que no parece entender ni querer entender el sr. Lino).

En efecto, conviene no mezclar, y a la vez distinguir, dos cosas que nada tienen que ver entre sí, cuales son la registración del Derecho hereditario, mediante anotación preventiva, y la inscripción del título declarativo de la obra nueva. La anotación preventiva de Derecho Hereditario, obedece a unos fundamentos, tiene una finalidad, produce unos efectos y les son exigibles unos requisitos distintos que la inscripción pretendida de la obra nueva. Reparemos en los más salientes:

1°) La citada anotación preventiva está destinada, esencialmente, a la publicidad registral, en fase de comunidad hereditaria indivisa; sus efectos son limitados, debido a la inadaptabilidad del Derecho hereditario a los principios fundamentales que inspiran nuestro sistema inmobiliario registral; y, aunque se extienda o practique sobre un bien concreto, hace referencia a todo un patrimonio, que es la herencia.

Por el contrario, la inscripción del título declarativo de la obra nueva, persigue y tiene por finalidad posibilitar el acceso por primera vez al registro de la propiedad, de una finca que, con anterioridad, no estaba registrada; y ello, con la finalidad de concordar el registro con la realidad jurídica extraregistral; lo que se hace o tiene lugar mediante un primer asiento de inscripción del dominio de la finca, y no de otra manera.

2º) La A.P. del Derecho hereditario, aunque se extienda o practique sobre un bien concreto y determinado, hace referencia a un patrimonio, o sea, a la "universitas iuris hereditatis", y no a un objeto singular. Esto es, refleja la especial y particular situación de titularidad patrimonial





que corresponde a cada heredero mientras estos permanezcan en situación de comunidad hereditaria indivisa, cuya titularidad se proyecta sobre la masa hereditaria en proporción a su respectiva cuota indivisa; y aunque se solicite su práctica sobre un solo bien determinado. Mientras que la inscripción del título declarativo de la obra nueva, alude y hace referencia a un bien concreto (y no a un patrimonio), a la vez que se practica y se extiende a la misma hoja abierta a la finca principal sobre la que se levantó y construyó el edificio cuya inmatriculación se solicita.

- 3°) La aludida anotación, exige y requiere como requisito "sine qua non", previo y necesario, que las fincas o derechos reales objeto de dicha anotación, consten previamente inscritos en el registro de la propiedad a nombre del causante. Por el contrario, la inscripción del título declarativo de la obra nueva, persigue y tiene por finalidad facilitar y proceder al acceso registral de una finca aún no inscrita a nombre de nadie.
- 4º) Mientras que el derecho hereditario se registra mediante un asiento de anotación preventiva, la registración de la obra nueva, habida cuenta su naturaleza declarativa y su carácter inmatriculador, sólo puede realizarse, que nosotros sepamos, mediante un asiento de inscripción (arts. 208 Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento). Y es que, como ya indicábamos en nuestro anterior trabajo sobre el particular, las anotaciones preventivas son las que son, y que tipifica la Ley Hipotecaria en el art. 42; entre las que no se encuentra ni se posibilita la anotación preventiva de una obra nueva aún no inmatriculada. Son, por tanto, de lista cerrada y "numerus clausus".
- 5°) En fin, la tan repetida anotación, puede ser solicitada por uno, varios o todos los herederos, (con relación a uno, varios o todos los bienes que componen el caudal hereditario, siempre que consten previamente inscritos a nombre del causante); en cambio, el título o escritura declarativa de la obra nueva, así como la inscripción, debe ser otorgada y solicitada, respectivamente, de manera inexcusable por todos los herederos.

Pero, ¡ojo!, bien se entiende que, una cosa es pretender la inscripción a nombre de la comunidad hereditaria, lo cual es INADMISIBLE toda vez que carece de personalidad jurídica (aunque, ahora, el nuevo Reglamento Hipotecario, en el párrafo último de su artículo 11, admite la práctica de una anotación preventiva de demanda y embargo "a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal", desdicéndose de lo que en el mismo artículo, y en el párrafo primero, se establece, respecto a que no cabe inscripción "a favor de Entidades sin personalidad jurídica"), y otra cosa bien distinta es pedir la inscripción a nombre de personas ciertas, concretas y determinadas, cuales son los herederos que ya han aceptado la herencia, en situación de comunidad hereditaria indivisa, y en mano-común, como proponemos nosotros.

Obsérvese que, a diferencia de otras comunidades en mano común (como la de pastos, leñas... etc.) en donde los titulares están indeterminados (así, en el citado ejemplo, depende del número de vecinos...), la aceptación de los herederos determina la concreción precisa de los cotitulares, sin que quepa renuncia, en modo alguno, puesto que todos aceptaron con anterioridad. La aceptación, pues, de la herencia es el paso cualitativo que posibilita este tipo de inscripciones: la de la obra nueva, a favor de los coherederos aceptantes en régimen de comunidad hereditaria indivisa.

De lo que se sigue (como ya escribimos en la pág. 37 de nuestro primer artículo, sin que el sr. Lino parezca haberle prestado atención) que:





- I. "Si con la declaración de la O.N. se constatan hechos (y no se verifica adjudicación ni partición alguna).
- II. Si el asiento es inmatriculador (en el sentido explicado de primer ingreso de una finca en el registro), para el que **no rige rigurosamente el principio del tracto** (Resolución de 16 de junio de 1965).
- III. Si los herederos adquieren, desde que aceptan la herencia, en Comunidad Germánica.
- IV. Si los titulares extrarregistrales y herederos están perfectamente determinados (No puede haber más ni menos; requiriéndose la unanimidad de todos los interesados, incluido el cónyuge viudo).
- V. Y si las cuotas de dichos cotitulares están determinadas con relación al todo (es decir, no es que se trate de unas cuotas o partes indivisas y materiales en la cosa, sino de la medida de la coparticipación en la herencia de cada cotitular o heredero).
- VI. Si (y añadimos ahora) el otorgar la escritura de obra nueva y solicitar su inscripción, en la forma propuesta, solo supone y es un acto de administración (como después comentaremos por extenso).

Si todo ello es así, como decimos, ¿ Qué más da inscribir a nombre del causante, que hacerlo a nombre titulares y herederos en comunidad germánica" (o, si se quiere, para evitar calificativos innecesarios, en régimen de comunidad hereditaria indivisa, como afirma la Dirección General)?

Y en la pág. 40, añadíamos: "¿Por qué publicar a nombre del causante, que ya ha fallecido, y no a nombre de los herederos, que viven y han aceptado? ¿En qué cambia esto la naturaleza de las cosas?". ¡Pero si todo les pertenece a ellos en tan particular situación! ¿Acaso no es lo mismo la inscripción de todos y cada uno de los herederos en situación de comunidad hereditaria indivisa, que a nombre de su causante? Para nosotros, ambas cosas significan lo mismo, sin diferencia alguna.

Sin embargo, al sr. Lino no le acaba de convencer lo que se acaba de exponer; y siguiendo malinterpretándonos, en la pág. 41 de su réplica, nos resalta una frase que, si bien es cierta en cuanto a su tenor literal, no lo es en cuanto a la interpretación torticera que de ella se hace; pues escribe: "Como mis oponentes consideran que se llega a un callejón sin salida, después de algunas divagaciones, y para apoyar su postura...". De "callejón sin salida", como usted pretende, nada de nada. Callejón sin salida sí, en el sentido de que no cabe inmatricular la obra nueva mediante asiento de anotación preventiva, y en sentido de que la cuestión planteada no es la de registración de Derecho hereditario, bien se pretenda mediante anotación o bien mediante inscripción. Ese era, pues, el sentido que queríamos darle a esa frase, si es que se pretendía caminar por ese callejón oscuro que usted proponía. Aclarado queda.

Tampoco defendimos ni afirmamos, como usted parece dejar entrever, la barbaridad de que quepa y sea posible la inscripción directa, sin adjudicación ni partición previas, respecto de bienes individuales, previamente inscritos a nombre del causante, si es que media el acuerdo unánime de todos los coherederos. No creemos que debamos extendernos más en este asunto, pues ya lo explicamos caso por caso cuando expusimos la inscripción a nombre del causante en los distintos supuestos. Sin embargo usted volvió a entenderlo mal (nos parece ya sintomático tanta mala inteligencia...). Y así, y a título de ejemplo, en el caso de la obra nueva ya inscrita a nombre del causante, o en el de la segregación de finca igualmente inscrita a su nombre, si bien admitíamos que los herederos podían dividir por fincas independientes en régimen de propiedad horizontal o practicar segregaciones, etc..., especificábamos muy bien y muy claro que la inscripción sólo cabía practicarla o extenderla a nombre del causante, "por la poderosa y simple razón" —decíamos— de no estar inscrita a nombre de los herederos, la obra nueva o la finca matriz objeto de la segregación o división en su caso. No se piense, por tanto, (aunque usted lo





confunda todo), que en los distintos supuestos expuestos por nosotros en aquel lugar, en los que admitíamos la inscripción a nombre del causante, admitíamos igualmente, de manera indistinta e indiscriminada, la posible inscripción a nombre de los herederos, nada de nada. Nuestra intención era demostrar la posible inscripción a nombre del causante en estos casos y nada más. Solamente admitíamos la posibilidad de inscripción a nombre de los herederos (en situación de comunidad hereditaria indivisa) respecto de la obra nueva no inscrita en el registro a nombre del causante. Dicho lo que antecede consideramos también aclarada esta cuestión, que nosotros jamás planteamos y se nos quiere atribuir con dudosa finalidad.

Pero el sr. Lino ve esta cuestión obscura, la mire por donde la mire. Y, así, en su (ii) de la página 42 de su trabajo, vuelve a escribir, como dando un portazo no razonado ni explicado, a nuestra opinión: "por mucho que se disfrace, se está inscribiendo el Derecho hereditario, cuya inscripción ha sido sustituida por una anotación preventiva por la Ley de Reforma de 30 de diciembre de 1944". Afirmación esta del "disfraz" que supone, a nuestro juicio, una simplicidad (por lo obvio), a la vez que vuelve a no distinguir entre la registración del Derecho hereditario (mediante anotación preventiva), y la inmatriculación (mediante la inscripción de dominio) de la obra nueva comentada. Sería igual que decir que, en situación de comunidad hereditaria indivisa, el heredero que demandó a su causante, o que hubiera obtenido a su favor mandamiento de embargo contra el mismo, no pudiera pedir anotación preventiva de tal demanda o embargo sobre bienes, derechos o cuotas indivisas de los mismos, inscritas en el registro a nombre de dicho causante; o que no pudiera el heredero pedir cualesquiera otras de las anotaciones preventivas tipificadas en el art. 42 LH sobre los mismos bienes o derechos. Llevando las cosas a su lado extremo o al absurdo, sería tanto como defender que, en situación de comunidad hereditaria indivisa, el heredero acreedor de su causante y titular de un préstamo hipotecario, no pudiese, una vez fallecido el causante, inscribir la hipoteca constituida a su favor en escritura pública, so pretexto o argumentando... que se "disfraza"... o que sólo cabe extender y practicar una anotación preventiva de Derecho hereditario.

Así que de disfraces, nada de nada, sr. Lino. Deje los disfraces para carnaval. Y para carnavales los de Xinzo de Limia (Orense); se los recomendamos.

Para nosotros, repetimos una vez más, no nos cabe duda en cuanto a este modo de registración propuesto por la D.G.R.N. Usted, sr. Lino, ya vemos que no le gusta, ni la comparte y que la tilda de "contra legem" (al final de su artículo). Pero como nosotros somos bien pensados y creemos honestamente que no la entiende, vamos a hacer un último intento para explicárselo por otro camino. Y usted, sr. Lino, no se preocupe por nosotros: cada vez que no entienda una cosa, nos la pregunta y, si está a nuestro alcance, se la aclararemos con mucho gusto.

Pues bien, esta parte del trabajo se podría iniciar con la pregunta que formulábamos en la pág. 39, in fine de nuestro primer artículo: ¿Es que nunca, hasta que no se parta, pueden tener acceso al registro de la propiedad estas realidades extrarregistrales, que tienen como única finalidad constatar situaciones de hecho y coordinar el registro con la realidad jurídica extrarregistral, que nada quitan ni nada añaden, bien se inscriba a nombre del causante o a nombre de los herederos en régimen de comunidad germánica, es decir, siendo los titulares los mismos, estando todos determinados y sus cuotas especificadas por relación al todo?

Sin embargo, no utilizaremos adjetivos para calificar a la comunidad hereditaria indivisa, con el fin de facilitar más las cosas; toda vez que nos fijaremos especialmente en la cuestión de la TITULARIDAD en esta especial situación de indivisión hereditaria. Y nos vamos a fijar en este dato, porque así parece que lo hace la Dirección General, que prescinde del "nomen iuris" y atiende a cuestiones jurídicas más prácticas que resolver el problema del sexo de los ángeles.





En efecto, respecto de la naturaleza de la comunidad hereditaria se han propuesto diversas teorías que, básicamente, se pueden esquematizar de la siguiente manera:

- A) ROCA, GARCÍA GRANERO, PUIG BRUTAU y otros estiman que la comunidad hereditaria es una institución híbrida o intermedia; pues, en cuanto recae sobre la herencia (considerada como una unidad patrimonial) constituye una comunidad romana o por cuotas; pero sobre cada objeto concreto del patrimonio hereditario, existe una comunidad germánica, en la que no hay cuotas ni, por tanto, negociabilidad de las mismas.
- B) ROMERO CERDEIRIÑA, se inclina a considerar la comunidad hereditaria como una comunidad en mano común.
- C) FERNANDO DE LA CÁMARA, sostiene que no hay aquí ni comunidad romana ni germánica, sino una clase especial de comunidad de bienes y derechos, caracterizada por ser: Universal (ya que recae sobre un patrimonio), Incidental (pues nace independientemente de la voluntad de los interesados) y Transitoria (pues dura hasta que se verifique la partición).
- D) PERO, frente a las anteriores teorías (basadas en un Derecho especial sobre la totalidad de los bienes hereditarios, como unidad objeto de ese Derecho especial), existen teorías NEGATIVAS, con estos dos matices principales:
 - I. Las que niegan la existencia de la comunidad hereditaria, por creer que existen tantas comunidades de bienes de tipo romano como cosas o derechos reales haya en la herencia; así CHAMORRO.
 - II. Los que niegan la existencia de la comunidad hereditaria por estimar que la delación y aceptación hereditarias, cuando hay varios herederos, no hace nacer, en nuestro Derecho patrio, un especial Derecho subjetivo (es decir, el llamado Derecho hereditario en abstracto), sobre un especial objeto unitario (o sea, la "universitas iuris" tradicional). El heredero, por delación y aceptación, adquiere una cualidad personal, subrogándose en la misma posición ("ius") que tenía el causante; teniendo, por tanto, los mismos derechos reales, créditos, derechos y acciones. Y, si son varios los herederos, entre ellos habrá cotitularidad respecto a todas las relaciones jurídicas del causante; pero no comunidad (ni romana ni germánica), ya que los créditos y deudas, por ejemplo, no pueden ser objeto de verdadera comunidad de bienes en sentido técnico. Estas ideas son defendidas, en general, por autores como ALGUER, DE CASTRO, NÚÑEZ LAGOS, ROAN, COSSIO, VALLET (y posiblemente por Manuel de la Cámara y Díez Picazo), aunque luego difieran en otros puntos o matices.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, ha tendido, tradicionalmente, a configurar la comunidad hereditaria como una comunidad en mano común. Por eso, y si mal no nos engañamos, esta última Resolución que comentamos abandona las encorsetadas clasificaciones convencionales, y se acerca a este último grupo de teorías que ponen el acento en la cotitularidad de los herederos, como más práctica y menos teórica. (Si bien ya en la Resolución de 6 de abril de 1957 se refería a que todos los interesados en la herencia ostentaban la "plenitud de facultades sobre los mismos bienes" indivisos; pareciendo aquí acentuar la cuestión de la cotitularidad. Y en este sentido se pronuncian también las más recientes de fecha 9-mayo-1988, 21-mayo-1990, 5-abril-1991, 21-enero-1993 y 10-diciembre-1998; respecto de actos dispositivos realizados por los herederos y demás interesados, en situación de comunidad hereditaria indivisa, sin adjudicación ni partición Previas).





En fin, nuestro Tribunal Supremo (aquí valen las citas del sr. Lino) parece considerar la comunidad hereditaria como un "tipo especial de comunidad", comprendido en el marco general de la comunidad de bienes que regulan los artículos 392 y siguientes del Código Civil, "pero que tiene características propias y un principio de régimen orgánico que la erigen en una categoría jurídica intermedia entre el condominio ordinario y la persona moral". Y también este alto Tribunal, desde la sentencia de 15 de febrero de 1947, reiterada posteriormente por otros muchos fallos (así, la de 14-abril-1986, 21-octubre-1987...), tenía declarado que "La partición de la herencia no es necesaria para la venta de un bien hereditario, cuando en el negocio intervienen todos los interesados que asumen la titularidad completa del derecho que se enajena".

Y aquí enlazamos nosotros con nuestro comentario. En efecto, la comunidad hereditaria, puede ser considerada, desde otro ángulo del prisma, como una situación de cotitularidad de todos los llamados a la herencia, que se inicia con la aceptación de la misma y termina con la partición. Dicha comunidad tiene como sujetos a los herederos que aceptan y como objeto a la herencia indivisa. Pero con la aceptación, los herederos han quedado determinados como una foto fija; y, si bien es cierto que mientras la partición no se verifique, ninguno de los herederos tiene un derecho concreto sobre ninguna de las cosas que integran la herencia, no es menos cierto que todos ellos, sí que tienen y ostentan una cotitularidad sobre cada cosa, bien o derecho que integra la masa hereditaria. Para nosotros, esa comunidad hereditaria indivisa es una comunidad que participa de las mismas características que la comunidad germánica o en mano común, cuyos titulares son los herederos que han quedado determinados desde la aceptación. Y si tuviéramos que decantarnos por alguna teoría, nos inclinaríamos por la que sostiene ROCA y antes reseñada.

En todo caso, lo que nos interesa ahora (pues intentar descifrar cuál de las teorías es la adecuada, sería poco menos que desentrañar el misterio de la Santísima Trinidad... y no llegamos ni a las sandalias de San Agustín...) es dejar claro que, a falta de regulación expresa en el C.C., la comunidad hereditaria se rige, subsidiariamente, por aquellos preceptos de la comunidad de bienes que le sean de aplicación. Y si resulta claro que los herederos aceptantes pueden, por unanimidad, celebrar y otorgar cualesquiera actos de disposición sobre los bienes relictos, ¿Por qué no van a poder otorgar y, en su caso y cuando proceda, inscribir, en situación de comunidad hereditaria indivisa, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN? En estos casos, dichos actos se regirán por lo dispuesto en el art. 398 del C.Civil. Pues bien, como tal acto de administración consideramos nosotros el otorgamiento de la escritura pública declarativa de la obra nueva por parte de los herederos, toda vez que NO SUPONE acto dispositivo alguno. Por eso, para su otorgamiento basta con que los interesados tengan la capacidad para administrar; y sin que esta afirmación quede desvirtuada por el hecho de que se exija el acuerdo unánime de todos ellos para otorgar la escritura de obra nueva; pues este requisito de la unanimidad no supone ni implica el que la declaración de dicha Obra nueva sea considerado como acto de disposición (puede serlo de riguroso dominio, si se quiere, pero no de disposición, que no es lo mismo). Este requisito de la unanimidad viene impuesto y se justifica en el artículo 397 del C.c.; "Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cos común, aunque de éllas pudieran resultar ventajas para todos".

Es más, aún en situación de herencia yacente, cuando aún ninguno de los herederos ha aceptado la herencia, cualesquiera de ellos, conforme al art. 999 del C.c. puede realizar actos de conservación o administración provisional (si con ellos no se ha tomado el título o la cualidad de heredero). Y si la herencia ya se ha aceptado, como en el caso que comentamos, ¿cómo no va a ser posible la realización de estos actos de los que tratamos? Lo que ocurre es que, cuando la herencia se ha aceptado por los herederos, ya están estos perfectamente determinados y sus derechos concretados por relación al todo; por eso, ya ningún heredero, en solitario, puede





hacer actos aunque sean de administración; tiene ya que contar con los demás, pues a lo mejor es inoportuno y no conviene a todos esa actuación.

Y si esto es así, tan acto de administración es otorgar la escritura de obra nueva como el de solicitar la inscripción a su nombre en el registro de la propiedad; toda vez que dicha finca no estaba inscrita a nombre del causante y el título inmatriculador es simplemente declarativo o constitutivo, si se quiere. Por lo que, pudiendo lo primero (declarar la obra nueva), no vemos qué obstáculos o poderosas razones existen o pueden existir, que impidan o se opongan a lo segundo (inscripción a nombre de los herederos en comunidad hereditaria indivisa); ya que, en definitiva, el acto de administración lo hacen los herederos EN PROPIO NOMBRE, y no el causante ni en nombre de él (que al haber fallecido, no se le podría representar). Obsérvese que en el supuesto de la segregación, y otros asimilados, NO cabe la posibilidad que comentamos, pues aún cuando la segregación sea o suponga un acto de administración, la finca matriz de donde procede la segregada, se encuentra inscrita en el registro a nombre del causante (esta salvedad la hacemos para que el sr. Lino no nos salga con la monserga de la A.P. del D. Hereditario... que ¡ya está bien! A estas alturas del debate...).

Y así como para disponer de bienes, fincas, derechos o cuotas indivisas concretas, se impone como necesaria la adjudicación y partición previas (dejamos de lado la cuestión del tracto, ya que en nuestro supuesto no se da; de lo que dejamos constancia, para evitar algún despiste...), no ocurre lo mismo cuando, en vez de disponer, se limitan los herederos a administrar. De no ser así no podrían los herederos realizar ningún acto de esta clase, en situación de comunidad hereditaria indivisa; lo cual es inaceptable, tanto legal como lógicamente. En efecto, en la venta, el título es traslativo, el acto que se realiza es de disposición, la capacidad que se requiere es la necesaria para disponer, y, es requisito necesario la previa adjudicación; por contra, en la obra nueva, el título es declarativo, el acto que se realiza es de administración, la capacidad es la necesaria para administrar, y no se requiere previa adjudicación. Ya sabemos, sr. Lino, que usted no discute que lo puedan realizar, sino el que lo puedan "inscribir" (no se preocupe, que lo tenemos en la mente y no lo olvidamos ni un instante). Pero lo que le decimos, ahora, es que si pueden administrar, igual pueden inscribir una O.N. que aún no esta inmatriculada, y sin necesidad de partir, ya que la inscripción es un acto igualmente de administración. Y todo acto de administración tiene una denominación concreta (cobrar créditos, ejercitar acciones, pagar contribuciones, cobrar rentas, declarar obras nuevas, cortar ramas de los árboles, cortar el césped... etc.), y unos titulares y autores, que son quienes realizan tales actos de administración; en nuestro caso, los herederos. Luego: ¿cómo se puede entender que un acto de administración, que los herederos realizan en nombre propio. se le tenga por realizado, como autor, o se inscriba a nombre de quien ni lo ejercita ni lo realiza ni lo podría ejercitar? Justamente por ello, aunque nosotros apuntábamos como evidente la inscripción a favor del causante en estos casos, nos decantamos por esta posibilidad que comentamos y recoge la Dirección General (sin olvidarnos del problema de los gastos y los impuestos añadido e innecesario, que supondría inscribir en favor de aquél). En definitiva, solicitar la inscripción a nombre de los herederos, es el punto final, el colofón o consolidación del acto de administración. Y, siendo así ¿a nombre de quién más genuinamente se habrá de inscribir, sino a nombre de sus propios autores?, de los herederos; al hacerlo así se está cumpliendo con los requisitos que establecen los arts. 9 L. Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Pues, si los herederos, en su condición de tales y desde que aceptan, actuando en propio nombre y derecho, pueden y están legitimados, sin necesidad de adjudicarse y practicar la partición de la herencia, para celebrar, y ejercitar y otorgar todos y cualesquiera actos de administración; de la misma manera, podrán y estarán legitimados, actuando, igualmente, en propio nombre y derecho, para declarar la obra nueva y solicitar la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad, en cuanto que ésta supone un acto de administración,





y sin necesidad de partir la herencia ni adjudicarse la finca sobre la que se levanta la obra nueva por ellos declarada y cuya inscripción a su nombre pretenden.

Quizás, ahora, entienda mejor la pregunta que nos formulábamos en estos casos de inmatriculación en situación de herencia indivisa ¿Qué más da, en tales supuestos, y con los requisitos que señala la Resolución de 11-diciembre-98, inscribir a nombre del causante que hacerlo a nombre de los herederos?

Sin embargo usted, sr. Lino, augura negros nubarrones a esta solución que tan encolerizadamente desprecia; y escribe que "como la Dirección General siga en esta línea, surgirán problemas... Muy probablemente en materia de embargos y tengo mis motivos para pensar en ellos" (pág. 38, de su segundo trabajo). Y nosotros, volvemos a preguntarle: ¿cuáles son esos problemas que previsiblemente, según usted, se plantearán y que no resuelva la subrogación que implica el fenómeno sucesorio, o la regla, también sucesoria, "antes es pagar que heredar"? Quedamos a la espera de que nos aclare a todos los lectores de esta Revista, los ocultos "motivos" de su pesimista zozobra.

Aunque, como no queremos que se quede con esa angustia no revelada, le vamos a proponer un ejemplo en donde las complicaciones son mayúsculas y no tienen ningún problema de inscripción; a fin de que se dé cuenta que la humilde inscripción de obra nueva que tan por extenso hemos comentado y defendido no mete miedo a nadie. Fíjese bien, por favor.

Pues bien, como usted sabe, las particiones otorgadas por el contador-partidor provocan asientos definitivos ;aunque no conste la aceptación de los herederos interesados en ellas! También conoce que la práctica de estos asientos se posibilita por la Dirección General en base al art. 23 (antes 16) de la Ley Hipotecaria (así las de fecha: 25 de agosto de 1879, 5 de octubre de 1880, 22 de enero de 1898, 6 de marzo de 1923, 12 de diciembre de 1927, 3 de agosto de 1944...), considerándose que, en tales casos, la aceptación funciona como "conditio iuris suspensiva" de la adquisición de los bienes por parte de los herederos; y, cumplida que sea esta "conditio iuris" (aceptación), dicha adquisición se consolida con plena eficacia retroactiva; o bien que incumplida que sea esta (repudiación), se procederá a la cancelación del asiento de inscripción, y se realizará una nueva inscripción a nombre de quien corresponda (ej. Los sustitutos vulgares). En estos casos, puede ocurrir lo siguiente:

Supongamos que el único bien de la herencia sea un edificio de cinco plantas, y que el mismo no esté inscrito ni registrado a nombre de nadie, esto es, que no está inmatriculado. El causante lo adquirió por compraventa formalizada en escritura pública que no se inscribió (el causante no lo inmatriculó a su nombre). En su testamento había nombrado albacea, contadorpartidor con las más amplias facultades, incluso se especificó que las tenía para dividir en régimen de propiedad horizontal. Al hacer la partición, se pretende por el contador-partidor su inmatriculación por el art. 298 del Reglamento Hipotecario. No consta la aceptación por parte de los herederos. Dicho edificio es el único bien inventariado. Son cinco los herederos y son también cinco las plantas en que se va a dividir en propiedad horizontal el edificio. Con esta situación, el albacea-partidor procede a otorgar la escritura de partición de herencia; describe el edificio tal cual consta en la escritura o título público de adquisición del causante; procede a dividirlo después en cinco plantas y solicita su inmatriculación a nombre de los herederos en virtud del art. 298 del R.H. Y, como quiera que la partición tiene naturaleza traslativa (al menos en lo atinente a otros...), se justifica y acredita la adquisición previa a favor del transmitente o causante; el edificio está catastrado precisamente a su nombre con la misma descripción que figura en el título; se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica, así como su referencia catastral, etc, etc. En definitiva, una joya ¡vamos! Está todo completo y de manera tal que se posibilita la inmatriculación a nombre de los herederos. Pues bien, en esta situación, la escritura de partición se inscribe en el registro de la propiedad, registrándose cada planta a





nombre de cada heredero. PERO ocurre lo siguiente: un heredero vende la planta que se le ha adjudicado a un tercero que adquiere e inscribe su título en el registro, gozando, por tanto, de una posición firme, definitiva e inatacable... Pasan los años necesarios para que no tenga lugar la suspensión de los efectos de la fé pública registral, y los otros cuatro herederos renuncian a la herencia. Renuncia que tiene lugar con plena eficacia retroactiva. ¿Qué ocurrirá entonces? Si resulta que la renuncia es simultánea y tiene lugar en la misma escritura o título en que aceptan los herederos definitivos (en nuestro ejemplo, los sustitutos) y en la que intervienen todos, incluido el albacea-partidor (aunque es dudoso que este último tuviera que intervenir, ya que numerosas Sentencias y aún Resoluciones parecen impedir que el contador-partidor, una vez verificada la partición y extinguido su cargo, pueda corregirla, ampliarla adicionando bienes omitidos, subsanarla, etc; aunque no en todos los casos, que en nada nos interesa ahora), no se plantearía mayor problema: se cancelarían las inscripciones practicadas a nombre de los renunciantes, y se practicarían nuevos asientos de inscripción a favor de los nuevos herederos adjudicatarios.

Pero ¿Qué ocurriría si se limitan los primeros herederos (a los que se les adjudicó sin aceptar) a renunciar, sin más, y todavía no se han formalizado las adjudicaciones a favor de los nuevos adjudicatarios que acepten? Se procedería, en tal caso, a cancelar las inscripciones extendidas a nombre de quienes renuncien, con lo que la obra nueva quedaría inscrita no sólo a nombre del heredero que vendió, sino también, entendemos, que a nombre del causante. En todo caso, la inscripción inmatriculadora de la obra nueva no se puede cancelar, pues existe y hay un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe protegido por el art. 34 de la L.H., esto es, el comprador que adquirió del único heredero aceptante. Habrá quien piense, en base a la dicción del art. 23 de la Ley Hipotecaria, y en una interpretación literalista del mismo, que no obstante la renuncia de los otros cuatro, la inscripción a nombre de éstos no se podrá cancelar hasta tanto no se practique una nueva inscripción a favor de quien corresponda, o sea, a favor de cada uno de los nuevos herederos adjudicatarios.

En todo caso, y sea como fuere, lo cierto y verdad es que se practicó una inscripción definitiva e inmatriculadora de obra nueva a favor de unos herederos que posteriormente renuncian. Y que, luego, cuando tenga lugar la adjudicación definitiva, a favor de los nuevos herederos que acepten, será necesario rectificar el asiento inmatriculador de la obra nueva. Cierto y verdad es también que, desde que los nuevos herederos acepten, y se les adjudiquen todo se producirá con plena eficacia retroactiva; pero no es menos cierto que eso no quita para que el asiento que se practicó como definitivo, después se haya de rectificar y corregir.

Y si esto, sr. Lino, ocurre en estos casos de adjudicaciones bajo "conditio iuris" suspensiva de aceptación, derivadas de particiones otorgadas por el contador partidor, y llevamos más de un siglo sin que ningún problema especialmente grave se haya planteado en la práctica, ¿porqué augura usted malos presagios para la inscripción de la obra nueva a favor de los herederos aceptantes, en situación de comunidad hereditaria indivisa? ¿En dónde está esa "vía peligrosísima" que según usted —pág. 42— abre la Dirección General?

¿Qué pasaría, pues, en este último caso?

Antes de contestar, conviene comentar detenidamente (pues es PIEZA CAPITAL para conocer a dónde desemboca esta postura que defendemos) el que usted no distingue entre suelo y vuelo (... "y sin que haya que distinguir entre el suelo y el vuelo", pág. 44 de su trabajo-réplica). Pero vuelve a incurrir en un grave error: no es lo mismo, a efectos registrales (ni, desde luego, civiles) que haya habido una partición parcial, que provocaría una adjudicación de la finca sobre la que se levanta la obra nueva en régimen de comunidad indivisa romana y por cuotas, y en donde, dicha finca, que previamente estaba inscrita a nombre del causante, pasa a atribuirse a los herederos e inscribirse a su nombre. En este supuesto ya no cabe inscribir solo la obra nueva sin que previamente se haya inscrito, y una vez que se la hayan adjudicado, la finca que la contiene.





Por el contrario, si los herederos, en régimen de comunidad hereditaria, no se adjudican ni parten, permaneciendo en comunidad germánica o mano común, es imposible que puedan inscribir a su nombre el terreno sobre el que se alza la obra nueva, y sí solamente ésta, por no estar inmatriculada, ser título declarativo, con las especificaciones que dice la Dirección General... etc...etc., que tantas veces, por activa y por pasiva, le hemos intentado explicar. ¿Cómo disociaría usted el suelo del vuelo y a nombre de quién inscribiría el terreno, si se piensa que tanto éste como la obra contenida en su interior y que ahora se declara, están, según nuestra postura y la de la Dirección general, en el mismo estado de comunidad en mano común? Nosotros, en este supuesto, no decimos que se inscriba también el terreno a nombre de los coherederos (pues sigue inscribo a nombre del causante y todavía no se lo han adjudicado), sino tan solo la obra nueva, que no es acto dispositivo ni título traslativo ni de adjudicación, sino tan solo de administración, amen de no estar inmatriculada a nombre de nadie (en fin, ya se conoce usted la historia...).

En ambos casos, el principio de accesión ("superficie solo cedit") se cumpliría, sólo que su constatación es registral y expresa en el primer caso, e implícita y extrarregistral en el segundo. En efecto, si hay adjudicación o partición previa y por cuotas concretas indivisas, se inscribe primero el terreno y después, si se quiere, la obra nueva existente en su interior, de esta forma y a nombre de los coherederos. En este caso, pues, el principio de accesión se cumple y constata registralmente. No cabe inscribir sólo la obra nueva por cuotas indivisas concretas si, previamente, los coherederos no se han adjudicado e inscrito de este modo la finca que la contiene (pues se invertiría el principio: que el suelo siguiese la suerte del vuelo; cosa imposible).

Sin embargo; si NO ha tenido lugar dicha adjudicación ni inscripción previa del terreno a favor de los coherederos, el principio de accesión también se cumpliría; sólo que implícita, civil y extrarregistralmente. Por eso, en este último caso, no cabe esa inscripción previa del terreno a favor de los coherederos, pero sí la de la obra nueva (al suponer un asiento inmatriculador, y no estar registrada a nombre de nadie). Lo que ocurre, entonces, es que, como la inscripción del terreno está realizada a nombre del causante y la inmatriculación de la obra nueva se verifica a favor de los coherederos "en situación de comunidad hereditaria indivisa y en mano común"; eso es tanto como decir que todo, terreno y obra nueva, les pertenece a todos ellos, en este peculiar y particular estado y situación. Y, justamente por eso, hemos repetido tantas veces que la inscripción de la obra nueva a favor del causante y la inmatriculación de la misma a nombre de los herederos, en la forma y manera que recoge la Dirección General y nosotros sostenemos, iji significa o es lo mismo!!!

En efecto, en este último supuesto, la inscripción del suelo tampoco sigue, ni puede seguir, a la del vuelo; aunque suelo y vuelo permanezcan, ambos, en régimen de mano común, al haberse verificado la inscripción de la obra nueva a nombre de los herederos ¡con las tan aludidas especificaciones sobre el particular! Aquí, el suelo (inscrito a nombre del causante) no puede seguir el régimen registral del vuelo (que se constata a nombre de los coherederos) ¡¡¡mientras no se verifiquen las posteriores adjudicaciones concretas y definitivas, mediante la adjudicación parcial o partición!!! (si es que se admite este distingo). Y es que, en el registro ingresan "títulos", pero se publican "titularidades", y los titulares de todo lo son todos los coherederos en manocomún: titulares civiles y extrarregistrales del terreno, en virtud del fenómeno subrogatorio que la sucesión implica; y titulares civiles, y registrales además, de la obra nueva, por haberla ellos declarado y solicitado la inscripción a su nombre. Aunque, en ambos casos, en mano-común.

Después, cuando se adjudique y se parta, se determinará con precisión definitiva a favor de quién, en concreto, se inscribe, tanto el terreno como la obra nueva contenida en su interior.

Pero demos, aún, un paso más (para que se vea más gráficamente). Los coherederos que han inscrito a su favor la obra nueva, en situación de comunidad hereditaria indivisa y mano-común, pueden, si quieren, de la misma forma unánime y con los mismos requisitos, **Dividir Horizon-**





talmente dicha obra nueva, así inscrita; en cuyo caso, los nuevos pisos y locales independientes que resulten de la división, se inscribirán también a su nombre y de la misma forma que se acaba de indicar (y recoge la Dirección General).

Sin embargo, NO podrían hacer esto si la obra nueva se inscribiese o ya estuviese inscrita a nombre del causante; pues, entonces, se la tendrían que adjudicar (junto con el terreno) para poder inscribir a su favor los nuevos pisos o locales en régimen de propiedad horizontal. En este caso, sólo cabe que esos nuevos pisos o locales se inscriban a nombre del causante (como ya dejamos escrito en nuestro primer trabajo).

Ahora bien, ¿quiere esto decir que, en esta situación de comunidad hereditaria en manocomún, podrían la viuda y los herederos (de nuestro supuesto) VENDER los pisos o locales resultantes de la división horizontal? La respuesta es ROTUNDAMENTE NEGATIVA; pues es necesaria, previamente, la adjudicación o partición del suelo, como venimos insistiendo machaconamente y a propósito.

Con esto creemos que se calman los ánimos y se tranquilizan las conciencias.

Por consiguiente, en el supuesto que defendemos como posible y que se acaba de indicar ¿qué pasará cuando se adjudique definitivamente el terreno a todos, a varios o a uno de ellos? Pues, sencillamente, habrá que estar a lo que resulte de la adjudicación parcial o partición. Por lo tanto, si la finca sobre la que alza la obra nueva inmatriculada se adjudica definitivamente a todos los herederos, se practicará una nueva inscripción a favor de los adjudicatarios y, si se quiere y para darle a usted alguna satisfacción, se consignará mediante nota al margen del asiento de inscripción de la obra nueva, este hecho, así como que la misma queda definitivamente inscrita a nombre de todos (aunque el principio de accesión, evitaría todo esto último). Y en el caso de que la finca sobre la que se levanta la obra nueva se adjudicase a algunos o a uno solo de los herederos, se procedería de igual forma y manera que se acaba de explicar. No habría nada que cancelar, puesto que todos aceptaron la herencia. Así de fácil y sencillo.

Pero no se vuelva a confundir. Aquí no se produce una situación de "conditio iuris" suspensiva, como en el caso del contador-partidor, en donde los herederos no han aceptado la herencia. Lo que le queremos hacer ver es que LA PREVENCIÓN que tanto la dirección General como nosotros sostenemos (Inscripción de la obra nueva a favor de los coherederos SIN especificación de cuotas, en situación de comunidad indivisa en mano común) está llamada a cumplir, sin ser lo mismo, una finalidad similar que la inscripción bajo la "conditio iuris" en las particiones verificadas por el contador, cuando aún no conste la aceptación de los herederos. Los terceros siempre quedan advertidos, sin que se pueda considerar, en modo alguno, que, ni el registro ni esta forma de inscribir, induzca a error o confusión a nadie; aunque en el supuesto del contador-partidor, se puedan producir consecuencia indeseables, que jamás se darían en el supuesto objeto de este artículo. Y, aún así, se permiten inveteradamente y sin doctrina contraria, tanto por la dirección General como por el Tribunal Supremo aquella manera de inscribir.

Sin embargo, el sr. Lino exclama, cuando nos referimos a esta forma de inscribir (reclamando el consentimiento de "todos los herederos, que serán todos los máximos en número, posibles, eventuales y futuros propietarios del suelo sobre el que alza dicha obra nueva, cuya inscripción se pretende") que —dice— "Es preferible que, el comentario de este párrafo, lo haga un humorista" (pág. 37 de su 2º artículo). No nos extraña su actitud. Pues, como quiera que es incapaz de entendernos, da un carpetazo al asunto y lo remite al comentario de un humorista. Ciertamente, sr. Lino, tenemos el convencimiento de que, efectivamente, cualquier humorista con buen tino, mediana inteligencia y mínimo sentido del humor, sería capaz de entendernos perfectamente y sacarle buen provecho a lo que escribimos sobre el particular, para bien o para mal. Lo que ocurre, según pensamos, es que usted lee muchas novelas de caballería hindúes; y sería preferible que se releyera el Quijote, libro de nuestro entorno cultural, que ayuda a avivar el ingenio, despertar la inteligencia dormida y a crear buen humor. Además le hubiese advertido





de lo que le pasó al loco de Córdoba con el perro podenco del bonetero..., evitándole a usted disgustos innecesarios.

CONCLUSIÓN:

Nosotros, en nuestro primer artículo, defendimos, como posibles técnica y jurídicamente, tres maneras de acceder al registro de la obra nueva comentada: 1ª) la inscripción a favor del causante, si así se solicitó o nada se dijo sobre el particular, por ser la más correcta, lógica y evidente; 2ª) la inscripción a favor de los coherederos en régimen de cuotas indivisas concretas (previa adjudicación parcial o partición del terreno), que, sobre ser válida civil y registralmente, deshechábamos porque, a los fines y efectos perseguidos, es inútil en cuanto a su formulación (toda vez que aclara la evidente), costosa, no querida por los interesados, perturbadora y aún peligrosa (en nuestro anterior trabajo dimos las razones); y 3ª) la inscripción a favor de los coherederos en situación de comunidad hereditaria indivisa y mano-común, si es que así se solicitó la inscripción, que es la que preferimos por ser la más práctica, menos cara y la que más se acompasa con la realidad.

Por su parte, el Sr. Lino, acogió, como un ingenioso descubrimiento, la segunda; la cual abandona con sigilo y a hurtadillas en su segundo trabajo. No fue suficientemente "lince" para fijarse en la primera (defendida ampliamente por nosotros en nuestro primer artículo), aunque, ahora, la hace suya, aún la adorna con un nuevo descubrimiento (inscripción a favor del causante y A.P. a nombre de los coherederos) que, sobre ser evidente, también deshechamos nosotros porque, como se dijo, es nuevamente costosa y no querida. Finalmente, tilda de "contra legem" la tercera solución, ignorando que una cosa es la gimnasia y otra la magnesia.

En realidad, haría falta más de un humorista para comentar todo esto.

En el supuesto concreto de la escritura sometida a debate, y aclarado ya el dato de que los herederos solicitaron: "la práctica de las operaciones registrales correspondientes", habría procedido técnicamente la práctica de la inscripción a favor del causante. Lo que no quita para que, en una interpretación generosa, pero legal, del principio de rogación, se pudiera sostener la inscripción a favor de los coherederos en los términos que señala la Dirección General en su Resolución de 11 de diciembre de 1998.

En todo caso, lo que nosotros hemos defendido siempre, y de lo que no nos cabe duda es que, si los coherederos piden expresamente la inscripción de la Obra Nueva a su favor, en situación de comunidad hereditaria indivisa y mano común, y siempre que no se hayan adjudicado ni partido previamente el terreno que la contiene, no hay obstáculo alguno para proceder a la práctica de dicho asiento solicitado. Cosa que niega el sr. Lino.

En fin, sr. Lino, no se tome este artículo como una cuestión personal; sino como un simple cambio de impresiones, ameno y entretenido, entre colegas interesados, como lo estamos, en unos mismos temas comunes.

También nosotros le deseamos suerte y éxitos, tanto personales como profesionales, en su quehacer cotidiano. Y no se moleste si, para procurar lo primero y mejorar lo segundo, le recomendamos el balneario de La Toja u otros muchos de los que hay en Galicia y tiene fama de buenos; pues que su estancia en ellos es muy saludable para muchas cuitas y menesteres, entre ellos, de humildad.

Por lo demás, nos queda la tranquilidad, basada en la confianza que nos proporciona la doctrina de la Resolución de 11 de diciembre de 1998, de que usted, ante un supuesto semejante al que es objeto de debate, y respecto de una finca sita en la demarcación de su registro, nos inscribiría, sin problema alguno, un título que, en tal sentido, hubiéramos autorizado cualesquie-





ra de los que suscriben este artículo. A falta, claro está, de otra argumentación contraria a la por nosotros defendida, y mejor fundamentada en Derecho, a la que gustosamente nos someteríamos.

BARACALDO-MURCIA 27 de octubre de 1999

SUBSANACIÓN DE ERROR.

Según nos comunican los autores, en la página 37 de la Revista núm. 267, hay un error de transcripción en las tres últimas líneas. En efecto, allí se dice "Es cierto que tampoco se pidió "expresamente" la práctica de las "operaciones registrales correspondientes", se están refiriendo los peticionarios a "correspondientes al acto que se documenta", que no se refiere para nada, ni da lugar a una A.P. del D. Hereditario.", cuando en nrealidad debió decirse: "Es cierto que tampoco se pidió "expresamente" la práctica de la inscripción "a favor del causante"; pero al solicitarse la práctica de las "operaciones registrales correspondientes", se están refiriendo los peticionarios a "correspondientes al acto que se documenta", que no se refiere para nada, ni da lugar a una A.P. del D. Hereditario.". Lo omitido está en negrita.

Pedimos disculpas a José Luis y César Carlos: la mecanógrafa se saltó una línea del original y nuestro corrector... es un atolondrado.

Citas y consejos

ABANDONO.- "¿CUAL ES EL SUPREMO ACTO QUE UNA PERSONA PUEDE REALIZAR?"

"SENTARSE A MEDITAR".

"¿Y NO CONDUCE ESO A LA INACCIÓN?"

"NO, ES INACCIÓN".

"ENTONCES, ¿ES LA INACCIÓN ALGO INFERIOR?"

"LA INACCIÓN DA VIDA A LAS ACCIONES. SIN ELLA, ESTAS SON ALGO MUERTO". (A. de Mello, "¿Quién puede hacer que amanezca?").

LA VENGANZA ES PARA LOS TONTOS. (D. Brown, "Guía para madurar...". Cap. XVI).







CARTAS AMERICANAS

Lilia Noemí Díez

Profesora de Derecho Registral, de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas, de la Universidad Nacional del Nordeste. Profesora de Derecho Privado II (Contratos Civiles y Comerciales), de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Nordeste. Subdirectora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chaco.

La registración inmobiliaria en el proyecto de reformas al Código Civil

(Primera parte)

Introducción:

El 18 de diciembre de 1998, la Comisión Honoraria, creada por el Decreto 685/95, del Poder Ejecutivo Nacional, presentó al Ministro de Justicia de la Nación, y por su intermedio al Presidente de la Nación el nuevo anteproyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio.

Es éste el cuarto intento para lograr la sanción de un código único para nuestro país, teniendo el anteproyecto al momento de publicación de este artículo, tratamiento legislativo. El proyecto se compone del texto de la ley que deberá aprobar el nuevo Código Civil, y de los Anexos I y II. El primero contiene todo el articulado del proyectado código y el segundo la legislación complementaria. Luego del mensaje de elevación del proyecto aparecen sus fundamentos. El Código consta de 2532 artículos, dividido en: Libros, Títulos, Capítulos, Secciones, y Parágrafos.

La reforma proyectada a la Ley Nacional Registral Nº 17801, se encuentra en el Libro Quinto: "De los Derechos Reales", en el Título XIII, "De la publicidad registral", dividido en tres capítulos, el primero conteniendo disposiciones generales para la publicidad registral sobre cosas, el segundo regulando la publicidad inmobiliaria y el tercero referido a las registraciones personales, en cincuenta y dos artículos, que analizaremos en este trabajo, siguiendo el orden del proyecto.

El proyecto, siguiendo al de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de 1993, destaca la importancia de la publicidad registral en el item 292 de la Exposición de Motivos, y señala que: "no debe dilatarse más la incorporación de un ordenamiento básico de la publicidad registral al Código Civil, al menos con relación a las cosas, pues el art. 2505, según la redacción de la ley 17.711, ceñido a los inmuebles quedó encerrado en un contexto extraño a la registración". Debemos recordar que el ordenamiento básico de la publicidad registral inmobiliaria es la Ley Nacional Registral Inmobiliaria N ° 17801, lo que falta es incorporar normas que regulen las





relaciones jurídicas derivadas de la publicidad registral, no la ley registral que ya está incorporada al Código Civil dentro de las leyes que lo integran, el proyecto incorpora a la ley registral dentro del texto mismo del Código con ello en realidad sólo se la cambia de lugar Si lo que se ha querido hacer es que el ordenamiento básico registral se extienda a los muebles, para que los inmuebles no se sientan extraños, la lectura de los artículos del proyecto no lo corrobora, porque a poco que se analicen los artículos contenidos en el título de las disposiciones comunes (para todas las cosas según el artículo 2137) se verá que se habrá de aplicar casi exclusivamente a los inmuebles.

No vemos razones para el traslado del articulado de la ley 17801 al cuerpo codificado, y menos si se piensa que no se hace lo mismo con las leyes especiales de los automotores, buques y aeronaves, los que continúan enmarcados en sus leyes. Tal vez se ha pensado que los automotores son menos civiles que los inmuebles y que los buques y aeronaves deben quedarse bajo la regulación del Derecho de la Navegación y del Derecho Aeronáutico. Sin embargo no es el mismo criterio que el proyecto emplea en otros supuestos, como por ejemplo el contenido en el artículo 1162 en el que se establece que el contrato de leasing debe ser pactado en "escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves e inscripto en los Registros respectivos".

Destaca el mencionado item de los fundamentos que para este título han preparado los redactores del proyecto que para su redacción se han tenido en cuenta las enseñanzas de la tradición argentina, muchas de ellas acogidas por los congresos internacionales de derecho registral, desde el de Buenos Aires de 1972, hasta el reciente de Marruecos de 1998.

. El Proyecto agrega modificaciones muy importantes a la actual ley nacional registral, modificando incluso el sistema registral argentino, modificaciones que reseñaremos en este trabajo, y persiste en el mantenimiento de algunas normas contenidas en la ley 17801.

Examen de las expresiones vertidas en la exposición de motivos:

El proyecto privilegia el instrumento público por sobre el privado que sólo podrá ser inscripto cuando una ley así lo prevea, si las firmas estén certificadas por escribano público. (art. 2139).

El art. 2138, persiste en la no convalidación registral del instrumento nulo, como así tampoco en la subsanación mediante la inscripción de los defectos que adoleciera el documento según las leyes.

Este artículo al establecer que la inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes, se ciñe a los negocios jurídicos afectados de nulidad insubsanable, bien por no haber nacido a la vida jurídica al faltarles un elemento escencial (inexistencia), o ya sea porque a su viablidad jurídica se opone la misma ley, cuyos preceptos han sido vulnerados (nulidad absoluta o relativa).

O sea que la inscripción registral no es factor constitutivo de derechos ni imprime validez a los contratos nulos, sino que sirve de amparo a los títulos cuando provengan de negocios con eficacia legal.

Mantiene el Proyecto, en el art. 2140 el principio de rogación registral, dejando a las leyes locales la regulación de quines tienen interés legítimo en hacer variar la situación registral.

De modo que la persona que haya presentado el documento en el Registro de la Propiedad Inmueble podrá solicitar la práctica del asiento pretendido, dado el carácter rogado de nuestro sistema registral todo ello sin perjuicio de la facultad calificadora del registrador para acceder o no a la petición, y del trámite recursivo registral en caso de negativa.





Centro de Estudios Hipotecarios BIBLIOTECA VALENCIA

El art. 2141, establece la facultad calificadora del registrador, basada en el principio de legalidad, sin establecer los límites, y sin señalar si sólo se califican los documentos inicialmente presentados sino también los relacionados con ellos.

Este artículo escueto, es explicado en la Exposición de Motivos admitiendo que la calificación puede ir más allá de las formas extrínsecas, pero con el impedimento de calificar si el escribano ya lo ha hecho, en forma expresa y fundada; se trata de impedir calificaciones superpuestas.

El final de dicho texto, dice: "sin perjuicio de los recursos judiciales de revisión", se trata como en el Proyecto de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de 1993, de legitimar por una ley local al registrador para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de la calificación. Aplaudimos el texto de este artículo anhelado largamente, a fin de poder defender la calificación registral al poder intervenir en el trámite judicial, tal como lo hacen los registradores españoles en el trámite del recurso gubernativo.

Examen de los artículos proyectados como disposiciones comunes para la publicidad inmobiliaria:

Las disposiciones comunes:

El artículo 2137 establece que la publicidad registral "requerida a los efectos previstos en los ordenamientos respectivos con relación a cosas, se realiza mediante la inscripción del instrumento en el que conste la situación jurídica registrable". Parece que todas las cosas registrables, quedan sujetas a las normas comunes contenidas en el Capítulo I, por lo tanto a ellas habrá que aplicarle el contenido de los artículos 2138 a 2155, a saber: no convalidación, instrumentación en documento público, como regla: calificación amplia, prioridad mediante el ordenamiento diario de presentación de los documentos, modificación convencional de la prioridad, especialidad, soportes inmutables, procedimiento de tracto abreviado, presunción de exactitud, título inscripto y certificado previo para autorizar actos de transmisión o modificación de un derecho, entre otros. Ahora bien: junto a los inmuebles, en nuestro derecho tenemos como cosas registrables a los automotores, a los buques y a las aeronaves. Los automotores tienen su régimen registral propio, anterior al régimen registral inmobiliario, regulado por el Decreto-Ley 5682 de 1958, ratificado por ley 14.467, y modificado por las leyes 22130, y 22977. Las aeronaves también lo tienen con la ley 17285, y los buques lo tienen con el Registro de la Propiedad Naval, creado por decreto 18300 de 1956 y ratificado por ley 19170 como Registro Nacional de Buques.

Del modo expuesto en el proyecto de ley, tenemos en la actualidad al respecto cuatro regímenes diferenciados y también diferentes según se trate de inmuebles, automotores, buques o aeronaves, pero el proyecto sólo deroga uno de esos regímenes para incorporarlos al Código, el de los inmuebles, dejando subsistentes los restantes. ¿Qué significa esto?, significa que las llamadas disposiciones comunes deben aplicarse à las cosas que son objeto de los regímenes subsistentes, sólo en la medida en que no colisionen con las normas de esos ordenamientos especiales, pues si se hubiera querido legislar haciendo prevalecer las normas comunes, se lo habría dispuesto expresamente, como se hizo con los inmuebles, o con otras leyes especiales que se modifican parcialmente como la ley 24441.

Debemos analizar en consecuencia qué sucede con la aplicación de las disposiciones comunes, confrontándolas con los regímenes especiales subsistentes que señalamos más arriba:





Con el régimen registral de los automotores:

Este régimen es constitutivo y se basa además en la inscripción del acuerdo transmisivo, por lo que es abstracto, y no causal, conforme lo dispuesto por los arts. 1 y 2 del Decreto Ley 6582 del año 1958 y sus leyes modificatorias. Pero además no se registran títulos, el título lo expide el Registro Nacional de la Propiedad Automotor, una vez terminado el trámite, por lo que lejos de llevar las partes al título al Registro para inscribirlo, en realidad van al Registro a buscarlo. A partir de estas definiciones resultan inaplicables al régimen de los automotores los artículos 2137, 2138, 2139, 2146 segunda parte, 2147, 1248, 2150, 2151 y 2154, el resto de los artículos referidos a la prioridad, a la especialidad, a los soportes, a la vigencia de los certificados, y a la cancelación de los asientos, más allá de su contenido instrumental, creemos que tampoco se podrán aplicar pues ya están contenidos en el régimen registral del automotor a su manera y con diferencias, su aplicación vendrá de él y con diferencias. Por lo que reiteramos su aplicación vendrá de él y no de las disposiciones comunes que comentamos.

En conclusión no encontramos ninguna norma de las proyectadas como comunes, que se aplique directamente a los automotores, por lo que al régimen registral de estas cosas tales disposiciones le son jurídicamente neutras e indiferentes.

Con el régimen registral de las aeronaves y los buques:

El régimen registral de las aeronaves tiene características especialísimas, al igual que los buques, pero no resulta claro en el proyecto que las disposiciones comunes hayan sido elaboradas para su aplicación, si así fuera, la armonización será ardua y suponemos que inútil, pues tanto el Registro de Aeronaves como el de Buques, son además de jurídicos, registros físicos y de nacionalidad de los objetos. En el caso del Registro de Buques, hay que reparar además que la ley 19170 ha tomado como modelo la ley 17801, pero las modificaciones que a ésta le introduce el proyecto al trasladar sus artículos al Código Civil, no estarán vigentes para los buques, habrá que pensar que lo que se reformó porque no era bueno para los inmuebles, sí es bueno para los buques, (calificación, tracto abreviado, requisitos de los documentos inscribibles, etc.).

Concluyendo, creemos que, las disposiciones comunes sólo se habrán de aplicar a los inmuebles y no todas, porque el Capítulo II (arts. 2156 a 2185), destinado especialmente a la publicidad inmobiliaria, modifica la aplicación de unas cuantas, entre ellas la disposición sobre calificación contenida en el art. 2141, que para los inmuebles se transforma en la establecida en el art. 2159, norma sorprendente por más de un motivo, que explicaremos al comentarla en el examen en particular de los artículos proyectados como disposiciones especiales para la publicidad inmobiliaria.

Examen de los artículos proyectados como disposiciones comunes:

Resulta fácil advertir, y basta para ello una comparación muy simple que casi todos los artículos proyectados como disposiciones comunes, son una traslación de normas de la ley 17801, y por ello pensadas y proyectadas para el régimen registral inmobiliario. Esta traslación de las normas de la ley 17801, circunstancia que creemos debió merecer algún comentario por parte de los redactores del proyecto, es una de las causas de su segura inaplicación a la registración no inmobiliaria, según lo hemos expresado en el párrafo anterior, no vamos a insistir en algo que resulta bastante evidente, y, en cambio vamos a examinar los artículos del proyecto, con la advertencia que sólo lo haremos con los que son nuevos o aquellos que habiendo sido tomados de la ley 17801 han sufrido alguna o algunas modificaciones.





El artículo 2137 es nuevo, pero como ya lo expresáramos, creemos que no se aplicará al régimen automotor, pues en él no hay instrumento inscribible, por lo demás el artículo es simplemente explicativo.

El artículo 2138 es copia casi literal del art. 4 de la ley 17801, razón por la que no realizaremos comentario alguno.

El artículo 2139 ha sido tomado del artículo 3 de la ley 17801, pero se suprimieron en él, a nuestro entender dos contenidos a nuestro juicio muy importantes: la calificación de la forma legal y la fehaciencia del contenido registrable; el primero permite que el registrador califique la "forma legal del documento", de modo que si se presenta bajo forma de resolución administrativa un acto que legalmente debe tener forma de resolución judicial, el registrador está facultado para observarlo, de igual modo que si se presenta bajo forma judicial un acto que debe tener forma notarial también lo puede hacer. Esta facultad ha desaparecido también del régimen especial para los inmuebles, pero no del régimen registral de los buques subsiste íntegro como hemos visto, por lo cual el único que no podrá observar la legalidad de las formas externas del documentos será el registrador de inmuebles, ya que no se da ese supuesto en el régimen de automotores por formalizarse la transmisión dominial en los propios formularios que proporciona el Registro. El segundo, creemos que es una verdadera omisión, pues si hay algo indiscutible es que el contenido registrable del instrumento inscribible debe resultar en forma fehaciente y suficiente del propio documento, razón por la cual la calificación se debe limitar, precisamente a lo que del documento resulta, ese es el sentido -tan vez inadvertido-, que tiene la expresión contenida en el artículo 8 de la ley 17801, trasladada como fórmula automática al artículo 2159 del proyecto.

El artículo 2140, transcribe el artículo 6 de la ley 17801, razón por la que no realizaremos ningún comentario.

El artículo 2141, denominado "calificación", contiene una versión muy amplia de ella, ya que habilita al registrador para examinar, la legalidad de la situación registral, puede calificar todos los aspectos imaginables en función de su adecuación o no a la regulación legal. No obstante, para los inmuebles hay una regla específica que la limita a las formas extrínsecas; y para las demás cosas (buques, aeronaves y automotores) ya sabemos que cada registrador deberá aplicar su propio ordenamiento legal.

El artículo 2142 es copia de la primera parte del artículo 19 y de la última parte del artículo 40 de la ley 17801, el artículo 2143 es copia modificada de la última parte del artículo 19 de la ley 17801, por lo que no realizaremos comentario alguno.

El artículo 2144, es meramente explicativo del principio de especialidad registral, aplicable a inmuebles, buques, aeronaves y automotores, principio contenido por otra parte en las legislaciones registrales respectivas.

El artículo 2145, contiene directivas muy específicas para lo que denomina "soportes" señala que los asientos registrales deben concentrarse en un único soporte, que deben preverse soportes de resguardo y que todos los soportes deben ser de "máxima inmutabilidad", "permanente legibilidad" y "reconstruíbles".

Está claro que el término soporte está usado en un sentido más o menos metafórico, como referencia a la sustancia en que deben estar sostenidos los asientos (la primera acepción del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española es precisamente "apoyo o sostén"; las otras dos acepciones no tienen ninguna vinculación)². Admitiendo la metáfora también es evidente que, en primer lugar, se ha efectuado una transliteración del concepto de "folio real" según el cual se destina una hoja o folio para cada inmueble. Lamentablemente la transliteración es imperfecta porque al agregarle el adjetivo "único", lo que resulta es que tendremos un "sólo soporte y sin otro de su especie", lo cual deviene ininteligible, como no sea que entendamos que los "soportes" deben ser todos del mismo material..... tal vez lo que se quiso decir es que debe





haber soportes separados para cada cosa, pero del modo en que ha sido dicho, parece ser que los asientos (todos los asientos) deben estar juntos, en un solo y único soporte, lo cual resulta absurdo. Es indudable, que no se ha querido caer en una terminología limitativa para evitar que los asientos registrales deban estar obligadamente asentados en papel o cartulina, abriendo la posibilidad de la memoria magnética o del disco óptico. Sin embargo, los requisitos que se enuncian en la segunda parte del artículo contradicen totalmente esa posibilidad como se verá seguidamente.

Según se ha establecido, "los soportes deben ser de máxima inmutabilidad" y "permanentemente legibles", además de "reconstruíbles". Dejando de lado la cuestión acerca que lo inmutable no tiene grados: algo es inmutable o no lo es, por lo tanto no hay máxima ni mínima. El diccionario define a la inmutabilidad como la "calidad de lo inmutable", e inmutable es lo que "no puede ni se puede cambiar",3 a partir de este concepto tan claro, estamos obligados a decir que compartimos el criterio que los "soportes registrales" deben ser inmutables, pero nos parece que esto debió ser dicho de otro modo, específicamente señalando sin temores, cómo quiere que sea el asiento registral. Desde el punto de vista estricto sólo los objetos ideales son inmutables por definición, en consecuencia debemos recurrir a un concepto relativo de inmutabilidad, entendiendo por tal aquello que, si se cambia se advierte o mejor dicho, aquella cualidad que hace que aquel cambio sea irreversible desde el punto de vista físico. Este es el concepto utilizado por el proyecto italiano de conservación electrónica de documentos, en el que se define como "soporte indeleble", aquel medio de memorización de datos cuya tecnología comporta la modificación irreversible de su estado físico. En tal sentido, resultan indelebles, y por tanto inmutables, el papel y la imagen del disco óptico (aunque sobre éste no se puede operar), y no reúnen tal calidad los medios magnéticos "floppy- disk", cintas, cartuchos y discos rígidos, de las computadoras), pues en ellos lo que se organiza es un componente físico, por lo que se puede reescribir sobre ellos. Es también el concepto utilizado por el art. 30 de la ley 24624, en el que se define al "soporte indeleble", como el único que garantiza la estabilidad, perdurabilidad, inalterabilidad e inmutabilidad de los datos. Nos parece que el texto proyectado debió ser más preciso, pues en el estado tecnológico actual, los requisitos exigidos para el soporte, sólo son reunidos por el papel. Y sólo en este caso cobra significación la exigencia de soportes de resguardo.

En cuanto al requisito de "permanente legibilidad" también representa un concepto problemático: si por ello se entiende aquello cuya significación inmediata se percibe mediante el sentido de la vista, sólo tiene tal condición el texto escrito, es decir el que expresa conceptos e ideas mediante la representación gráfica de las palabras del idioma español. Si para leer –como ocurre con los textos contenidos en la memoria de la computadora- es necesario contar con la traducción de la máquina y el programa respectivo, es evidente que no estamos frente al supuesto de "permanentemente legible"; la legibilidad sólo existirá en la medida en que haya traducción pues el asiento registral no estará en idioma español sino en caracteres magnéticos, que no son lengua sino lenguaje.

No es necesario referirse a la exigencia de que los soportes sean "reconstruíbles", porque si se destruye el soporte lo que podrá reconstruírse es el asiento, pero no el soporte.

El artículo 2146, regula el tracto, así "a secas", en realidad el "tracto" es un concepto distinto del de "tracto sucesivo" y contrariamente a la opinión difundida, cuando se quiere hacer referencia al principio de "inscripción previa" debe hablarse de "tracto sucesivo" y no de "tracto", ¿por qué?. Porque la significación castellana de tracto así lo exige (Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua Castellana, 21 edición, página 2004), si se lee el texto del proyecto se verá que tiene en realidad, cuatro juicios, a saber: a) de los asientos registrales debe resultar el encadenamiento de las situaciones jurídicas registradas, formulación ésta similar a la del art 15 de la ley 17801, de donde fue tomado. b) No se inscribirán situaciones que no deriven





del titular inscripto, c) El tracto puede ser abreviado si de un mismo instrumento resultan diversas mutaciones. En este caso la inscripción exteriorizará en un único asiento todas las circunstancias que surjan del instrumento inscribible, d) Las relaciones sustantivas deben legitimar al último disponente. Los juicios contenidos en los apartados a) y b) definen los dos aspectos del tracto sucesivo: el formal, o de los asientos, el primero y el material o de la legitimación registral, el segundo. Hasta aquí el artículo 2146 ha sintetizado el contenido del art. 15 de la ley 17801, pero a partir de aquí, se legisla acerca del "tracto abreviado" o el "tracto sucesivo abreviado", En primer lugar, dispone que el "tracto" puede ser abreviado "si de un mismo documento resultan diversas mutaciones", lo cual, como definición, es bastante equívoca: piénsese por ejemplo en el caso que un titular de dominio constituye un usufructo e hipoteca al mismo tiempo, su nuda propiedad; o constituye dos hipotecas, una en primer grado con un acreedor y otra en segundo grado con otro. O transmita una parte indivisa y constituya un usufructo con la restante, habrá diversas mutaciones pero no habrá "tracto abreviado": es posible argumentar que el proyecto sólo dice "que puede haber tracto abreviado" en estos casos, y que no lo hay. Pero si así fuera ello equivaldría a decir que "si resultan diversas mutaciones de un mismo instrumento puede haber tracto abreviado o no", lo que no creemos que se haya querido decir pues siendo así tendríamos un comentario y no una norma. En segundo lugar, es absolutamente incomprensible, porque si de un mismo instrumento resultara una transmisión de dominio por venta y un derecho real de garantía por saldo de precio (hipoteca), habrá que registrar el derecho real de garantía en el mismo asiento que la transmisión, con lo que mezclaríamos la titularidad de dominio con los gravámenes.

El art. 2147 incorpora la presunción de exactitud de los asientos registrales, principio muy importante en el derecho registral inmobiliario español que no fue recogido por la ley 17801.⁴ Durante muchos años hemos deseado que una futura reforma de la ley registral contemplara el principio de exactitud registral, ya sea como presunción juris tantum, como en la Ley Hipotecara española, o como presunción juris et de jure, como en otras leyes registrales de otros paríses (por ejemplo Irlanda).

La presunción de exactitud es a favor de los terceros interesados de buena fe, pero a diferencia de los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria española sólo declara la presunción sin establecer el efecto que esta presunción genera, es decir la fe pública registral y la legitimación registral. Por lo tanto, de la maenra que está formulada, creemos que esta norma habrá de ser absolutamente intrascendente o habrá de generar innumerables conflictos por su falta de precisión, ya que pareciera extenderse a todos los aspectos del asiento registral, titularidad extensión, vigencia, y modalidad.

Por otra parte entendemos que este tema merece un amplio debate, por que la segunda parte del artículo que comentamos introduce una cuestión verdaderamente problemática al establecer que "la buena fe del tercero se presume siempre que no se pruebe que conocía o hubo de haber conocido la inexactitud del asiento a través del estudio de títulos"

Creemos que es problemática en dos aspectos: el primero, más serio, porque olvidó que la forma de conocer los asientos registrales por parte del tercero adquirente de buena fe es mediante la certificación registral, por lo que la presunción de exactitud debió desplazarse al certificado, ya que muchas veces puede no coincidir con el asiento registral. Existe al respecto una larga elaboración doctrinaria y jurisprudencial que nos exime de mayores comentarios. El segundo aspecto se vincula con el "estudio de títulos", en el que no siempre se llega a conocer la inexactitud del asiento registral: si el Registro informa que determinado bien no tiene gravámenes, y los tiene, ¿Cómo saberlo mediante el estudio de títulos?. No se nos escapa que, en realidad, la cuestión se atempera porque la carga de la prueba para eliminar la presunción de buena fe estará a cargo de quién lo pretenda, pero al analizar ambos aspectos nos parece que debió haber más precisión en una cuestión tan vinculada esencialmente con la seguridad del tráfico jurídico.





El artículo 2148 es una generalización del artículo 23 de la ley 17801, no tiene demasiadas diferencias salvo la confusa redacción de su segundo párrafo, ya que el primero está planteado como prohibición y el segundo como exigencia. Hubiera sido preferible mantener la redacción de la ley 17801 que nos parece más correcta.

El artículo 2149, establece "que los certificados tendrán la vigencia que establezcan los ordenamientos respectivos", significa que los plazos de validez de un certificado, establecidos en el artículo 2172 del proyecto, a su vez tomados del art. 24 de la ley 17801, pueden ser modificados por las leyes locales. Este artículo se relaciona con el final del artículo 2172, "que establece que "excepcionalmente, y cuando las necesidades locales lo impongan, se pueden establecer plazos de vigencia más amplios", suponemos que los redactores tomaron la segunda parte del artículo 24 de la ley 17801, que señala que el plazo de validez de los certificados solicitados con domicilio en el interior de la provincia puede ser ampliado "cuando circunstancias locales así lo aconsejen. Entendemos que el plazo de treinta días fijado para los funcionarios con domicilio legal fuera de la provincia, no puede ser modificado por las legislaciones locales si se tiene en cuenta que es un plazo "interprovincial" o "federal"; y si se permite a cada reglamentación local fijarlo a su arbitrio se perdería indudablemente, la unidad y seguridad mínima del sistema inmobiliario registral. Aún así creemos que no se justifica mantener la posibilidad que las reglamentaciones locales reduzcan los plazos establecidos por la ley 17801, por lo que creemos que el artículo 2149 debería suprimirse. Tampoco se justifica mantener plazos distintos según el lugar de autorización del documento, porque el fundamento de la distinción es la distancia a la que cada funcionario está situado con relación al lugar de asiento del Registro, lo que podría tener sentido hace cincuenta años, pero no ahora. Debemos tener en cuenta además que no se aplica el mismo criterio para el plazo de 30 días del artículo 2179 del proyecto, ni para el plazo de inscripción provisional del artículo 2161.

El artículo 2150, se refiere a la colocación de la nota de registración o inscripción, que coloca el registrador en las escrituras públicas de transferencias de inmuebles, porque en los Registros de automotores, ya señalamos que la documentación la expide el propio Registro, con la nota se inscripción incluída, con respecto a los buques y aeronaves,

El artículo 2151, referido a la inexactitud registral, contiene en nuestra opinión un error desde el punto de vista técnico registral, ya que para la rectificación de la inexactitud en el asiento no se exige el instrumento inscripto, sino simplemente "rogación idónea", lo que nos parece un apartamiento inexplicable del principio establecido en el artículo 35 de la ley 17801, porque al no exigirse el título o instrumento inscripto, la rectificación deberá efectuarse sobre la base de la declaración del peticionante, lo que contradice todo el sistema registral.

El artículo 2152, remite los plazos de caducidad de los asientos registrales al mero transcurso de los plazos previstos en los ordenamientos que regulan tales inscripciones.

El artículo 2153, referido a la cancelación de los asientos registrales es una síntesis del art. 36 de la ley 17801, que creemos no debió haberse modificado porque es mucho más claro y completo. Además, el artículo del proyecto, también contiene a nuestro criterio un error. Dice que la cancelación de los asientos se produce mediante la inscripción de los instrumentos previstos en el art. 2139, de los que resulte la modificación, transmisión, o extinción, de la situación jurídica, sin reparar que la modificación no puede generar por sí sóla, cancelación ninguna. Los asientos se cancelan por transmisión o extinción, pero nunca por modificación. Por modificación simplemente se modifican.

(continuará)

Así es en España.
 Diccionario de la Real Academia
 Diccionario de la Real Academia

⁴ De nuestro trabajo "Ley 17901...treinta años después", publicado en la Revista del Notariado Nº 84. Año 1999.







PROVINCIA DEL CHACO ministerio de gobierno, justicia y trabajo REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Resistencia, Provincia del Chaco, República Argentina, 27 de octubre de 1999.

SENOR DIRECTOR DE LUNES 4.30 DON ENRIQUE COLOMER SU DESPACHO

Envio para su publicación, si resulta de interés (previa catificación, y si hay defectos se ruega subsanarios), un examen crítico de la reforma al Código Cívil, que incluye a la ley nacional registral inmobiliaria Nº17801, que existe como lay complementaria del Código, y si se sanciona tal proyecto de reformas que ya tiene tratemiento legislativo en el Congreso la Nacionde la registración inmobiliaria será incorporada al nuevo Código Civil. Esto es lo nuevo, lo que está aconteciendo en la registración inmobiliaria argentina, las opiniones están divididas en la doctrina argentina, algunos manificatan durisimas criticas contra la reforma, otros la apoyan, y nosotros que hasta ahora sólo hemos estudiado el capítulo referido a la reforma registral, opinamos unicamente en ese aspecto (por ahora, luego comentaremos otros temas, (siempre dentro del derecho privado patrimonial), con pocas alabanzas hacia el proyecto, por parte de esta registradora de inmuebles, que predice desde ya que de sancionarse nos acarreará numerosos problemas y recursos registrales.

Los operadores del derecho esperan su sanción para Pascuas, veremos que hacen los legisladores.

Reciba mi admiración y cariño, y ruego al extienda a todo el equipo de redacción de la Lunes.

Would Die

Estimada Noemí: en nombre de todo el equipo le agradezco su valiosa colaboración y, particularmente, sus manifestaciones de admiración y cariño que le reenviamos aumentados. Aprovecho la ocasión para desearle una feliz Navidad y un próspero Año 2000. Un fuerte abrazo.







A: luismoisset@arnet.com.ar De: jmchico@paraiso.net

Asunto: Comentarios de un lector

Moradas celestiales

Querido Luis:

Me he enterado que uno de los fieles lectores de la Lunes 4 y 30 y, a veces, también autor lunésico, te ha remitido un fax, comentando tus escarceos por los Diccionarios y arrimándote datos de fuentes que no habías consultado.

Es bueno que alguien con la autoridad y el bondadoso talante de Pepe (1) sea quien lo ponga en vereda a Criticón, pues lo hace de manera tan suave y dulce que no puede ofenderse, ya que sus líneas, en lugar de tomar la forma de una merecida reprimenda por la osadía con que divagas por temas filológicos, se presentan como un "simple aporte", que suple tus desconocimientos, y al mismo tiempo te señala la conveniencia de que investigues otra voz que no habías tomado en consideración en tu carta sobre "mandanga y mandinga".

Con el afecto de siempre, te envía un fuerte abrazo

José María Chico y Ortíz Registrador de estrellas

A: jmchico@paraiso.net De: luismoisset@arnet.com.ar

Asunto: Respuesta a Comentarios de un lector

Córdoba, 27 de agosto de 1999

Querido José María:

Tienes razón. Ayer un amigo común (2), con quien hemos compartido horas muy gratas, me llamó por teléfono para anticiparme que, haciéndose eco de las solicitudes de diálogo que Criticón suele formular a sus lectores, me remitía un "fax" (3) con referencia a "mandanga" y "mandinga".

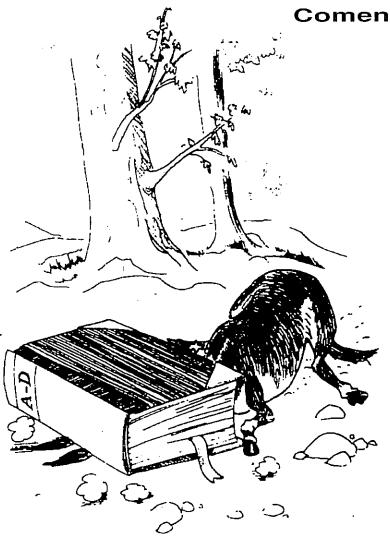
¿Imaginas la alegría que eso me produjo? Resulta siempre gratificante para la vanidad del autor saber que tiene un lector; más aún: ¡un lector que le contesta! Podría decir, parodiando a Gustavo Adolfo Bécquer:

."Hoy alguien me ha leído,





Comentarios de un lector.



¡Hoy creo en Dios!".

Me señala nuestro amigo Pepe que ha consultado "el Diccionario de Autoridades de la Española, auténtica jova de nuestra lengua", sin encontrar allí esas palabras que, en cambio, "sí están recogidas en el también admirable diccionario de María Moliner" (4); aparecen allí "mandanga" (5) en el T. II, p. 325, y "mandinga" (6), en la pág. 326 del mismo tomo. Como mi Biblioteca es mucho más reducida, no había consultado el Diccionario de María Moliner, pero lo tendré en cuenta para otras búsquedas.

La variante más importante que encuentro con relación a los significados que suministran los Diccionarios que ya había consultado se vincula con el significado de "mandinga" en Murcia, donde

en lugar de "baldragas" se menciona a "bragazas", vocablo este último que no me obligó a búsquedas suplementarias.

Pero lo más admirable es que Pepe se ha tomado la molestia de conversar con algunos amigos peruanos, y ha podido verificar que allí usan "mandinga" en el sentido de "negro", y dicen:

"—Quien no tiene de inca, tiene de mandinga".

Desean con ello señalar que la mayoría de la población cuenta entre sus antepasados a indios o negros.

Sin duda esta frase recogida por Pepe corrobora mi idea de que "mandinga", se aplicó primero a individuos de la raza negra, y luego en América hemos extendido su significado al diablo, asimilando la piel negra, a la negrura del alma.

Pero de mayor interés aún son las últimas palabras que me dirige nuestro amigo, diciéndome:

"¿Existe "mandongo"? No lo veo en María Moliner, lo que es mala señal, pero hace poco oí a mi peluquero, criticando a un tercero, decir "¡su mujer está hasta el mandongo!".

Realmente la aparición de este nuevo vocablo, escuchado por Pepe en su peluquería, me deja una espina atravesada, pues yo tampoco he podido encontrar ningún antecedente que me permita descifrar qué se ha querido significar con él. ¿Será, acaso, que se ha querido





asimilar "mandongo", con "marimandona", definida por el Diccionario de la Lengua como "mujer voluntariosa y autoritaria"?

Como hace mucho que no te escribía pensaba relatarte un episodio vivido en Buenos Aires hace pocas semanas, donde sufrí el ataque de un "punguista", pero me parece que por hoy tienes ya demasiado con mis divagaciones por el Diccionario, por lo que dejo eso para una carta que te escribiré... mañana.

Hasta entonces

Criticón (L.M.E.)

A: luismoisset@arnet.com.ar De: jmchico@paraiso.net

Asunto: Respuesta a "mandongo"

Moradas celestiales

Querido Luis:

No te afanes demasiado y no pierdas la esperanza. Si no vienes antes a visitarme, es posible que algún otro simpático lector lunésico te pueda ilustrar sobre el significado que se le da a "mandongo". Se trata de un futuro que no deseo develarte, porque no siempre es bueno para los mortales conocer anticipadamente su porvenir.

Con el aprecio de siempre

José María Chico y Ortiz Registrador de estrellas

NOTAS:

(1) Por el sobrenombre el lector se dará cuenta que es otro "José María".

(4) "Diccionario de uso del español", ed. Gredos, Madrid, 1986.

Como no tengo el Diccionario de María Moliner he reproducido textualmente lo que me informa mi amigo Pepe en su "fax".





⁽²⁾ Para respetar su derecho a la intimidad no develaré su nombre. Es una persona doctísima, y sumamente modesta, pero su característica mas saliente impulsa a que espontáneamente todos los que llegan a conocerlo exclaman sin vacilar: "es el hombre más bueno del mundo".

⁽³⁾ La Academia ha admitido sin dificultades este vocablo, para designar a una de las modernas herramientas de comunicación, que presta utilísimos servicios.

^{(5) &}quot;mandanga" (vulgar). Calma. Flema. Pachorra. Tranquilidad. Cualidad del que no se apresura ni se intranquiliza aunque las circunstancias sean para ello.

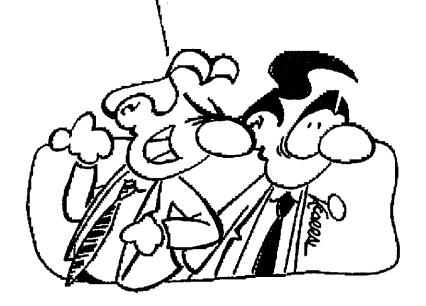
^{(6) &}quot;mandinga" (masc.) (Hispam.: adj. y n. propio —en este caso escrito con mayúscula; inf.) El demonio. (Hispam.: fig. e inf.: n. calif.) Se aplica a un niño travieso. (Murcia) Bragazas. (adj. y n) Se aplica a los negros del Sudán occidental. (Argentina) Hechicería o encantamiento.

HUVOR



CORRAL

¿QUÉ? ¿VAMOS AL VELATORIO DEL JEFE, A ECHAR UNAS RISAS?



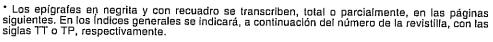








RESEÑA LEGISLATIVA





RESEÑA LEGISLATIVA (Hasta BOE/DOGV 3-12-99)

Estado español

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS — MODELO 190.

O.Mº Economía y Hacienda 18 nov (BOE 22): Condiciones generales y procedimiento para la presentación telemática de la declaración correspondiente al modelo 190.

EMPRESAS DE DIMENSIÓN COMUNITARIA.

Ley 44/99 de 29 nov (BOE 30): Modifica la ley 10/97 de 24 abril, sobre derechos de información y consulta de los trabajadores en las empresas y grupos de empresas de dimensión comunitaria.

INFORMACIÓN TRIBUTARIA.

O.Mº Economía y Hacienda 18 nov. 1999 (BOE 30): Suministro de información tributaria por parte de la Agencia Estatal de Administración Tributaria a las Administraciones Públicas para el desarrollo de sus funciones, así como los supuestos contemplados en el art. 113.1 de la Ley General Tributaria.

IVA — MODELOS 390 Y 392.

O.Mº Economía y Hacienda 26 nov. 1999 (BOE 30): Modelos 390 y 392, de declaración resumen anual del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Comunidades Autónomas

ARAGÓN — PRESIDENTE Y GOBIERNO DE ARAGÓN.

Ley aragonesa 11/99 de 26 oct (BOA 29 Y BOE 17 nov): Modifica la ley 1/95 de 16 febrero, del Presidente y del Gobierno de Aragón.

VALENCIA — UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

Dto. valenciano 217/99 de 9 nov (DOGV 18): Extensión de las unidades mínimas de cultivo (2,5 hectáreas de secano o 0,5 hectáreas de regadío), que se establece de conformidad con lo previsto por la ley estatal 19/95 de 4 julio, de modernización de explotaciones agrarias, que establece la NULIDAD ABSOLUTA de los actos que den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima, salvo lo previsto en el art. 25 de la propia ley, a cuya salvedad añade el Decreto los supuestos en los que la finalidad de la división o segregación sea la construcción o instalación de pozos, transformadores, depósitos y balsas de riego, cabezales comunitarios de filtraje y abonado, ampliaciones de caminos en beneficio de una colectividad o construcciones agrícolas y ganaderas.

BALEARES — ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Ley balear 9/99 de 6 oct (BOCAIB 12 y BOE 18 nov): Medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Islas Baleares,





Citas y consejos

EL HIPOCRITA FINGE LO QUE NO TIENE. PRIMERO SE BURLA DE SI MISMO QUE DE LOS OTROS. (...) INTRODUCE LO FALSO, MANCHALA INTEGRIDAD, CORROMPE LOS JUICIOS, DAÑA LOS EJEMPLOS, NO OBEDECE A LA VIRTUD PORQUE SOLO SE HACE ESCLAVO DE LA OPINIÓN. LO MÁS RIDICULO EN SEMEJANTE GENTE ES PENSAR EL PESADO SACRIFICIO QUE ESTÁN HACIENDO DE SÍ MISMOS. (QUEVEDO)

Bienaventurados los que da día están demasiado ocupados para preocuparse, y de noche demasiado somnolientos para preocuparse. (LEO AIKMAN).

Proverbio.- Que tu palabra no se adelante a tu pensamiento.

... QUE ES MI INTENCIÓN LIMPIAR ESTA ÍNSULA DE TODO GÉNERO DE INMUNDICIA Y DE GENTE VAGAMUNDA, HOLGAZANA Y MAL ENTRETENIDA; PORQUE QUIERO QUE SEPAIS, AMIGOS, QUE LA GENTE BALDÍA Y PEREZOSA ES EN LA REPÚBLICA LO MESMO QUE LOS ZÁNGANOS EN LAS COLMENAS, QUE SE COMEN LA MIEL QUE LAS TRABAJADORAS ABEJAS HACEN. (EL QUIJOTE, PARTE II, CAP. XLIX)

CREATIVIDAD.- "¿CUAL ES EL SUPREMO ACTO QUE UNA PERSONA PUEDE REALIZAR?"

"SENTARSE A MEDITAR".

PERO RARAS VECES SE VEÍA AL PROPIO MAESTRO SENTADO A MEDITAR, PUES SE HALLABA CONSTANTEMENTE OCUPADO EN LAS TAREAS DOMÉSTICAS O AGRÍCOLAS, O REUNIDO CON OTRAS PERSONAS O ESCRIBIENDO LIBROS, INCLUSO SE HABÍA ENCARGADO DE LA CONTABILIDAD DEL MONASTERIO.

"ENTONCES, ¿POR QUÉ PASAS TODO EL TIEMPO TRABAJANDO?"

"CUANDO UNO TRABAJA NO TIENE NECESIDAD DE SUSPENDER EL TRABAJO PARA SENTARSE A MEDITAR". (A de Mello, "¿Quién puede hacer que amanezca?").

PREGUNTÁNDOLE A UN SILENCIARIO SI CALLABA DE SABIO O DE NECIO, RESPONDIÓ: "EL NECIO NUNCA CALLA". (QUEVEDO)

LA ACTITUD DE UN HOMBRE HACIA EL DINERO, REVELA SU MEZQUINDAD O SU GRANDEZA DE ESPÍRITU. (D. Brown, "Guía para madurar...", Cap. XVI)

Si deseas la felicidad de los demás, sé compasivo. Si deseas tu propia felicidad, sé compasivo. (DALAI LAMA).





STALGO-NO-TE PARECIERE BIEN, O LO DISIMULAS PIADOSO O LO ENMIENDAS DOCTO; QUE ERRAR ES DE HOMBRE, Y EL SER HERRADO, DE BESTIA O ESCLAVO (...) SOLO TE PIDO, LECTOR, (...) QUE NO TUERZAS LAS RAZONES NI OFENDAS CON MALICIA MI BUEN CELO. (QUEVEDO)

YO VISITO LAS PLAZAS, COMO VUESA MERCED ME LO ACONSEJA, Y AYER HALLÉ UNA TENDERA QUE VENDÍA AVELLANAS NUEVAS, AVERIGÚELE QUE HABÍA MEZCLADO CON UNA HONEGA DE AVELLANAS NUEVAS OTRAS DE VIEJAS, VANAS Y PODRIDAS... Y SENTENCIELA QUE POR QUINCE DÍAS NO ENTRASE EN LA PLAZA... LO QUE SE DECIR A VUESA MERCED ES QUE ES FAMA EN ESTE PUEBLO QUE NO HAY GENTE MÁS MALA QUE LAS PLACERAS, PORQUE TODAS SON DESVERGONZADAS, DESALMADAS Y ATREVIDAS, Y YO ASÍ LO CREO, POR LAS QUE HE VISTO EN OTROS PUEBLOS (EL QUIJOTE, PARTE II, CAP. LI).

SERENIDAD.- "¿EXISTE ALGUNA FORMA DE MEDIR LAS PROPIAS FUERZAS ESPIRITUALES?"

"MUCHAS".

"DINOS TAN SOLO UNA".

"TRATAD DE AVERIGUAR CON QUÉ FRECUENCIA PERDEIS LA CALMA A LO LARGO DE UN SOLO DÍA". (A. de Mello, "¿Quién puede hacer que amanezca?").

LAS PESADILLAS SON MAS BIEN UNA CONSECUENCIA DE LOS QUESOS FUERTES Y NO YA DEL REMORDIMIENTO REPRIMIDO. (D. Brown, "Guía para madurar...", Cap. XVI).

(...) Para Don Pedro Boluda (poeta murciano, que padecía una locura inofensiva, solidaria y pacífica), yo era el Príncipe de Gales. Me presentaron un día a él como el Príncipe de Gales, y con Príncipe de Gales me quedé para siempre. Una tarde, ni pandilla del colegio y yo habíamos hecho novillos y andábamos deambulando y ganduleando por la Glorieta, frente al Ayuntamiento. Nos encontramos a Don Pedro y en seguida se vino con nosotros, a explicarnos quién le había mandado nuevas condecoraciones y a improvisar versos de felicitación, de paz y de amor. Nos sentamos en uno de los bancos de azulejos que adornaban la vieja Glorieta murciana de los años treinta. Eran poyetes sin brazos ni respaldo. Los muchachos empezamos a jugar a "parir la gata". Ese juego consiste en que los que están sentados a un extremo empujan a los otros hasta ir echándolos del banco, los que se caen vuelven a sentarse en el otro extremo, y siguen empujando. Yo estaba sentado al lado de Boluda. Me rempujaban a mí y yo le rempujaba a él. Llegó un momento en que el poeta estaba a punto de caer, ya a media anqueta sobre el último azulejo. Se volvió hacia mí muy digno, me miró con reproche y dijo con voz enérgica: -No jodas, Príncipe. (J. Campmany, "El Jardín de las Víboras").







