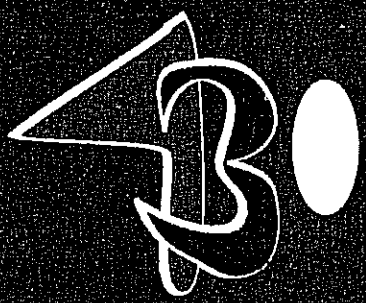
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Año XIII - Núm. 275 - 2ª Quincena de marzo, 2000

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 4
SENTENCIAS 12
AUTOS TSJCV 14

LA MISTERIOSA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA EJECUTORIA DEL NÚMERO 3º DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY HIPOTECARIA, por José Manuel García García 16

NOVEDADES DE FIN DE AÑO, ESPECIALMENTE TRIBUTARIAS, (Segunda parte), por Eduardo M.-Piñeiro 24

AMÉRICA — BREVES COMENTARIOS ACERCA DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO VENEZOLANO, por Noemí Díez 39

CARTAS A JM — FUNDACIÓN, TRASLADO Y RUINA DE UNA CIUDAD COLONIAL, por Criticón 46

HUMOR — CORRAL JR. 45

RESEÑA LEGISLATIVA..... 4

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

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

CONSEJEROS HONORARIOS:
José María Chico Ortiz
Corral Jr.

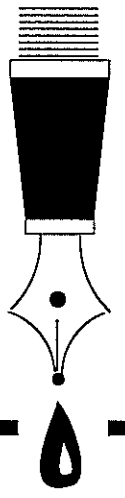
FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

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

*

Depósito legal:
V-1212-1988

casos prácticos



TESTAMENTO NULO POR PRETERICIÓN NO INTENCIONAL.

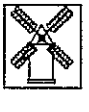
Un soltero otorga testamento e instituye heredero a su hermano pero posteriormente contrae matrimonio tres veces dejando a su muerte hijos aún menores de los tres. La viuda, en su nombre y además en representación, junto con las dos ex-mujeres, de los hijos en virtud de la patria potestad, otorgan escritura de aceptación de herencia en la que declaran nulo el testamento por preterición conforme al art. 814 CC y parten y adjudican conforme a la declaración notarial de herederos ab intestato. Se plantea si esa escritura otorgada sin el concurso del instituido heredero es válida y si la nulidad del testamento debe declararse judicialmente. De la RDGRN de 4 de mayo de 1999 entresacamos, no muy literalmente, lo siguiente: "si bien la nulidad de la institución de heredero podría acordarse por los Tribunales cuando los herederos instituidos sostengan su validez, nada se opone a que éstos con los preteridos puedan adjudicar los bienes en la proporción que por ley les hubiera correspondido de abrirse la sucesión intestada". Por tanto, se requerirá formalmente al heredero instituido para que preste su conformidad a la partición efectuada sin su concurso y proceder a su inscripción. Si no consiente, porque sostiene la validez de su nombramiento, será necesaria la declaración de nulidad del testamento en procedimiento declarativo.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR MANDAMIENTO JUDICIAL.

Se presenta testimonio del auto firme recaído en procedimiento de consignación de rentas, en el que el Juez declara bien hecha por el titular registral la consignación del principal, único concepto garantizado con la hipoteca, más una cantidad para costas, y en consecuencia declara extinguido el crédito hipotecario y ordena la cancelación de la hipoteca al amparo del art. 180 RH, expidiendo el oportuno mandamiento. Sin embargo dicen los arts. 179 RH y 82 LH que aún cuando el crédito haya sido pagado, no se cancelará la hipoteca sino en virtud de escritura pública en la que el acreedor preste su consentimiento, o en su defecto, en virtud de ejecutoria, que conforme al art. 369 LEC es el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme. Los títulos judiciales no son aptos para provocar la cancelación de la hipoteca, por lo que en defecto de sentencia firme, deberá otorgarse por el Juez la escritura pública en representación del acreedor, si requerido éste para ello no lo hiciera.

SERVIDUMBRE DE PASO CONSTITUIDA EN ESTATUTOS DE PH.

Se plantea si es admisible el pacto estatutario en el régimen de Propiedad Horizontal por el que se constituye una servidumbre de paso sobre el garaje de un edificio a favor de una finca colindante, que aún es solar e incluso pertenece a distinto dueño. Si la servidumbre de paso está perfectamente delimitada cumpliendo el principio de especialidad, y así se fija la anchura, rampa, zonas de maniobra, y todo lo necesario para su configuración, nada impide su inscripción, si bien no como carga sino como un pacto de constitución de servidumbre por vía de reserva.



NUDA PROPIEDAD REINSCRITA.

El titular registral de la nuda propiedad de una finca en virtud de una reinscripción de asiento muy antigua, vende ahora el pleno dominio. El problema se plantea respecto del usufructo, que no consta inscrito y no se sabe quién es su titular, ni el titulo de aquél. La solución más sencilla es inmatricular el usufructo, a favor del comprador en virtud de acta notarial complementaria, y acompañando la certificación catastral. (298 RH).

EMBARGO DE BIENES DEL AYUNTAMIENTO.

Se presenta mandamiento de embargo sobre bienes del Ayuntamiento. El problema radica en que en el Reglamento no consta si son o no de carácter patrimonial. El artículo 154.2º de la Ley reguladora de las Haciendas Locales dispone que sólo pueden embargarse los bienes patrimoniales de propiedad que no estén afectos al servicio público. En la RDGRN de 13 febrero 92 se admitió el embargo sobre bienes patrimoniales del Ayuntamiento, citándose entonces por la recurrente el artículo 132 CE que excluye de embargo los bienes de dominio público y comunales, y el artículo 80 Ley de Bases Régimen Local que establece que los bienes patrimoniales se rigen por el derecho privado. Por lo que si consta en el Registro que el bien es de dominio público o que es patrimonial pero afecto a un uso o servicio público, procede denegar el mandamiento. Pero si en el Registro no consta nada, o consta el carácter patrimonial, suspenderemos hasta que se acredite el carácter de bien patrimonial no afecto al uso o servicio público con una certificación del Ayuntamiento, dado que el carácter o afección ha de estar incluido en el inventario de los bienes, certificación que solicitará el acreedor o incluso el Juez de oficio.

SEGREGACIÓN DE FINCA CON DERECHO A RIEGO.

En una finca consta inscrita una balsa privada, que da riego a dos fincas registrales, durante las horas y los turnos fijados. Ahora se segrega parte de una de estas fincas "con los derechos de riego que le corresponden". Ha de repartirse el derecho de riego entre la segregada y el resto, fijando las cuotas.

Inmaculada Gosálvez Simbor

RESEÑA LEGISLATIVA

(Hasta BOE/DOGV 31-3-00)

Estado español

REGISTRO DE LA PROPIEDAD — BASE CARTOGRÁFICA.

Instr. DGRN 2 mar. 2000 (BOE 21), sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad.

IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y EL PATRIMONIO — MODELOS Y PLAZOS.

O. Mº Economía y Hacienda 14 mar. 2000 (BOE 21), por la que se aprueban los modelos de declaración de los impuestos sobre la Renta y sobre el Patrimonio y se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos.

INTERNET — ASIGNACIÓN DE NOMBRES DE DOMINIO BAJO EL CÓDIGO .es.

O. Mº Fomento 21 mar. 2000 (BOE 30): Sistema de asignación de nombres de dominio de Internet bajo el código de país correspondiente a España (.es).

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Ana M. del CASTILLO GONZÁLEZ (A.C.G), Mercedes RIOS PESET (M.R.P.) y Consuelo GARCÍA PEDRO (C. G. P.) (*)

(*) Nuestra nueva resumidora de RR, **Consuelo García Pedro**, morena y natural de Monserrat (Valencia), es opositora a Registros del grupo de Rafa Carbonell (inquieto y Registrador de Almansa), con los dos teóricos eliminados y pendiente solo de superar el práctico en las ya convocadas oposiciones. Hoy le damos la bienvenida a la revistilla y dentro de poco al Cuerpo de Registradores (¿subalternos? Ver trabajo de Noemí más adelante).

R. 14 FEBRERO 2000 (BOE 21 MARZO)

LIBRO DE ACTAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. LEGALIZACIÓN PARA DOS EDIFICIOS INDEPENDIENTES Y OTRO LOCAL DESTINADO A GARAJE QUE NO SE CONFIGURAN REGISTRALMENTE COMO UN CONJUNTO INMOBILIARIO.

Se solicita el diligenciamiento del Libro de actas de una comunidad compuesta por dos edificios independientes y otro local destinado a garaje. Se deniega por ser registralmente propiedades horizontales diferentes, sin ningún vínculo entre sí, sin estar vinculados ob rem ni estar constituidas servidumbres de las que surjan obligaciones propter rem.

La DG considera posible la legalización, pero deben consignarse los datos en el libro-fichero previsto al efecto, haciéndolo constar así en la nota de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación. (A.C.)

R. 17 FEBRERO 2000 (BOE 21 MARZO)

HIPOTECA. CANCELACIÓN POR APODERADO: ES BASTANTE APORTAR TESTIMONIO, POSTERIOR A LA ESCRITURA DE CANCELACIÓN, DEL PODER INVOCADO, MEDIANTE EXHIBICIÓN AL NOTARIO DE LA COPIA AUTORIZADA DE

DICHO PODER, EN LA QUE CONSTA SU INSCRIPCIÓN EN EL R. MERCANTIL.

Se presenta escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad actuando el compareciente en virtud de escritura de poder de fecha 4 de diciembre de 1991, poder que se cita en la escritura añadiendo que del mismo ya existía constancia en el RP y que por tanto se daba por reproducido. Se acompaña testimonio, posterior a la escritura de cancelación, del poder invocado, mediante exhibición por el apoderado al Notario de la copia autorizada de dicho poder, en la que consta su inscripción en el R. Mercantil.

Se suspende la cancelación por no tener facultades el apoderado para pedir testimonios del poder.

El Presidente del TSJ revocó la nota de calificación siendo confirmado el auto por la DG. Las limitaciones para obtener copias o testimonios se refieren a la obtención respecto a la matriz, para evitar que quede sin efecto la revocación real establecida por el CC. (A.C.)

R. 18 FEBRERO 2000 (BOE 18 MARZO)

GANANCIALES. LIQUIDACIÓN. ADJUDICACIÓN A LA ESPOSA. POSTERIOR EMBARGO CONTRA EL MARIDO. PROCEDE SU DENEGACIÓN.

Por escritura otorgada el 9 de enero de 1996 se disuelve una sociedad de gananciales, adjudicándose a la esposa la finca objeto de este recurso, inscribiéndose la adjudicación en el Registro el día 25 de marzo del mismo año.

Con posterioridad, en juicio ejecutivo seguido contra el marido, se dicta con fecha 30 de julio de 1996 auto despachando la ejecución, en cuya virtud se traba embargo de la finca en cuestión, y por mandamiento de embargo de 24 de septiembre de 1996 se ordena se tome anotación preventiva de dicho embargo en el Registro.

La anotación se deniega por el Registrador, por no seguirse el procedimiento contra el titular registral.

La DG confirma Auto PTSJ y nota: *"Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, 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 y 1401 a 1410 del Código Civil), el principio de tracto sucesivo, en paralelo con el artículo 24 de la Constitución Española, impone la necesidad de que en el procedimiento en el que se pretende hacer efectiva esa responsabilidad se dirija contra el cónyuge hoy titular."*.

R. 19 FEBRERO 2000 (BOE 21 MARZO)

MERCANTIL. SA.

CIERRE REGISTRAL. DEL ARTÍCULO 276 Y 277 DEL R.I. DE SOCIEDADES, DE 15 DE OCTUBRE DE 1982. (RESPECTO A CIERTOS ACUERDOS DE CESE Y NOMBRAMIENTO DE CARGOS)

La nota de cierre de la hoja de la Sociedad impuesto por los artículos 276 y 277 del R. del Impuesto de Sociedades y 96 del RRM es, como ya ha señalado la DG, concluyente para el Registrador ya que "Vigente la nota de cierre no podrá practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada a excepción de los ordenados por la autoridad judicial, y los que sean presupuesto necesario para la reapertura de la misma o el depósito de cuentas anuales". (No es cauce de este recurso el pronunciarse sobre el plazo de ese cierre al estar supeditado el mismo a una resolución de la administración tributaria). (M.R.P.)

R. 19 FEBRERO 2000 (BOE 21 MARZO)

ANOTACIÓN DE DEMANDA. DEBE DENEGARSE LA ANOTACIÓN CUANDO LA FINCA ESTÁ INSCRITA A FAVOR DE PERSONAS QUE NO HAN SIDO DEMANDADAS EN EL PROCEDIMIENTO.

Sigue doctrina reiterada de la DG en base al principio constitucional de tutela judicial efecti-

va desarrollado por los principios de legitimación registral y tracto sucesivo. (A.C.)

R. 21 FEBRERO 2000 (BOE 20 MARZO)

MERCANTIL. GRAL.

RECURSO DE REFORMA. INADMISIÓN. REQUISITOS FORMALES.

Interpuesto por el Administrador Único de la Sociedad recurso de reforma contra la nota de calificación, la Registradora Mercantil decide la inadmisión del mismo sin entrar en el fondo de las cuestiones planteadas, por no haberse aportado, original o debidamente testimoniado, el documento calificado por la Registradora, conforme exige el art. 69.2 del RRM (se acompaña únicamente fotocopia de tal documento).

Presentado contra la nota de calificación un nuevo escrito de interposición del recurso de idéntico contenido al anterior, acompañado de testimonio notarial del documento calificado, fue inadmitido de nuevo, al considerar la Registradora que no es posible por subsistir la facultad de interponer recurso contra la primera decisión.

La D.G. acuerda estimar el recurso y revocar la decisión de la Registradora de inadmisión del recurso de reforma interpuesto, debiendo dictar decisión sobre si reforma o no la calificación recurrida y notificar aquella al recurrente.

Considera que la exigencia del mencionado art. 69.2 del RRM se compensa con el principio que rige en el procedimiento registral de que la inadmisión del recurso por defectos formales, no impide una nueva presentación del título para someterlo a nueva calificación y, ante ésta, interponer el recurso oportuno.

Y además, en este caso, no cabe admitir el perjuicio que para el recurrente causaría la actitud denegatoria de la Registradora. Procede por tanto, por economía de procedimiento, la pretensión solicitado. (C. G. P.)

R. 21 FEBRERO 2000 (BOE 24 MARZO)

SERVIDUMBRE PREDIAL.

Los titulares de dos predios contiguos establecen sendas servidumbres en que cada uno de los mismos son predio sirviente, a favor del otro: A) servidumbres que permitirá a los propietarios del dominante usar una zona del sirviente, zona que se determina claramente en cuanto a superficie y lindero donde se ubica, para paso, aparcamiento o jardín, pudiendo hacer plantaciones pero no edificaciones, pudiendo cerrar la zona mediante valla; se extinguirá el 29 de abril de 2046. B) servidumbre que permitirá a los propietarios del dominante usar una zona del sirviente, zona que se determina claramente en cuanto a superficie y lindero donde se ubica, para paso, aparcamiento o jardín, pudiendo hacer plantaciones pero no edificaciones, pudiendo ubicar en ella una piscina y ruedo de la misma y cerrar la zona; se extinguirá el 29 de abril de 2046.

Presentada la escritura se deniega por imposibilidad legal de encuadrar los derechos articulados como servidumbres prediales, al absorber prácticamente la integridad del goce o aprovechamiento correspondiente a la parte de finca sobre la que recaen, generando una verdadera extensión dominical.

El Presidente del TSJ revocó la nota al igual que la DG, ya que no agota todas las facultades del dominio, pues el goce está limitado a determinadas facultades y son de carácter temporal e interpretación restrictiva como limitaciones de dominio. (A.C.)

R. 22 FEBRERO 2000 (BOE 18 MARZO)

ANOTACIÓN DE EMBARGO: AUN CUANDO EL EMBARGO FUERA ANTERIOR A LA ADQUISICIÓN DE LAS FINCAS POR SU TITULAR ACTUAL, EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL DETERMINA EL CIERRE DEL REGISTRO.

Presentado en el RP mandamiento ordenando que se tome anotación de embargo sobre los derechos que al demandado corresponden en la herencia de su padre sobre tres fincas, se deniega en cuanto a dos fincas por no estar inscritas a favor del padre ni del demandado, sino a favor de la viuda de aquél, en virtud de escritura de partición de herencia.

Interpuesto recurso sobre la base de que el embargo era anterior a la adquisición de las

fincas por su titular actual, el Presidente del TSJ confirmó la nota, al igual que la DG por el principio de prioridad registral que determina el cierre del RP a los títulos que, aun siendo anteriores al ahora inscrito, se opongan o sean incompatibles con éste. (A.C.)

R. 22 FEBRERO 2000 (BOE 23 MARZO)

MERCANTIL. SA.

CIERRE REGISTRAL. POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS. CONSIDERACIONES GENERALES. PLAZOS.

Por su carácter docente reproducimos los FUNDAMENTOS DE DERECHO.

"1. Es objeto de recurso la negativa del Registrador a inscribir el acuerdo de reelección de un determinado cargo de una sociedad anónima por el único defecto, de entre los consignados en la nota de calificación, de falta de previo depósito de las cuentas anuales, aun cuando éstas estaban presentadas a tal fin y calificadas como defectuosas, pero una vez transcurrido en exceso un año desde el cierre del ejercicio social. La cuestión es, por tanto, idéntica a la que fue objeto de la Resolución citada en los vistos.

2. El nuevo régimen de publicidad de las cuentas anuales de las sociedades de capital fue una de las novedades que introdujo la reforma de la legislación mercantil para la adecuación de nuestro ordenamiento de sociedades a las Directivas de la Comunidad Económica Europea —en este caso a las exigencias de la Primera Directiva del Consejo (68/151/CEE). La obligación de su depósito en el Registro Mercantil con tal finalidad se vio reforzada con el establecimiento de determinadas sanciones para el caso de incumplimiento. Inicialmente tales sanciones estaban limitadas a la multa a imponer por el Ministerio de Economía y Hacienda, previo expediente, con audiencia del interesado y conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo (artículo 221 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), a cuyo fin el artículo 335 del Reglamento del Registro Mercantil estableció el mecanismo de comunicación por parte de los Registradores de la relación de sociedades que no hubieran cumplido en forma con tal obligación. La Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en su disposición adicional segunda, modificó aquella norma legal al establecer como primera sanción al incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales la prohibición de inscribir en el Registro Mercantil documento alguno referido a la sociedad mientras persista el incumplimiento, con determinadas excepciones entre las que no figura la reelección de cargos, a la vez que mantenía la sanción pecuniaria remitiendo al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas la competencia para imponerla.

La distinta operatividad de una y otra sanción queda claramente de manifiesto en la norma legal. El cierre registral es automático, se trata, en definitiva, de un mandato que el legislador dirige al Registrador prohibiéndole, a la vista de los datos que obran en el propio Registro, la práctica de determinados asientos, sin necesidad de instruir y resolver expediente alguno. La necesidad de éste, con las correspondientes garantías para el presunto infractor, se mantiene tan sólo en relación con la otra sanción, la imposición de una multa.

3. Desde un punto de vista temporal, la aplicación de aquella norma planteaba dos problemas. El primero, a qué ejercicio social debían corresponder las primeras cuentas cuya falta de depósito provocara el cierre registral, y la segunda, cuál había de ser la fecha a partir de la cual ese cierre se produjera. En cuanto al primero, la entrada en vigor de la norma reformada el 1 de junio de 1995 (cfr. disposición final primera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) llevó a establecer en la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, que lo sería a partir de los ejercicios sociales cerrados con posterioridad a aquella fecha. Por tanto, en el supuesto de la sociedad recurrente, cuyos ejercicios coinciden con el año natural, tal cierre tan sólo pudo ser efectivo a partir de la falta de depósito de las cerradas el 31 de diciembre de 1995 que, en este caso, al igual que las del ejercicio inmediato posterior, no lo han sido, lo que obliga a desestimar cualquier argumento sobre aplicación retroactiva de la Ley.

Y, en cuanto a la segunda, el juego combinado de los plazos legales para aprobar las cuentas y presentarlas para su depósito (cfr. artículos 95 y 218 de la Ley de Sociedades Anónimas), y el reglamentario de vigencia del

asiento de presentación de las mismas (cfr. artículo 367 del Reglamento del Registro Mercantil), llevó al artículo 378.1 del mismo Reglamento a establecer, como regla general, que sería transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se hubiera practicado en el Registro el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas cuando entraría en juego el cierre registral para los documentos presentados con posterioridad. Por tanto, en este caso, ningún documento presentado con posterioridad al 31 de diciembre de 1996, salvo los expresamente exceptuados, pueden inscribirse en la hoja de la sociedad en tanto no se practique el depósito de las cuentas pendientes en el Registro o se justifique su falta de aprobación en la forma prevista en dicha norma (art. 378.7 del mismo Reglamento).

4. No cabe, a estos efectos, aceptar la sutil diferenciación que hace el recurrente entre falta material de depósito y la simple apariencia de incumplimiento de la obligación legal que puede desvirtuarse con la presentación de la solicitud de depósito para concluir que, presentada ésta, y por aplicación de lo dispuesto en la regla 2ª del citado artículo 378, queda enervado el cierre registral en tanto esté vigente dicho asiento de presentación. Esta regla, al igual que las restantes del mismo artículo, no son sino aplicaciones singulares de los efectos del asiento de presentación, su plazo de vigencia y la suspensión de éste en caso de recurso gubernativo, en relación con la regla general del apartado 1º. En efecto, sin entrar a valorar si ha rebasado quizás el mandato legal que señala como plazo concreto de presentación de las cuentas el de un mes a contar desde su aprobación, o se ha tratado de evitar el cierre registral de la hoja de aquellas sociedades que han aprobado sus cuentas ligeramente fuera de plazo, lo cierto es que la citada regla 2ª demora aquel cierre en el supuesto de que llegada la fecha límite para aplicarlo, un año a contar desde que finalizó el ejercicio, las cuentas anuales estén presentadas para su depósito en tal momento y tanto esté vigente su asiento de presentación. Pero lo que no cabe entender es que una presentación de las cuentas posterior, una vez producido el cierre registral, reabra por sí sola la posibilidad de practicar nuevos asientos afectados por aquél, cual aquí se pretende en base a unas solicitudes de depósito presentadas los días 15 y 23 de enero de 1998, pues el cierre ya producido "persistirá" (regla 7ª del mismo artículo) hasta que se practique el depósito solicitado.

5. Ha de rechazarse, por último, la pretensión del recurrente de aplicar en este supuesto lo que dispone el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, pues es evidente que no se da el supuesto en él previsto de que tan sólo una parte del título cuya inscripción se pretende, adolezca de defectos que la impidan, en cuyo caso cabe la inscripción del resto si así se solicita o consiste, pues en este caso no se contiene en el calificado ningún acto cuya inscripción sea posible.".

R. 23 FEBRERO 2000 (BOE 18 MARZO)

VIVIENDA HABITUAL. ANOTACIÓN DE EMBARGO. VIVIENDA PRIVATIVA DEL DEMANDADO: NO ES NECESARIO MANIFESTAR EL ESTADO CIVIL ACTUAL NI MANIFESTAR QUE NO ES RESIDENCIA FAMILIAR O NOTIFICAR AL CÓNYUGE SALVO QUE CONSTE DEL REGISTRO O DE LOS PROPIOS AUTOS QUE EL BIEN EMBARGADO CONSTITUYE EL DOMICILIO FAMILIAR.

Bastaría con remitirnos a la doctrina sentada por la R 13 jul 1998, que se cita. Sin embargo, a la vista del marcado carácter explicativo de esta R que se publica estando vigente el nuevo régimen legal del art. 144.5 RH, reproducimos integramente sus **FUNDAMENTOS DE DERECHO**.

"1. Se plantea en el presente recurso el alcance de la exigencia reglamentaria contenida en el párrafo 5º del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, en su redacción vigente al tiempo de la calificación, que imponía para embargar una finca privativa destinada a vivienda, cuando la legislación aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, que en el mandamiento constase que la vivienda no tenía aquel carácter o que la demanda había sido notificada al cónyuge del titular. La cuestión es, por tanto, análoga a la que abordara la Resolución de 13 de julio de 1998.

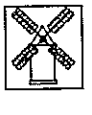
2. Se decía entonces que prescindiendo por ahora de otras consideraciones y ateniéndose exclusivamente a su tenor literal, el precepto no solo pecaba de incoherencia sino que su aplicación estricta podía resultar estéril. En efecto, cuando se interpone la demanda no se sabe aun si se va a llegar al embargo (incluso en la demanda en juicio ejecutivo en el que, despachada la ejecución, se ha de requerir de pago al deudor, y atendido el requerimiento finaliza el juicio conforme al art´culo 1445 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) ni, en su caso, qué bienes se van a embargar posteriormente, por lo que únicamente se dirigirá aquella frente al deudor y no se hará notificación adicional a su cónyuge (aun más, es perfectamente posible que no figure en ella, ni en el título que sirve de base a la ejecución, el estado civil del deudor ni, en su caso, el nombre del cónyuge); supeditar por ello la efectividad de un posterior trámite procedimental, como es el embargo, a la realización previa de esa notificación es, cuando menos, sorprendente. Y por otra parte, aún cuando el demandante hubiera tenido la precaución de pedir desde el principio que se notifique la demanda al cónyuge de su deudor (precaución que exige saber primero el estado civil de éste, siendo así que nada impone al acreedor el deber de conocerlo e indicarlo en la demanda, pues, únicamente pretende obtener el pago o que se despache la ejecución), ha de preguntarse qué utilidad le puede reportar a ese cónyuge el conocimiento de la existencia de una demanda contra su consorte, pues: a) Dicha notificación no le advierte del peligro de ejecución de la vivienda habitual, dado que aunque la demanda sea estimada no es inexcusable el subsiguiente embargo de aquélla; b) al no ser deudor el consorte, carece de legitimación pasiva para oponerse. Estas objeciones ponen ya de manifiesto que no es la propia demanda, como rezaba el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario, lo que deberá ser comunicado al cónyuge del deudor, sino el propio embargo de la vivienda de su consorte, pues, es esta medida y sus repercusiones lo único que le atañe y contra lo único que puede reaccionar.

3. Llegados a este punto, podría invocarse que el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario hallaba cobijo en el artículo 1320 del Código Civil, en cuanto adapta en el ámbito registral la protección que este precepto del Código establece para la vivienda habitual. Mas, al respecto, debe señalarse: a) Que sin prejuzgar ahora sobre la aplicación de tal precepto al ámbito de las enajenaciones forzosas de carácter judicial, ni siquiera la respuesta afirmativa autorizaría una delegación al Reglamento hipotecario para desarrollar las consecuencias procesales de la previsión sustantiva en materia de vivienda habitual; b) que el artículo 1320 del Código Civil en ningún caso podía servir de soporte para el contenido normativo del artículo 144-5 del Reglamento Hipotecario, pues este tenía una significación y alcance que desbordan claramente los de aquella norma legal, y es que mientras el artículo 1320 del Código Civil establece una cautela que sólo es de aplicación cuando se disponga de la vivienda habitual, el 144.5 del Reglamento Hipotecario, en cambio, establecía un tramite procesal aplicable a todo embargo de vivienda, a menos que conste que no es la habitual del deudor. En efecto, el artículo 1320 del Código Civil no establece que para que una persona casada pueda disponer de una vivienda privativa suya deba justificar que no es la habitual de su familia, ni siquiera le impone que a tiempo de la disposición niegue tal carácter de la vivienda que transmite si no concurre su consorte; establece, únicamente, que si la vivienda es efectivamente la habitual de la familia del disponente, esa enajenación por el titular sin contar con el consorte y sin formular aquella manifestación podrá ser anulada, y que, en cambio, si se ha formulado esta manifestación, aunque sea inexacta, será suficiente para proteger al adquirente de buena fe; por ello, si el Reglamento Hipotecario ha de ser consecuente con este mecanismo —y ha de serlo, dado su rango normativo— no debería exigir ninguna manifestación negativa sobre el carácter de la vivienda a embargar para que sea posible su embargo por deudas del titular único, sino que debería limitarse a señalar que si el embargo recae sobre vivienda habitual y no se ha dado conocimiento de ello al cónyuge del deudor, la enajenación forzosa podría ser anulada, a menos que en el procedimiento concurriesen circunstancias— la manifestación del ejecutado o cualquier otra que justificasen la confianza del adquirente de que la vivienda ejecutada no tenía aquel carácter. Es decir, debería limitarse a establecer una restricción a la posible eficacia del embargo —y del remate— de vivienda del deudor cuando siendo aquella la residencia habitual familiar, no se ha dado conocimiento

oportuno al consorte, al igual que hace el artículo 1320 del Código Civil, que establece una limitación a la facultad dispositiva que sobre vivienda privativa corresponde al cónyuge titular cuando éste es la habitual de su familia. Sin embargo, el Reglamento Hipotecario iba más allá, en cuanto que para garantizar el respeto de aquella limitación, establecía una restricción a todo embargo de una vivienda, fuera o no la habitual de la familia, la cual sólo cesaría si resultaba del mandamiento que no lo era o la demanda se había notificado al cónyuge.

4. Es esta restricción al embargo de toda vivienda por el riesgo de que pueda ser la habitual del deudor, la que debe ser rechazada, pues, sobre no poder fundarse en el artículo 1320 del Código Civil, resulta ajena al propio sistema jurídico en general, y al registral en especial, dado que: a) Se niega el embargo de bienes que pueden ser perfecta e inequívocamente embargables por no tratarse de viviendas habituales del ejecutado, por el sólo riesgo de que puedan serlo, cuando no se niega el embargo de bienes de que esté en posesión el deudor ante el más grave riesgo de que puedan ser ajenos; del mismo modo que ante esta posibilidad no se paraliza el embargo, sino que se deja a salvo la tercería de dominio y se respetan los derechos del verdadero dueño (cfr. artículos 1532 y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), ante el embargo y ejecución de la vivienda familiar habitual del deudor sin contar con su cónyuge, bastaría dejar a salvo el derecho de éste para en cualquier momento obtener el alzamiento de la traba pagando el crédito del actor o, incluso, para impugnar la enajenación consumada sin su conocimiento; b) resultaría desproporcionado obstaculizar el embargo de una vivienda del deudor so pretexto de que no se ha dado conocimiento de la demanda a su cónyuge, cuando puede ocurrir que ni siquiera se precisara el conocimiento del embargo por el propio embargado (cfr. artículo 1403 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) que teniendo en cuenta que cuando se procede contra una persona por deudas personales y exclusivas suyas, y tan sólo se embargan bienes propios de ella, no hay ninguna razón para que aflore en el procedimiento, no ya el carácter de la vivienda a embargar, sino tan siquiera el propio estado civil del deudor, mas lógico parece condicionar a la notificación el embargo cuando de los propios autos resulte que la finca embargada es o puede ser la vivienda habitual de la familia del deudor (lo que puede resultar, por ejemplo, de la coincidencia entre el domicilio de éste y la vivienda que se pretende embargar), que subordinar la traba a la constancia en los autos del extremo contrario, que no tiene aquel carácter. Téngase en cuenta en este sentido, que al deudor incumbe un deber de alegar en los autos el carácter de domicilio familiar de la vivienda a embargar (cfr. artículo 67 en relación con el 1320, ambos del Código Civil), de modo que su silencio no puede repercutir en perjuicio del embargante poniendo de su cuenta, bien la carga de probar que la vivienda que pretende embargar no es la habitual familiar de aquél, bien una notificación que necesariamente implicará un incremento de los gastos y una dilación en la adopción de la medida cautelar que el embargo implica.

5. También desde la perspectiva registral tropezaba la interpretación literal del artículo 14.5 del Reglamento Hipotecario con importantes dificultades, pues: a) Siendo doctrina reiterada de esta Dirección General que, respecto de los documentos judiciales, el Registrador no puede calificar más que sus defectos formales, la congruencia del mandato con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), si el mandamiento ordena anotar un embargo ya trabado, solo podrá el Registrador objetar el asiento so pretexto del incumplimiento de un trámite procesal necesario para la legítima protección de un derecho inscrito; esto es, en el caso debatido, cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acreditare que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello; más si tal carácter no resultare del Registro, no compete al Registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido; b) si bien es cierto que no deben acceder al Registro de la Propiedad actos que puedan estar viciados, dada la eficacia protectora de esta institución, no lo es menos que en nuestro sistema registral no se condiciona la inscripción de un acto a la plena justificación de esta validez, ni siquiera a la afirmación por los otorgantes de la no concurrencia de un vicio invalidante, existiendo múltiples circunstancias que pueden determinar su ineficacia y que quedan fuera del ámbito de la calificación registral (vicios de la voluntad, concurrencia de causas de incapaci-



dad no inscritas, etc.). No hay razón, por tanto, para no aplicar este criterio al embargo y ejecución de una vivienda privativa de un cónyuge por deudas de éste sin contar con su consorte, cuando del Registro no resultare que es la vivienda familiar del deudor, sin perjuicio de la trascendencia que dicha omisión pueda tener; c) que teniendo en cuenta que estamos ante una medida cautelar que puede ser plenamente válida por no ser el inmueble trabado vivienda familiar del deudor, es más coherente con la celeridad que se precisa para evitar eventuales actuaciones fraudulentas del mismo acceder a la practica del embargo y su anotación que rechazarlas, pues ello supondría, en definitiva, subordinar los intereses del acreedor que acude a la protección registral a los intereses de quienes, pudiendo, no hacen constar en el Registro el carácter de la vivienda habitual del inmueble de su titularidad en el que concurra esa circunstancia; d) que aunque el Registrador rechazase la anotación, el embargo está ya decretado y dará paso al apremio del bien trabado, y una vez consumado éste, no podría rechazarse la inscripción a favor del adjudicatario so pretexto de la omisión de la notificación al cónyuge del ejecutado si del Registro no resultare ese carácter de la vivienda habitual, pues, como se ha señalado, el artículo 1320 del Código Civil no exige manifestación específica al respecto (y tampoco lo hace el artículo 91.1 del Reglamento Hipotecario que impone ese deber solo al disponente, figura ésta que, por definición, no se da en el supuesto de ejecución forzosa de carácter judicial), y el Registrador —que sólo puede calificar lo que resulte del documento presentado o los libros a su cargo y los antecedentes del propio Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), no puede presumir aquel carácter, de modo que aquella denegación de la anotación tan solo habrá servido para privar de protección a un embargo que pudo ser perfectamente valido.

6. Las consideraciones anteriores imponen, pues, una interpretación del artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario que garantice el debido respecto al principio de jerarquía normativa y la armonización de su contenido con las demás exigencias y presupuestos que informan el resto del ordenamiento jurídico en que se integra, de modo que la especial protección que el legislador dedica a la vivienda habitual no se produzca en menoscabo de los no menos legítimos intereses de los acreedores; en este sentido, y teniendo en cuenta: a) Que se trata de una norma dirigida al órgano jurisdiccional, pues, lo que se condiciona es el embargo mismo y la adopción y conformación de la traba es competencia de aquél (cfr. artículos 919, 1442 y 1453 dela Ley de Enjuiciamiento Civil), y b) que el Registrador no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos derivados del Registro que impongan el control del cumplimiento de los requisitos del procedimiento establecidos en garantía de los derechos inscritos (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento), habrá de considerarse que es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de una vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular, de modo que ordenado en el mandamiento subsiguiente la practica de la anotación de aquél, no debe el Registrador revisar la bondad intrínseca de aquella decisión judicial, sino que deberá estar y pasar por ella, salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor, en cuyo caso podrá y deberá suspender el asiento en tanto se le acredite debidamente que de los autos resulta de modo indubitado lo contrario, o que se ha practicado la notificación del embargo —que no de la demanda— al cónyuge del deudor, solución ésta que es la adoptada en la actualidad por el mismo artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario modificado por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en lo que cabe considerar una interpretación más auténtica de las normas sustantivas que no han variado.

7. Por todo ello, en el presente caso en que el obstáculo opuesto por el Registrador para la anotación consiste tan sólo en no resultar acreditado que la demandada conserve el estado civil de soltera en que adquirió la finca según el propio Registro, de donde hipotéticamente pudiera derivarse que de estar casada y constituir la finca el domicilio habitual de la familia, extremo que no resulta del mandamiento, sería necesaria la notificación a su cónyuge, ha de concluirse que aquél es improcedente.". ■

Algunos errores que se cometieron en las HOJAS SUELTAS adjuntas al núm. 273 fueron subsanados en otras que acompañan al núm. 274 que deben sustituir a aquéllas.

Mª Emilia ADÁN GARCÍA

SENTENCIAS

STS 8 OCTUBRE 1999

LA CUBIERTA COMO ELEMENTO PRIVATIVO EN UNA DIVISIÓN HORIZONTAL.

Artículos citados: 396 CC. 1 LPH.

HECHOS.- La sociedad A interpuso demanda contra la sociedad B, ejercitando la acción negatoria de servidumbre al entender que no existe servidumbre por la que la sociedad B pueda instalar equipos de aire acondicionado sobre la cubierta de una finca, propiedad de la sociedad A, y como consecuencia de la misma, se desmonte y retire todo aparato de aire acondicionado de dicha cubierta.

En escritura de declaración de obra nueva y división Horizontal, otorgada el 30 de diciembre de 1985, se constituyó un complejo comercial, hotelero y urbano residencial, formado por tres entidades, un local comercial, un hotel y viviendas. El local comercial se vendió a la sociedad B, y la sociedad A adquirió en escritura de fecha 28 de octubre de 1988 un edificio destinado a apartamentos, que formaba parte del complejo.

En la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal se constituyeron determinadas servidumbres de paso de tuberías, escaleras de emergencia y personas. También se declaraba como elemento común del complejo los vuelos y el suelo, y declara que pertenecen a cada edificio además del pavimento, la parte de terraza correspondiente al cielo raso.

La sociedad A requirió notarialmente a la sociedad B el 7 de mayo de 1993 para que en el plazo de quince días desmontara los equipos, lo que no hizo la sociedad requerida.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda, sentencia que fue confirmada por la Audiencia Provincial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- La recurrente estima que no es correcto el pronunciamiento del tribunal de instancia al entender que la cubierta es propiedad exclusiva de la actora, fundamentándose en una contradicción de los estatutos. Alega la recurrente que los estatutos deben entenderse en el sentido de considerar privativo todo aquello que está ubicado y circunscrito dentro del perímetro interior de cada comunidad, y todo lo que exceda será común, por lo que las cubiertas serán comunes.

El TS estima que la terraza general o cubierta es un elemento común según se infiere del artículo 396 CC, pero no es un elemento común de naturaleza esencial, como sería el suelo o la cimentación, por lo que cabe el pato en contrario. Esa desafectación puede llevarse a cabo en el título constitutivo o en los estatutos comunitarios.

En el caso debatido, parece inferirse en los estatutos el carácter privativo de las terrazas, sin que pueda hablarse de contradicción, pues lo que busca es dotar de autonomía a las fincas integradas en la división horizontal.

STS 16 OCTUBRE 1999

EL DEBER DE INFORMAR DEL ARTÍCULO 62 DE LA LEY DEL SUELO. INCUMPLIMIENTO.

Arts. citados: 62 LS

HECHOS.- D. AAA vendió a D. BBB una nave industrial de dos plantas, para dedicarla a la venta al público de artículos de alimentación; parte del precio quedó aplazado. Con posterioridad les fue denegada la licencia de apertura del negocio, por no cumplir las exigencias del plan urbanístico de la localidad, que prohibía la construcción de edificios de más de una planta.

D. AAA interpuso demanda contra D. BBB reclamando el pago de la parte del precio que quedó aplazada. D. BBB reconvino solicitando la nulidad de la escritura de compraventa de la nave, por no habérsele advertido, conforme al artículo 62 de la Ley del Suelo, de la situación urbanística del inmueble.

El Juzgado y la AP estimaron la demanda, desestimando la reconvención, por entender que el precio de la nave se había calculado sólo sobre la superficie de la planta baja, como consta en el documento privado, y porque la infracción del artículo 62 LS no da lugar a la nulidad sino a la posibilidad de ejercitar en el plazo de un año, a contar desde el otorgamiento, la resolución del contrato y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieran irrogado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Los recurrentes estiman que hubo dolo en el negocio jurídico, al haber ocultado los vendedores la ilegalidad urbanística en que incurre la planta primera.

El motivo se desestima ya que los adquirentes conocían la situación de la nave, ya que en el contrato privado se hizo constar que se compraba una nave de 270

metros cuadrados que es lo que mide la planta baja; además se ha probado por medio de testigos.

Recuerda el Tribunal Supremo que el incumplimiento del artículo 62 LS da lugar a la acción de resolución del contrato a ejercitar en el plazo de un año desde el otorgamiento, y a la indemnización de daños y perjuicios.

STS 16 OCTUBRE 1999

ATRIBUCIÓN DE CARÁCTER GANANCIAL A UN BIEN PRIVATIVO.

Artículos citados: Art. 1346.1 Código Civil.

HECHOS.- En escritura pública de compraventa de fecha 22 de noviembre de 1967, D. AAA adquirió en estado de soltero un piso que se inscribió en el RP

El día dos de diciembre del mismo año contrajo matrimonio con Dª BBB. El 22 de septiembre de 1976, ambas partes suscribieron un documento privado en el que pactaban su separación de hecho, regulando su situación personal y la de sus hijos, y en la que incluían en la sociedad de gananciales el piso adquirido en estado de soltero, y acordaban que se adjudicaría a la esposa. El 23 de septiembre de 1982 obtuvieron el divorcio.

Dª BBB interpuso demanda contra D. AAA, en febrero de 1992, en la que solicitaba que se elevara a escritura pública el acuerdo de separación que le adjudicaba el inmueble litigioso. D. BBB contestó a la demanda solicitando la declaración de nulidad radical del acuerdo al ser el piso un bien privativo y no ganancial. El Juzgado desestimó la demanda. La Audiencia provincial revocó la sentencia y condenó a D. AAA a otorgar escritura pública de transmisión de los derechos sobre el inmueble a favor de Dª BBB.

D. AAA interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El Tribunal Supremo entiende que al no haberse pronunciado la sentencia recurrida sobre la nulidad del convenio, por entender que no se solicitó en el suplico de la contestación de la demanda, le obliga a ella a pronunciarse, ya que la nulidad radical puede alegarse por vía de excepción que es lo que ocurrió en este caso.

El TS estima el recurso y considera nulo el convenio, ya que el carácter privativo del inmueble viene determinado por la Ley, (art. 1346.1 CC), y no puede ser transformado en ganancial, ni por convenio de los esposos. De entender otra cosa habría que hablar de una donación del inmueble a la esposa, lo que es inviable porque, conforme al artículo 633 CC, se exige escritura pública, como requisito ad solem-nitatem.

■

Querido Director:

En la entrañable correspondencia entre Luis Moisset y el inolvidable José María Chico, en el último número de la Revista, el 273, y en su página 37, en relación a las actividades particulares de un empresario que pretende entrar en el Paraíso, se registran dos partidas de gastos relativos al "suelo" de la secretaria Paquita, en el mes de octubre de 500 y en el de noviembre de 1000.

Aunque no se precisa la moneda, la comparación con otras partidas de la cuenta hace que el "suelo" de la secretaria Paquita sea realmente valioso, y, a más, doblando su valor en un mes.

¿A qué se deberá? ¿Será porque su jefe considera tan estimable a Paquita que besa el suelo que pisa y con tanto besuqueo se desgasta? ¿O que el suelo de la secretaria tuvo que cambiarse dos veces porque Paquita caía en él con frecuencia?.

Si José María permitiera que su curiosidad superara a su discreción me gustaría que me lo comunicara. Te ruego le des traslado de mi petición.

Un fuerte abrazo,

ATSJCV 19 NOVIEMBRE 1999

RG 11/98

ANOTACIÓN DE QUERELLA. DELITO DE ALZAMIENTO DE BIENES. SOLICITUD DE NULIDAD DE INSCRIPCIONES. ES ANOTABLE CONFORME AL 42. 1 DE LA LH.

HECHOS

PRIMERO.-El Banco Exterior de España SA., formuló, en 28 de octubre de 1996, querella contra ... por presunto delito de alzamiento de bienes, en cuya querella solicitaba se declarara la nulidad de las escrituras de compraventa relativas a dos fincas que los dos primeros querellados habían otorgado, en concepto de vendedores, a favor del último, en concepto de comprador, y de cuyas fincas figuraba éste como titular registral.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la querella determinó la incoación de las Diligencias Previas nº 1321/96 del Juzgado de Instrucción nº Dos de Nules. En ellas, conforme a lo interesado por el Ministerio Fiscal y la acusación particular, la Sra. Juez Titular de dicho Juzgado acordó, por resolución de 13 de mayo de 1997, librar mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad ... a fin de que procediera a la anotación preventiva de la querella en las inscripciones de las fincas registrales nº 19.615 y 10.250-N, cuyo mandamiento fue librado el día 15 de dicho mes y año y fue entregado a la representación del querellante para su diligenciamiento.

TERCERO.- Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad ... el Sr. Registrador de la Propiedad extendió la nota de calificación del siguiente tenor literal:

"Se deniega la practica de la Anotación Preventiva de **QUERELLA** que se ordena en el Mandamiento que precede, por no ser ninguna de las previstas en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria o en otra Ley que la establezca, siendo las Anotaciones preventivas un sistema de números "clausus", de suerte que sólo cabe admitir las especialmente determinadas por la Ley; lo que no se da en el presente caso. — Asimis-mo se advierte que las fincas sobre las que en su caso debería recaer la Anotación, deben describirse con las circunstancias exigidas por la legislación Hipotecaria—...

CUARTO.- Ya acordada por la Señora Juez de Instrucción ... la continuación de las Diligencias Previas nº 1321/96 por las normas del Procedimiento Abreviado y registradas las mismas con el nº 43/97 de dicho Juzgado, a solicitud del querellante acusador particular, "Banco Exterior de España S.A.", libró en fecha 2 de octubre de 1997, nuevo mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad ... a fin de que procediera a la anotación de la querella que habría dado lugar a las referidas actuaciones y alternativamente hiciera constar mediante nota marginal la existencia del ejercicio de la acción civil conjuntamente con la penal, solicitando la declaración de nulidad de las escrituras de compraventa de las fincas objeto del alzamiento cuyas fincas describía con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria.

QUINTO.- Una vez tuvo entrada en el Registro ... el referido mandamiento por el Sr. Registrador se extendió la nota de calificación del vigente tenor literal:

"Se deniega la práctica de la Anotación de "QUERELLA" que se ordena en el precedente Mandamiento, por no ser ninguna de las previstas en el art. 42 de la Ley Hipotecaria, o en alguna Ley espe-

cial que la contemple; al amparo de dicho artículo y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1991 (B.O.E. de 22 de mayo de 1991).

No se practica tampoco la Nota Marginal —alternativa— de existencia de procedimiento civil solicitando la declaración de nulidad de las escrituras de compraventa, dado que el cauce procesal y registral para ello, es la **ANOTACIÓN preventiva de demanda** —prevista en el art. 42-1ª de la L.H.—, en virtud de Mandamiento dictado precisamente en dicho procedimiento CIVIL, conjunto a la acción penal.

(...)

SEXTO.- Contra la expresada nota de calificación se interpuso recurso gubernativo por la representación procesal del Banco Exterior de España S.A., ...

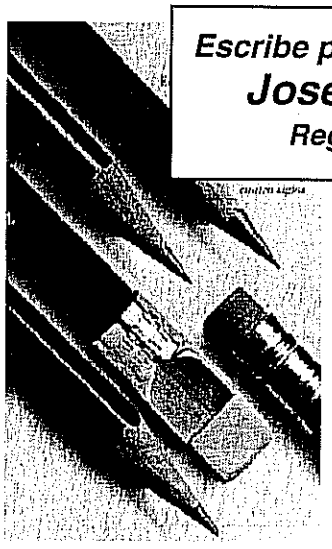
RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En el procedimiento penal por presunto delito de alzamiento de bienes, en el que la parte acusadora particular —querellante— junto con la acción penal ejercita la acción civil para obtener, por vía de responsabilidad, la restitución o la reparación del daño y en el que, a tal fin, postula la declaración de nulidad de los contratos de compraventa convenidos por los querellados en su perjuicio e inscritos en el Registro de la Propiedad, la doctrina científica mas reciente estima viable la posibilidad de llevar a cabo la anotación preventiva de tal pretensión ejercitada sobre los bienes inmuebles objeto del delito e inscritos a favor del querellado, cuando así haya sido ordenado por resolución judicial dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del Juzgador, siempre que, además, éste aprecie la existencia de indicios racionales de criminalidad, todo ello al amparo y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42 nº 1 y 43 de la Ley Hipotecaria, 109, 110 y 111 del vigente Código Penal y 277, 589 y demás concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, como medio de advertir la posibilidad de que no sea exacta la inscripción que declara el derecho real a favor del querellado, de modo que al posible posterior adquirente, le sea factible quedar enterado de que hay un pleito pendiente y sometida dicha inscripción a las resultas del mismo. Con ello es evidente la utilidad de tal anotación preventiva de querella, es decir, de la acción civil ejercitada mediante la querella por el acusador particular, por cuanto evita a dicho acusador, perjudicado por el delito, el que aparezcan terceros de buena fe que habiendo adquirido del titular registral querellado, puedan hacer ilusoria la eventual sentencia estimatoria de su pretensión civil de restitución.

Aún cuando el artículo 42 de la Ley Hipotecaria establezca un "numerus clausus" respecto de las anotaciones preventivas, dada la redacción de su nº 1 en el que se hace referencia a quien demandare en juicio (sin especificar la clase o naturaleza de este), no excluye el que pueda anotarse la pretensión que se ejercite en un juicio o procedimiento penal postulando la nulidad... de un derecho real publicado en la inscripción registral, si bien con cumplimiento de lo estatuido en el artículo 43 de la propia Ley Hipotecaria y siempre que aparezcan acreditados indicios racionales de criminalidad.

SEGUNDO.- La anterior postura no contradice la tesis sustentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las resoluciones de 1 de abril de 1991, que se aduce en la nota de calificación recurrida y en las resoluciones de 9, 10 y 11 de diciembre de 1992. En efecto, estas resoluciones, aún invocando el "numerus clausus" de las anotaciones estatuidas en el art. 42 de la Ley Hipotecaria, no excluyen de forma rotunda la posibilidad de la anotación preventiva de la querella, sino que supeditan la misma, caso de postularse civilmente la nulidad de la inscripción de un derecho real, al hecho de la existencia o resultancia de indicios racionales de criminalidad, los que en el presente caso estan acreditados ...

TERCERO.- En su consecuencia, procede estimar el recurso gubernativo interpuesto contra la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad ..., lo que comporta el ordenar la practica de la anotación preventiva ordenada en el mandamiento judicial y ello aún cuando, de forma indebida, también en dicho mandamiento se haga alusión o referencia de modo alternativo a la practica de una simple nota marginal para hacer constar la existencia del ejercicio de la acción civil conjuntamente con la penal, solicitando la declaración de nulidad de las escrituras públicas de compraventa de las fincas objeto del alzamiento por el que se tramita el Procedimiento Abreviado nº 43/97 del Juzgado de Instrucción ...



Escribe para Lunes:
José Manuel García García
Registrador de la Propiedad de Barcelona

La misteriosa anotación preventiva de sentencia ejecutoria del número 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria

Existe un precepto que, en principio, habría de incluirse entre las normas desconocidas y misteriosas de la legislación hipotecaria, que es el apartado 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, el cual establece en forma clara y rotunda:

"Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

... 3º El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil".

A pesar de lo desconocido y extraño del precepto, se trata de una norma incluida en la Ley Hipotecaria desde sus orígenes, ya en la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, sin que su texto haya cambiado desde entonces.

Cuando se pasa lectura a este precepto, o incluso cuando se trata de memorizar, en período de oposiciones, dicho apartado pasa desapercibido dentro de la multiplicidad de anotaciones, habiendo una tendencia a considerar que dice prácticamente lo mismo que el apartado 2º del mismo artículo 42 al establecer: "2º El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor".

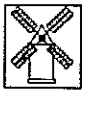
Pero la lectura detenida de ambos apartados, da a entender que se refieren a supuestos totalmente diferentes: el apartado 2º contempla la anotación preventiva de **embargo**, con una referencia expresa al "que **se haya hecho efectivo** sobre bienes inmuebles del deudor", es decir, el que ha motivado ya la traba. En cambio, el apartado 3º es todo lo contrario: contempla una anotación preventiva, no del embargo, sino de la sentencia ejecutoria de condena, cuando todavía no se ha hecho efectivo el embargo, pues ni alude al embargo ni la ejecución todavía se ha llevado a efecto, sino que "**debe llevarse a efecto**".

Luego veremos que hay base legal, a través del Código Civil, para esta interpretación que resulta de la letra sencilla y clara del artículo 42.3º de la Ley Hipotecaria.

Pero tan misterioso, e incluso herético, podría resultar el precepto, que el artículo 141 del Reglamento Hipotecario, en función de desarrollo interpretativo, estableció lo siguiente:

"La anotación preventiva de que trata el caso 3º del artículo 42 de la Ley no podrá verificarse hasta que, para la ejecución de la sentencia, se mande embargar bienes inmuebles del condenado por ésta, en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo".

¿Cumple el principio de jerarquía normativa el artículo 141 del Reglamento Hipotecario?



La contestación a esta pregunta no es tan sencilla. El intérprete no puede despachar el problema con el consabido latiguillo de que se trata de un precepto reglamentario que va contra Ley, y por aplicación del principio de jerarquía normativa, ha de considerarse como no puesto.

Esta "rápida" desautorización de un precepto reglamentario, tan en boga hoy en dia entre los intérpretes, e incluso en otras altas instancias, no tiene en cuenta que, en cada caso, hay que profundizar más en la interpretación, y sobre todo, que la interpretación de un precepto **legal** no se obtiene sólo de un artículo, sino del **conjunto de lo dispuesto en la ley**.

Aunque al final vamos a desautorizar el artículo 141 del Reglamento Hipotecario, hay que decir que dicho precepto tiene una serie de argumentos a su favor.

El principal, que podría constituir un serio obstáculo a la interpretación del artículo 42.3° LH que luego propondremos, tal como resulta de su texto, es que, el fundamental artículo 1.1° de la Ley Hipotecaria, establece que "el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción **o anotación** de los actos y contratos **relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles**". En consecuencia, si todavía no se ha practicado anotación de embargo, la sentencia meramente condenatoria carecería de **trascendencia real inmobiliaria**, pues sólo se referiría a una mera reclamación personal de cantidad dineraria, que no podría ser objeto de inscripción ni de anotación preventiva.

Es más, al amparo de ese argumento derivado del artículo 1.1° de la Ley Hipotecaria, no es posible, y esto es claro, anotar una demanda de mera reclamación de cantidad dineraria, sencillamente porque tiene efectos meramente personales y no afecta a la finca ni a ningún derecho real.

Pero, a pesar de todo, hay que reconocer que una cosa es la demanda de mera reclamación de cantidad, cuya naturaleza personal u obligacional nadie puede discutir, y otra distinta, la sentencia firme de condena al pago de una cantidad de dinero, en que se plantea si tiene ya desde la firmeza algún efecto real que motive la posibilidad de su anotación preventiva, tal como resulta del texto literal del artículo 42.3° de la Ley Hipotecaria, frente al desarrollo reglamentario del artículo 141 del Reglamento Hipotecario.

Ante todo, hay algo que no encaja en el desarrollo efectuado por el artículo 141 del Reglamento Hipotecario del centenario art. 42.3° de la Ley Hipotecaria, y es la claridad de su texto, que no puede ser involucrado con las anotaciones de embargo, porque, como hemos visto, éstas están residenciadas completamente, sin distinciones, en el apartado 2° del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y encima, en el apartado 3° del artículo 42, no hay ningún atisbo de embargo, ni siquiera en ejecución de sentencia, sino todo lo contrario, pues a más de aludir a la anotación de la sentencia ejecutoria, por si quedaran dudas, se refiere a la sentencia que "deba hacerse efectiva" sobre bienes inmuebles, y no a la que se haya comenzado ya a hacer efectiva a través del embargo. Claro que todavía podría intentarse un último esfuerzo en favor del artículo 141 del Reglamento Hipotecario diciendo que el que "deba hacerse efectiva" alude a la futura enajenación forzosa, que todavía no tiene lugar con el embargo, por lo que se trataría de una anotación de embargo en relación con la ejecución de una sentencia que se hará efectiva sobre los bienes cuando, después del embargo, tenga lugar la enajenación.

Naturalmente, este último "paño caliente" no puede dejar tranquilo al intérprete, si se comparan los citados apartados 2° y 3° del artículo 42, que dan una sensación totalmente diferente de la que pregona el artículo 141 del Reglamento Hipotecario.

Pero para salir del círculo vicioso en que nos encontramos, dando vueltas al texto claro del apartado 3° del artículo 42, en su comparación con el apartado 2°, por una parte, y al también terminante artículo 1.1° de la Ley Hipotecaria, en relación con la trascendencia real inmobiliaria de los actos que han de ser anotados, convendría respirar el aire siempre puro del Código Civil.

Hay una serie de preceptos en el Código Civil, que encajan perfectamente con la interpretación que resulta del texto literal del apartado 3° del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, en contra del artículo 141 del Reglamento Hipotecario.

a) Así, en primer lugar, el "superconocido" número 4° del artículo 1924 del Código Civil, en su martilleo constante contra la anotación preventiva de embargo, tiene una parte "superdesconocida u olvidada", que es la que (se refiere a la) anotación que acompaña en ese precepto a la anotación de embargo, y que incluso puede ser una compañera que la salve del naufragio en que se encuentra actualmente la anotación preventiva de embargo, que es precisamente la anotación de sentencia, a la que también alude el citado número 4° del artículo 1924.

El artículo 1924.4° del Código Civil, integrado con la correspondiente parte inicial del mismo, establece lo siguiente:

"Con relación a **determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia**: ... 4°. Los **créditos preventivamente anotados** en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por **embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados**, y sólo en cuanto a créditos posteriores".

Ante todo, no se negará que el Código Civil representa en este punto una interpretación auténtica del artículo 42.3° de la Ley Hipotecaria, pues, junto a los "créditos anotados por embargo y secuestro", se refiere también como una entidad distinta, aunque con los mismos efectos, a los "créditos anotados por **ejecución de sentencias**".

La única interpretación posible de esta última expresión es que se refiere a anotaciones preventivas de créditos resultantes de sentencias de condena, cuando todavía no se ha producido el embargo, que es precisamente lo mismo que resulta del artículo 42.3° de la Ley Hipotecaria, en contra de lo dispuesto en el artículo 141 del Reglamento Hipotecario.

Y en cuanto a la trascendencia real inmobiliaria de esas sentencias, en relación con el artículo 1.1° de la Ley Hipotecaria, se la dan tanto el artículo 42.3° de la propia Ley como el artículo 1923.4° del Código Civil, al decir que "gozan de **preferencia** sobre el concreto inmueble en que se practica la anotación", por lo que alcanzan con la anotación preventiva el carácter o trascendencia real que no tiene el crédito en el momento de la demanda, pero sí en el momento en que deba hacerse efectiva sobre un inmueble en el que conste la anotación de la sentencia.

Se trataría de una anotación **constitutiva** del efecto real de la sentencia.

b) Otro precepto interesante a los efectos que nos interesan es el apartado B) del número 4° del artículo 1924 del Código Civil. Dicho precepto señala una importante preferencia de las "sentencias firmes", "con relación a **los demás bienes muebles e inmuebles del deudor**". Detengámonos un momento en esta última expresión. A diferencia del artículo 1923.4° CC, que se refiere a la preferencia de la sentencia anotada sobre los bienes inmuebles del deudor en que conste la anotación, el siguiente artículo 1924 que ahora comentamos, se refiere a una preferencia sobre "los demás bienes muebles e inmuebles del deudor", es decir, sobre "**bienes no anotados**", o sea, sobre bienes en que no conste anotada la sentencia ejecutoria de condena.

Pues bien, esa otra preferencia, también importante, pero distinta, que señala el artículo 1924.4° del Código Civil, es la de "los créditos que sin privilegio especial consten: A) En escritura pública. B) **Por sentencia firme**, si hubiesen sido objeto de litigio". Y termina el precepto: "Estos créditos tendrán preferencia entre sí por el orden de antigüedad de las fechas de las escrituras y de las sentencias".

Tenemos, por tanto, que los créditos que consten en sentencia firme, a diferencia de los créditos que resulten de una mera demanda, tienen ya una preferencia sobre los demás bienes muebles e inmuebles del deudor, en los que no haya sido anotada la sentencia. Pero esa preferencia es distinta si tales sentencias, porque en principio son las mismas que las sentencias

que se ejecutan conforme al art. 1923.3° del Código Civil, son objeto de anotación en el Registro de la Propiedad.

Habría, en virtud de ello, las sentencias firmes no anotadas en el Registro (art. 1924.3°.B), que se enfrentarían a las escrituras públicas por la fecha de antigüedad de unas y otras indistintamente sobre los demás bienes del deudor; y las sentencias firmes (ejecutorias de condena) que se anotarán en el Registro, conforme al artículo 1923.4° CC, que tendrían especial preferencia sobre "los bienes inmuebles anotados".

Luego la razón de ser de la anotación preventiva de la sentencia firme, aunque no haya todavía embargo, es que se trata de un crédito privilegiado sobre el **patrimonio**, que pasaría a ser crédito privilegiado sobre un determinado bien inmueble, si se anota en el Registro, conforme a los artículos 1923.4° del Código Civil y 42.3° de la Ley Hipotecaria.

c) Hay otro precepto que puede servir también de orientación para la difícil interpretación del artículo 42.3° de la Ley Hipotecaria, que es el artículo 1297.2° del Código Civil, en materia de acción pauliana, cuyo texto dice así:

"También se presumen fraudulentas las enajenaciones a título oneroso, hechas por aquéllas personas contra las cuales se hubiere pronunciado antes **sentencia condenatoria** en cualquier instancia o **expedido mandamiento de embargo de bienes**".

Otra vez aparecen emparejados el mandamiento de embargo y la sentencia condenatoria, ahora a propósito de la presunción de fraude de las enajenaciones.

Ahora bien, esa presunción de fraude respecto a terceros, sólo puede tener viabilidad cuando la sentencia condenatoria o el mandamiento de embargo sean conocidos por los terceros, lo que tendrá lugar cuando una u otra consten anotadas en el Registro de la Propiedad, conforme a los dos apartados 2° y 3° del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pues, en otro caso, la presunción sería absurda, ya que nada es querido si no es previamente conocido ("nihil volitum nisi precongnitum"), y la forma de producir cognoscibilidad es la constancia en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de probar el conocimiento por otros medios de prueba.

Por tanto, el supuesto del artículo 1297.2° CC, en materia de acción pauliana, tiene perfecta explicación desde la perspectiva interpretativa del número 3° del artículo 42 LH, que aquí se defiende, pues es una forma de conseguir que la sentencia condenatoria y no sólo el embargo, tenga "cognoscibilidad" que justifique esa presunción de enajenaciones fraudulentas respecto a terceros.

Ciertamente, el artículo 1297.2° CC se refiere a las sentencias condenatorias en cualquier instancia, y sin embargo, el artículo 42.3° LH alude a sentencia "ejecutoria", que, como es sabido, suele tener el sentido de sentencia "firme". Pero tal diferencia no afecta al fondo del asunto. El artículo 1297.2° CC se muestra con mayor amplitud que el artículo 42.3° LH porque cabe que un adquirente en concreto conozca la sentencia condenatoria, aunque no sea firme ni figure en el Registro, y en tal caso, se presumirá fraudulenta su adquisición. Pero, si consta anotada en el Registro la sentencia, por ser ya firme, entonces la presunción de enajenación fraudulenta no ofrece ninguna necesidad de prueba, y opera directamente como tal presunción que es, por la eficacia de "cognoscibilidad" que tiene la publicidad registral.

Con ayuda de estos tres preceptos del Código Civil, intentemos ahora volver a los apartados 2° y 3° del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, para llegar a la conclusión de que se refieren a dos situaciones jurídicas diferentes, el primero a la anotación de embargo, y el segundo, a la fase previa a la anotación de embargo, en aquellos supuestos en que exista una sentencia condenatoria firme.

Si el artículo 42.3° LH se hubiera querido referir a las anotaciones de embargo, como entiende el artículo 141 del Reglamento Hipotecario, sería una norma totalmente inútil y

repetitiva, pues eso ya lo establece el artículo 42.2º LH, al prever la anotación preventiva a favor del "que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor".

No hay ninguna base para pensar que el apartado 2º del artículo 42 LH se refería únicamente a la anotación de embargo en juicio ejecutivo, y por eso, el apartado 3º del mismo precepto tenía que completar los supuestos, a base de la anotación de embargo derivada de "ejecución de sentencia de condena".

No es eso, ni mucho menos, lo que resulta de los apartados 2º y 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Por una parte, el art. 42.2º de la Ley Hipotecaria es lo suficientemente amplio en materia de anotaciones de embargo, como para no necesitar ya de ningún complemento o explicación, pues en su texto aparecen ya todos los supuestos de anotación preventiva de embargo, al aludir al "mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor". Aquí entran todos los supuestos de mandamiento de embargo, sean en juicio ejecutivo o en ejecución de sentencia.

Y por otra parte, el art. 42.3º de la Ley Hipotecaria es también lo suficientemente claro como para no involucrarlo con las anotaciones de embargo, pues se refiere a la anotación de "sentencia ejecutoria condenando al demandado", y no al mandamiento de embargo. Y además, por si fuera poco, añade que es la sentencia que "deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil", es decir, una sentencia que todavía no se ha llevado a efecto, y que no producido aún anotación preventiva de embargo. Es, en definitiva, la anotación pura y simple de una sentencia ejecutoria de condena, cuando todavía no se ha producido la anotación preventiva de embargo.

Tratemos ahora de sacar algunas consecuencias de esta interpretación en materia de prelación de créditos. Tengo la impresión de que si en lugar de haberse venido anotando toda la vida los embargos, se anotaran las sentencias firmes, en los supuestos en que éstas son anteriores al embargo (ejecución de sentencias), no se habría producido el descrédito que actualmente tiene en España la anotación preventiva de embargo, a la que se trata como si no fuera nada, en contra de los efectos que resultan de otros ordenamientos europeos, que la elevan a categoría de hipoteca judicial.

Y es comprensible que se dé plenos efectos a las tercerías de dominio, sobre la base de que el embargo recayente sobre bienes que no son del deudor sería nulo y podría atacarse por la vía de la tercería de dominio. Pero carece de toda comprensión que en materia de tercería de mejor derecho se dé rienda suelta a cualquier crédito anterior a la anotación preventiva de embargo, cuando el artículo 1927.2º del Código Civil deja bien claro que el orden de preferencia es por la fecha registral de las respectivas inscripciones y anotaciones.

No es el momento de volver a plantear la cuestión de la contradicción entre los artículos 1923.4º y 1927.2º del Código Civil, ni de replantear nuevamente la interpretación de la frase "en cuanto a créditos posteriores", de todo lo cual ya me he ocupado en varias ocasiones anteriores, y de las que se han ocupado también autores procesalistas y civilistas, que comprenden que no podemos seguir "eternamente", en contra de los restantes Códigos y legislaciones europeas, defendiendo la prioridad totalmente limitada e ineficaz de las anotaciones preventiva de embargo, después de todos los requisitos, publicidad y trámites que llevan consigo, ante el descuido, negligencia y clandestinidad de los que no se han preocupado de dar publicidad a sus derechos.

Pero sí es la ocasión de añadir algún matiz a la discusión, a propósito de esta interpretación del artículo 42.3º LH, como artículo referido a la anotación preventiva de sentencias ejecutorias de condena.

El matiz es el siguiente: Si la anotación de sentencia ejecutoria de condena tiene el mismo efecto que la anotación de embargo, y aquella anotación de sentencia ejecutoria de condena sobre un inmueble determinado, pretende significar algo respecto a la mera "sentencia firme" en que "conste un crédito", que no haya sido anotada en el Registro, y a la que se refiere el artículo siguiente, el artículo 1924.3°. B del Código Civil, no habrá más remedio que interpretar que no es lo mismo obtener anotación preventiva de sentencia que no obtenerla. En otro caso, sí que sería absurdo que el legislador hipotecario y el legislador civil, previnieran la anotación preventiva ejecutoria de sentencia de condena, sin dar ningún efecto a tal anotación.

El desarrollo del matiz es el siguiente: Normalmente se entiende que las anotaciones de embargo, ahora hablamos nuevamente de anotaciones de embargo, sólo conceden preferencia sobre los créditos posteriores (cfr. art. 1923.4° CC, en contra del art. 1927.2° CC), y en relación con ese aserto, que por tópico es superconocido, se dirá que la anotación preventiva de embargo no concede preferencia sobre un crédito reconocido en sentencia firme anterior a la anotación preventiva de embargo, aunque dicho crédito no conste en el Registro, porque este último es un crédito ue tiene preferencia en virtud del artículo 1924.3°B.

Ahora bien, el "hallazgo" de la anotación preventiva de sentencia ejecutoria tiene la consecuencia de que una "sentencia" no anotada no tiene efectos respecto al crédito reconocido en una sentencia "anotada" conforme al artículo 1923.4° CC, pues en otro caso sería absurdo prever la anotación de sentencia, si es que iba a tener preferencia sobre ella la sentencia sin anotar.

Y siguiendo el hilo de la "argumentación" que me interesa resaltar, si la anotación de sentencia ejecutoria otorga preferencia sobre sentencias no anotadas, por la misma lógica de la previsión de publicidad registral de la sentencia, respecto a la clandestinidad de la sentencia no anotada, la conclusión es que la sentencia anotada tiene que ser preferente al crédito reconocido en escritura pública no anotado ni inscrito, a que se refiere también el artículo 1924.3°, A) del propio Código Civil, pues dicho precepto compara las escrituras públicas y las sentencias firmes "por orden de antigüedad de las fechas de las escrituras y de las sentencias", por lo que se refiere a un ámbito distinto.

Pero de esa comparación, por la mera fecha de escrituras y sentencias, han de quedar fuera, por la lógica de la publicidad registral, las sentencias anotadas en el Registro de la Propiedad, conforme al art. 42.3° de la Ley Hipotecaria ya conforme al artículo 1923.4° y al artículo 1927.2° del Código Civil, cuya preferencia es por el orden de prioridad registral, de la que carecen las escrituras públicas y las sentencias no anotadas.

Y llegando a más en el avance de resultados, si esas sentencias firmes anotadas en el Registro han de tener un "plus" de preferencia sobre las sentencias firmes no anotadas y sobre las escrituras públicas no inscritas, y dichas sentencias firmes anotadas están en identidad de efectos con las anotaciones preventivas de embargo, debe de ser verdad que las anotaciones de embargo son también preferentes a las escrituras públicas y a las sentencias firmes no anotadas ni inscritas en el Registro.

Con ello se confirmaría que hay un muro de separación, aunque no quiera verlo la doctrina mayoritaria ni la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre el artículo 1923 del Código Civil, por un lado, y el artículo 1924 del mismo Código, por otro, muro de separación similar al que existe entre el mismo artículo 1923 del Código civil y el artículo 1925 del Código respecto a los "créditos comunes".

No debería haber ninguna duda respecto a que entre los "créditos posteriores o anteriores" a que se refiere el artículo 1923.4° del Código Civil, no pueden nunca valorarse los créditos quirografarios o comunes del artículo 1925 del Código Civil, sencillamente porque, según el propio precepto, no tienen fecha a efectos de prioridad, es decir, no son posteriores ni anteriores, sino créditos ajenos a la preferencia de las anotaciones de embargo y de sentencias ejecutorias de condena.

Y no debería haber tampoco ninguna duda, y éste es el mensaje que se pretende con este comentario, respecto a que la preferencia de las anotaciones preventivas de embargo y de sentencias ejecutorias de condena, se refiere siempre a "bienes inmuebles determinados del deudor", que son aquellos sobre los que recae la anotación preventiva de una u otra clase. Y en cambio, las preferencias del artículo 1924.3°.A y B del Código Civil, se refieren "exclusivamente" a los "demás bienes muebles e inmuebles del deudor" y no a los "bienes inmuebles determinados" sobre los que recaen las anotaciones preventivas. Por tanto, su preferencia respecto a éstas sólo puede tenerse en cuenta en tanto en cuanto pasen a ser anotaciones preventivas recayentes sobre bienes inmuebles determinados, lo que tendrá lugar, en el caso de las sentencias firmes del artículo 1924.3°.B), cuando consten anotadas en el Registro conforme al artículo 42.3° LH, conforme a su prioridad registral, y en el caso de las escrituras públicas, cuando sus créditos alcancen el carácter de hipotecarios o refaccionarios anotados, conforme al artículo 1923 del Código Civil, o bien, cuando se trate de créditos escriturarios que hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad a través de anotación preventiva, lo que puede producirse cuando se trate de anotaciones preventivas del artículo 45 de la Ley Hipotecaria.

Dicho artículo 45 LH, en su párrafo segundo establece: "Los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firme podrán, sin embargo, obtener anotación preventiva de su derecho sobre las fincas que se hubieren adjudicado para pago de sus respectivos créditos, siempre que la soliciten dentro de los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, a no ser que conste en el Registro el pago de aquéllos".

Otro caso de anotación preventiva de créditos en escritura pública, aunque éste es ya mucho más problemático y confuso, podría ser el de los acreedores de la herencia que promueven el juicio de testamentaría y que solicitan anotación preventiva de "su derecho hereditario" a que se refiere el artículo 46 LH, pues, en relación con los acreedores que pueden "promover el juicio de testamentaría" pueden obtener anotación preventiva de su derecho sobre la herencia, que es el cobro de sus créditos, siempre que los acrediten cumplidamente por escrito (art. 1038.4° LEC).

En definitva, hay en la Ley Hipotecaria y en el Código Civil una anotación preventiva desconocida por la teoría y por la práctica, que es la anotación preventiva de sentencia ejecutoria de condena en que conste un crédito, cuando se decreta por mandamiento judicial dicha anotación.

Y la admisión de esa anotación preventiva, aparte de la utilidad para los acreedores, produce varias consecuencias interpretativas en materia de prelación de créditos, que deberían hacer meditar a los que siguen insistiendo en la eficacia no ya limitada, sino limitadísima, de las anotaciones preventivas de embargo y, ahora, de sentencia.

Hasta aquí, hemos visto la posibilidad de anotación de sentencia ejecutoria que condene al pago de una cantidad dineraria, al amparo del artículo 42.3° LH, que sólo la admite cuando la sentencia es firme, lo que excluye, desde luego, la posibilidad de anotación de demanda de reclamación de cantidad por ser meramente personal u obligacional, salvo que, por aplicación del artículo 42.1° LH, se refiera a una afección real, como es la demanda de reclamación de gastos preferentes de la Comunidad de propietarios de la Ley de Propiedad Horizontal.

Vamos a terminar haciendo alusión a otra aplicación de la anotación de sentencia ejecutoria de condena, y es la que se refiere no a cantidades dinerarias, sino a otro tipo de condena, como la que consiste en obligaciones de dar o de hacer.

Como el artículo 42.3° LH no distingue, tiene aplicación a todos los supuestos de sentencia condenatoria, y por tanto, también a los que se refieran a obligaciones de dar o hacer alguna prestación relativa a un bien inmueble.

En el caso anterior, se trataba de una sentencia en que, a pesar de no existir una garantía real, la anotación preventiva constituye esa garantía real por imperativo de la Ley Hipotecaria y del Código Civil.

Ahora estamos ante un supuesto de sentencia que puede ser perfectamente catalogada como de "ius ad rem", por lo que su admisión es mucho más fácil, pero sin que ello excluya la posibilidad del otro supuesto. Se trata de aquellas sentencias condenatorias que no son directamente inscribibles sino que condenan a una actuación que determinará en su día, mediante otro documento, la práctica del correspondiente asiento de inscripción. Es lo que ocurre con las sentencias que condenan al otorgamiento de la escritura pública de elevación a pública de documento privado.

La sentencia no es inscribible pues para ello se requiere el título y modo, a través de la tradición instrumental del otorgamiento de la escritura pública, que es a lo que condena la sentencia, pero sí es anotable, conforme al artículo 42.3º LH.

Sobre esta cuestión, que no debería ofrecer duda, a la vista del texto claro del citado precepto, y a pesar de la desviación interpretativa del texto legal realizada por el artículo 141 del Reglamento Hipotecario, se han pronunciado de modo contrapuesto dos resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por una parte, la resolución de 30 de junio de 1967 entiende que no es posible la anotación preventiva de la sentencia condenatoria de elevación a público de documento privado de compraventa. En cambio, la reciente resolución de 23 de octubre de 1999, en un caso en que se ventilaba si la presentación del acta de subasta de una adjudicación en procedimiento de apremio administrativo determinaba la existencia de un defecto subsanable o insubsanable, antes de la presentación de la correspondiente escritura pública de venta, entiende que se trata de defecto subsanable. Y aunque sea en forma un tanto accidental, y sin cita ni referencia a esa resolución contraria, que es la de 30 de junio de 1967, y ni siquiera al artículo 141 del Reglamento Hipotecario, dice lo siguiente:

"Adviértase en fin, la posibilidad de tomar anotación preventiva de la propia sentencia ejecutoria cuando ésta deba llevarse a efecto por los trámites de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. art. 42.3 de la Ley Hipotecaria) y la sustancial analogía entre la sentencia por la que se condena al demandado a elevar a escritura pública un contrato privado de venta cuya existencia y validez se ha declarado (cfr. artículos 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y la adjudicación definitiva del bien embargado en el procedimiento de apremio administrativo".

Sirvan en definitiva estas líneas para destacar que, dentro del supuesto del artículo 42.3º LH, caben dos importantes anotaciones preventivas:

a) Las anotaciones preventivas de sentencias ejecutorias que condenen al pago de una cantidad dineraria, cuando todavía no se ha decretado la anotación preventiva de embargo (cfr. arts. 1923.4º y 1927.2º CC).

b) Las anotaciones preventivas de sentencias ejecutorias que condenen al otorgamiento de elevación a escritura pública de un documento privado (cfr. resolución DGRN de 23 de octubre de 1999, en contra, sin ella advertirlo, de la resolución de 30 de junio de 1967).

Ambas anotaciones suponen la apertura del Registro de la Propiedad a nuevas situaciones jurídicas inscribibles por la vía de la anotación preventiva.

■

Eduardo M.-Piñeiro

NOVEDADES DE FIN DE AÑO, ESPECIALMENTE TRIBUTARIAS.

Los finales de año continúan siendo días de zozobra por mor de las múltiples disposiciones de toda índole, fundamentalmente de carácter tributario, que nos asfixian. En un intento meramente informativo, y sin pretensión científica alguna, las resumimos del modo siguiente:

(Segunda parte)

II.- Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del Orden Social (B.O.E. nº 312, 30 de diciembre).

Según el apartado II de la Exposición de Motivos las disposiciones tributarias contenidas en esta Ley vienen exigidas, en general, por tres circunstancias:

En primer lugar, por imperativo legal, es decir, cuando se debe aplicar desde el 1 de enero del año 2000 normativa ya prevista en leyes anteriores o por otras exigencias legales. Tal circunstancia sucede con las modificaciones incorporadas en la legislación del IVA para hacer efectiva la supresión, desde el 1 de enero del año 2000, del régimen especial del comercio minorista de determinación proporcional de bases imponibles y su incidencia en otros regímenes especiales del impuesto; con la introducción, obligada por el derecho comunitario, cuyo rango superior al derecho nacional es de todo punto reconocido, del llamado régimen fiscal especial del oro de inversión, cuya entrada en vigor ha de producirse a partir del día 1 de enero del año 2000; y con las modificaciones incorporadas en el Impuesto General Indirecto Canario, para mantener la coordinación indispensable con el IVA, ya que los dos impuestos tienen la misma naturaleza y responden a contenidos similares.

En segundo lugar, por razones de tipo técnico, derivadas de la experiencia que la aplicación de las normas tributarias por la Administración y los contribuyentes produce, así como por el impacto que la jurisprudencia y la doctrina an generando en la normativa tributaria.

Y, finalmente, para incentivar determinadas actuaciones por parte del Gobierno. Entre éstas cabe destacar, por su importancia, la nueva configuración de la deducción por actividades de

investigación científica e innovación tecnológica en el Impuesto sobre Sociedades. Mediante esta reforma se mejoran los incentivos actualmente existentes y se proponen otros nuevos para, de este modo, fomentar el desarrollo científico y tecnológico, favorecer la competitividad de las empresas españolas y promover, en definitiva, el progreso económico de nuestro país.

Por último, desde la perspectiva fiscal, también se han de destacar la regulación de los "unit linked" y la ampliación de la deducción por inversión en vivienda habitual correspondiente a las personas con minusvalía.

Todas estas "maravillas" se contienen en el Título I de la Ley (artºs. 1 al 8), ley que se suele denominar de acompañamiento y a la que consideramos le va mejor el nombre de "ley de amañamiento" con que la bautizó el Diputado Sr. Ríos Martínez del Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida (Diario de Sesiones del Congreso, nº 28, pág. 15.250).

A) IMPUESTOS DIRECTOS.

1) Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas. Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 40/1998, de 9 de diciembre:

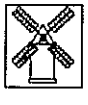
a) Exenciones. Se añade una nueva letra g) al artº. 7, con arreglo a la cual estarán exentas las indemnizaciones satisfechas por las Administraciones públicas por daños físicos o psíquicos a personas como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, cuando vengan establecidos de acuerdo con los procedimientos previstos en el R.D. 429/ 1993, de 26 de marzo, por el que se regula el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial (artª. 1, Uno).

Estas exenciones se aplicarán al período impositivo de 1999 y anteriores no prescritos, con excepción de las actuaciones administrativas que hayan devenido firmes (Disp. adicional quinta).

b) Imputación temporal. Con el fin de regular los llamados "unit linked" (pólizas de seguro en las que los beneficios del tomador están directamente vinculados al valor de participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva o al valor del conjunto de activos elegidos por el tomador) se añade una nueva letra h) al artº. 14.2, con arreglo a la cual "se imputará como rendimiento de capital mobiliario de cada período la diferencia entre el valor liquidativo de los activos afectados a la póliza al final y al comienzo del período impositivo en aquellos contratos de seguro de vida en los que el tomador asuma el riesgo de la inversión, que no cumplan los requisitos previstos en el artº. 24.3 de esta Ley. El importe de las rentas imputadas minorará el rendimiento derivado de la percepción de cantidades de los contratos" (artº. 1.Dos).

Al artº. 24.3 haremos referencia en la subsiguiente letra d).

c) Rendimiento neto del trabajo. Se da nueva redacción al artº. 17.2.a) con arreglo a la cual se limita la cuantía de los rendimientos netos del trabajo que pueden ser objeto de la reducción del 30% para aquéllos que tengan un período de generación superior a dos años y que no se obtengan de forma periódica o recurrente. La cuantía sobre la que se aplicará la reducción del 30% no podrá superar el importe que resulte de multiplicar el salario medio anual del conjunto de los declarantes en el IRPF por el número de años de generación del rendimiento. Cuando se trate de rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se tomarán cinco años. Reglamentariamente se fijará la cuantía del salario medio anual, teniendo en cuenta las estadísticas del impuesto sobre el conjunto de los contribuyentes en los tres años anteriores (artº. 1. Cinco). Para 1999 se estimó en 2.500.000 ptas. y esta modificación del artº. 17.2.a) será



aplicable a los rendimientos devengados desde el 1 de octubre de 1999 (Disp. Transitoria Duodécima).

d) Gastos deducibles y reducciones. Para los seguros expuestos en la letra b) anterior no le serán de aplicación las reducciones previstas con carácter general para el resto de seguros de vida en función de la antigüedad de las primas (letra b) del apartado 2 del artº. 24), salvo que en las mismas concurran algunas de las siguientes circunstancias, que explicita el nuevo apartado 3 del artº. 24:

— que el tomador no tenga la facultad de modificar las inversiones afectas a la póliza,

— que las provisiones matemáticas se encuentren invertidas en:

a) Acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva predeterminadas en los contratos, siempre que estén adaptadas a la Ley 46/1984, de 24 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva o amparadas por la Directiva 85/611 C.E.E. del Consejo de 20 de diciembre de 1985; b) conjunto de activos reflejados de forma separada en el balance de la entidad aseguradora, siempre que se cumplan los requisitos que el propio precepto enumera. El tomador o el asegurado sólo podrán elegir entre diez fondos o conjuntos de activos como máximo (artº. 1, Tres).

Los "unit linked" contratados antes del 1 de enero del año 2000 podrán adaptarse, en el plazo de dos meses a partir de esta fecha, a lo establecido en este nuevo artº. 24.3. Concluido este plazo, los contratos no adaptados tributarán de acuerdo con el expuesto artº. 14.2,h) (Disp. Transitoria Segunda).

e) Deducciones. Se redacta de nuevo el artº. 55.1 apartado 4º. Se mantiene los mismos requisitos para poder gozar de la deducción por inversión en vivienda habitual en caso de contribuyentes minusválidos, con la novedad de que se permite la deducción cuando la minusvalía afecta no sólo al contribuyente, sino también a su cónyuge, ascendientes o descendientes que convivan con él, siempre que la vivienda la ocupen cualquiera de estas personas a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario. Novedad aplicable desde el 1 de enero de 1999 (Artº. 1 Cuarto y Disp. Transitoria undécima).

La base máxima de deducción será de 2.000.000 de pesetas anuales (artº. 1.Cuatro).

f) Reducción rendimiento neto en el régimen de estimación objetiva. De conformidad con el artº. 2º, los contribuyentes que determinen el rendimiento neto de sus actividades económicas por el régimen de estimación objetiva, podrán reducir el rendimiento neto obtenido en el año 2000 en los siguientes porcentajes:

— con carácter general, en un 7%.

— cuando en el año 2000 se produzca un aumento de plantilla, al menos, de 0,75 personas asalariada respecto a 1999, en un 12%.

Las reducciones expuestas serán incompatibles entre sí y a efectos de pagos fraccionados correspondientes al ejercicio 2000, se tendrá en cuenta, exclusivamente, la reducción general del 7%.

g) Residencia habitual en territorio español. Según la disposición adicional undécima, se modifica el artº. 9.1.a) de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del IRPF, en el sentido de que se entenderá que el contribuyente tiene su residencia habitual en territorio español cuando permanezca más de 183 días, durante el año natural, en territorio español. Para determinar este período de permanencia:

— se computarán las ausencias esporádicas, salvo que el contribuyente acredite su residencia fiscal en otro país.

— si se trata de países calificados como paraíso fiscal, la Administración Tributaria podrá exigir que se pruebe la permanencia en el mismo durante 183 días en el año natural.

—y no se computarán para determinar el período de permanencia, las estancias temporales en España que sean consecuencia de las obligaciones contraídas en acuerdos de colaboración cultural o humanitaria, a título gratuito, con las Administraciones Públicas españolas.

h) Ganancias patrimoniales derivadas de elementos adquiridos con anterioridad a 31 de diciembre de 1994. Según la disposición transitoria primera y con efectos desde 1 de enero de 1999 (eficacia retroactiva) se modifica la transitoria novena de la Ley del IRPF (Ley 40/1998), en el sentido de que las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas, adquiridos antes del 31-12-1994, se reducirán de acuerdo con lo establecido en las reglas 2ª y 4ª del apartado 2 de la disp. transitoria octava de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del IRPF. Considerándose a estos efectos elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas aquellos en los que la desafectación de estas actividades (traspaso del patrimonio empresarial al personal) se haya producido con más de tres años de antelación a la fecha de la transmisión.

2) Impuesto sobre Sociedades.

Con efectos a partir de los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero del año 2000, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades:

a) Imputación temporal. Se añade un nuevo apartado 10 al artº. 19 para regular la imputación de los "unit linked".

Cuando la entidad sea beneficiaria o tenga reconocido el derecho de rescate de contratos de seguros de vida en los que, además, asuma el riesgo de inversión, integrará en todo caso en la base imponible la diferencia entre el valor liquidativo de los activos afectos a la póliza al final y al comienzo de cada período impositivo. Esta normativa no se aplicará a los seguros que instrumenten compromisos por pensiones asumidas por las empresas (disp. adic. primera de la ley 8/1987, de 8 de junio, de Regulación de los planes y fondos de pensiones)(artº. 3.Uno).

b) Período impositivo. Se añaden —según el artº. 3.Dos— dos nuevos supuestos (letras c y d, del apartado 2 del artº. 24) de conclusión del período impositivo:

— cuando se produzca la transformación de la forma jurídica de la entidad y ello determine la no sujeción a este impuesto de la entidad resultante. Al objeto de determinar la base imponible correspondiente a este período se entenderá que la entidad se ha disuelto con los efectos establecidos en el artº. 15.3 de esta Ley (diferencia entre el valor de mercado de los elementos transmitidos y su valor contable),

— cuando se produzca la transformación de la forma jurídica de la entidad y ello determine la modificación de su tipo de gravamen o la aplicación de un régimen tributario especial.

La renta derivada de la transmisión de elementos patrimoniales existentes en el momento de la transformación, realizada con posterioridad a ésta, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del elemento transmitido. La parte de dicha renta generada hasta el momento de la transformación se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario que hubiera correspondido a la entidad de haber conservado su forma jurídica originaria.

Estas modificaciones del artº. 24 serán aplicables a partir de 1 de octubre de 1999 (Disp. transitoria décima).

c) Deducción por actividades de investigación científica e innovación tecnológica. Se modifica, en el artº. 3.Tres, el art. 33 de la Ley, ampliándose el importe de la deducción por estos gastos.

Esquemáticamente:

— los gastos de este tipo darán derecho a una deducción de la cuota íntegra del 30% (hasta ahora del 20%),

— cuando los gastos efectuados durante un período impositivo sean mayores que la media de las de los dos años anteriores, se aplicará el 30% hasta dicha media y el 50% sobre el exceso (antes el 40%),

— se practicará, además, una deducción adicional del 10% del importe de los gastos de personal adscritos en exclusiva a actividades de investigación y desarrollo, y a los gastos de proyectos de este tipo contratados con Universidades, Organismos Públicos o Centros de Innovación y Tecnología (R.D. 2609/1996, de 20 de diciembre),

— se mantienen los conceptos de investigación y desarrollo, si bien se amplía el concepto de desarrollo a la creación de primeros prototipos no comercializados y los proyectos de demostración inicial o proyectos piloto, siempre que no puedan convertirse o utilizarse para aplicaciones industriales o para su explotación comercial. Asimismo se considera actividad de investigación y desarrollo la concepción de "software" avanzado, siempre que suponga un progreso científico o tecnológico significativo mediante el desarrollo de nuevos teoremas y algoritmos o mediante la creación de sistemas operativos y lenguajes nuevos,

— se añade una nueva deducción por la realización de actividades de innovación tecnológica. La Ley define que se entiende por tal y especifica cuales son los gastos que dan derecho a deducción. Esta varía: el 15% para proyectos encargados a Universidades, Organismos públicos de Investigación o centros de Innovación del citado R.D. 2609/1996, y el 10% para diseños industriales, ingeniería de procesos de producción, adquisición de tecnología avanzada (patentes, licencias, "Know-how" y diseños) y obtención del certificado de cumplimiento de las normas de aseguramiento de la calidad de la serie 150 9000, GMP ó similares,

— se reitera que la base de deducción se minorará en el 65% de las subvenciones recibidas para el fomento de estas actividades, imputables como ingreso en el período impositivo,

— el límite de las deducciones se amplia del 35% al 45% cuando el importe de la deducción prevista en este artículo y que corresponda a gastos efectuados en el propio período impositivo exceda del 10% de la cuota íntegra, minorada en las deducciones para evitar la doble imposición interna e internacional y las bonificaciones,

— y se faculta al sujeto pasivo para plantear consultas sobre la interpretación y aplicación de la presente deducción, cuya contestación tendrá carácter vinculante para la Administración Tributaria (artº. 107 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria), y para solicitar a dicha Administración la adopción de acuerdos previos de valoración de los gastos correspondientes a proyectos de investigación y desarrollo o de innovación tecnológica (artº. 9 de la Ley 1/1998, de 26 de febrero, de Derechos y Garantías de los Contribuyentes).

d) Deducción por inversiones realizadas en bienes del activo material destinados a la protección del medio ambiente. Darán derecho a una deducción en la cuota íntegra del 10%, siempre que estén incluidas en programas, convenios o acuerdos con la Administración competente en materia medioambiental (nueva redacción del apartado 4 del artº. 35, contenida en el artº. 3, Cuatro).

e) Régimen de transparencia. No se computarán como valores ni como elementos no afectos a actividades empresariales o profesionales aquellos cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos

beneficios provengan de la realización de actividades empresariales o profesionales, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio año como en los diez años anteriores (letra a del apartado 1 y apartado 3, ambos del artº. 75, según el artº. 3.Cinco).

f) Efectos de la pérdida del régimen de declaración consolidada y de la extinción del Grupo de sociedades. De acuerdo con el artículo 3.Seis se da nueva redacción al último párrafo de la letra b) del apartado 1 del artº. 95, que es el relativo a la compensación de bases negativas en los grupos de sociedades cuando se produzca la pérdida o extinción del indicado régimen. En su consecuencia, las sociedades individuales en la medida en que contribuyeren a su formación, podrán compensar las bases imponibles positivas en el plazo de 10 años contados a partir del siguiente a aquel en los que se determinaran las bases imponibles negativas del grupo de sociedades.

g) Régimen de las rentas derivadas de la transmisión en los supuestos de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores. Desde el 1 de octubre de 1999 (Disp. Transitoria Décima) será de aplicación lo prevenido en el artº. 3.Siete, que con respecto al apartado 1 del artº. 98 deroga su actual último párrafo y añade dos nuevos al final, a saber:

— no se excluirán de la base imponible las rentas derivadas de las indicadas operaciones (fusión, escisión, etc.), cuando la entidad adquirente se halle exenta por este impuesto o sometida al régimen de atribución de rentas,

— y se excluirán las rentas derivadas de estas mismas operaciones aunque la entidad adquirente disfrute de la aplicación de un tipo de gravamen o un régimen tributario especial. En estos casos se establece la aplicación del sistema de atribución lineal de rentas del artº. 24 antes expuesto.

h) Transmisión de establecimiento permanente. Cuando esta transmisión se lleve a cabo y sea de aplicación el régimen previsto en la letra d) del apartado 1 del artº. 98, la base imponible de las entidades transmitentes residentes en territorio español se incrementará en el importe del exceso de las pérdidas sobre los beneficios imputados por el establecimiento permanente en los diez ejercicios anteriores (artº. 3.Ocho).

i) Régimen Fiscal de las Cooperativas. Según el artº. 4, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero del año 2000, el apartado 1 del artº. 24 de la ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas queda modificado ampliándose el plazo para compensar las bases imponibles negativas a 10 años (que es el régimen general del Impuesto sobre Sociedades).

3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Según el artº. 5, con efectos desde el 1 de enero del año 2000, queda modificado el artº. 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, del modo siguiente:

— se añade un nuevo párrafo a la letra c) de su apartado 2, que habrá de situarse inmediatamente antes del último de los párrafos actuales de esa letra, que dice: "*Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición "mortis causa" del cónyuge, descendientes o adoptados de la persona fallecida se incluyeran bienes comprendidos en los apartados uno, dos o tres del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico Español o del Patrimonio Histórico o Cultural de las Comunidades Autónomas, se aplicará asimismo una reducción del 95 por 100 de su valor con los mismos requisitos de permanencia señalados en la letra anterior*",

— y también se añade un nuevo apartado 7 al mismo artº. 20, con el siguiente texto: "7. *La misma reducción en la base imponible contemplada en el apartado anterior y con las condiciones señaladas en sus letras a) y c) se aplicará en caso de donación, a favor del cónyuge, descendientes o adoptados, de los bienes comprendidos en los apartados uno, dos y tres del artículo 4 de la Ley 19/1961, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico español o del Patrimonio Histórico o Cultural de las Comunidades Autónomas. El incumplimiento de los requisitos exigidos llevará consigo el pago del impuesto dejado de ingresar y los correspondientes intereses de demora*".

4) Impuestos Locales.

La única modificación la encontramos en el artº. 18 relativa al **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, al añadirse al final del artº. 64 de la ley de Haciendas Locales (ley 39/1988, de 28 de diciembre) un nuevo párrafo en el que se permite, a través de las ordenanzas fiscales correspondientes, regular una exención a favor de los bienes de que sean titulares Centros Sanitarios de titularidad pública, siempre que los mismos estén directamente afectados al cumplimiento de los fines específicos de los referidos centros.

B) IMPUESTOS INDIRECTOS.

1) Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo régimen especial del oro de inversión se modifican numerosos artículos de la Ley del IVA (Ley 37/1982, de 28 de diciembre) para adecuar su redacción a dicha novedad. Las modificaciones están contenidas en el larguísimo artº. 6 de la Ley que examinamos, son efectivas desde 1 de enero del año 2000 y afectan:

— **artº. 9, letra c), b´) del nº 1** (operaciones asimiladas a las entregas de bienes): se consideran sectores diferenciados de actividad al nuevo régimen de las operaciones con oro de inversión,

— **artº. 11, número 12º del apartado 2** (concepto de prestación de servicios): los préstamos y los créditos en dinero,

— **artº. 20, letra j) del número 18 del apartado uno** (exenciones en operaciones interiores): las de compra, venta o cambio y servicios análogos que tengan por objeto divisas, billetes de banco y monedas que sean medios legales de pago, a excepción de las monedas y billetes de colección y de las piezas de oro, plata y platino, ni tampoco a las monedas de oro que tengan la consideración de monedas de oro de inversión de acuerdo con el nº 2º del artº. 140 de esta Ley.

Se consideran de colección las monedas y los billetes que no sean normalmente utilizados para su función de medio legal de pago o tengan un interés numismático,

— **artículo 70, número 4º del apartado uno** (lugar de realización de las prestaciones de servicios. Reglas especiales): Queda derogado el indicado número 4 relativo al lugar de realización de las prestaciones de servicios a pasajeros de buques, aviones o trenes por la parte de trayecto realizado en el interior de la Comunidad Europea, con inicio en el ámbito especial del impuesto y el lugar de llegada en otro punto de la C.E.,

— **artículo 84, letra b) del número 2º del apartado uno** (sujetos pasivos): lo serán los empresarios o profesionales para quienes se realicen las operaciones en los casos de entregas de oro sin elaborar o de productos semielaborados de oro, de la ley igual o superior a 325 milésimas,

— **artºs. 89, apartado uno; 99, apartados tres y cinco; 100 y artº. 114, apartado dos** (rectificación de las cuotas impositivas repercutidas, ejercicio del derecho a deducir, caducidad del derecho a la deducción y rectificación de deducciones): se reduce a cuatro años el plazo de cinco. Mera consecuecia de la reducción del plazo de prescripción a 4 años desde el 1 de enero de 1999, introducido por la Ley de Derechos y Garantías de los Contribuyentes (Ley 1/1998).

Según la disposición transitoria quinta se mantiene el plazo de cinco años para la deducción o compensación de cuotas del IVA conforme a lo dispuesto en el Título VIII, Capítulo I, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA. Es decir, que en el año 2000 podrán deducirse las cuotas cuyo derecho a la deducción hubiere nacido durante 1995,

— **artº. 91.uno. 2.3º** (tipos impositivos reducidos): se aplicará el 7% a las prestaciones de servicios realizados por las Cooperativas agrarias a sus socios como consecuencia de su actividad cooperativizada y en cumplimiento de su objeto social, incluida la utilización por los socios de la maquinaria en común,

— **artº. 96, número 2º del apartado uno** (exclusiones y restricciones del derecho a deducir): se suprime este número y, por tanto, la restricción afectante al derecho a deducir las cuotas soportadas en la adquisición de objetos de arte, antigüedades y objetos de colección. A partir del 1 de enero del 2000 serán deducibles,

— **artº. 101, apartado uno** (régimen de deducciones en sectores diferenciados de la actividad empresarial o profesional): la deducción por las operaciones de oro de inversión se regirá por su régimen especial.

— **artº. 104.2, apartado 2º, párrafo 3º** (la prorrata general): para determinar el porcentaje de deducción no se tomarán en cuenta las subvenciones que no integren la base imposible de acuerdo con lo dispuesto en el artº. 78.2, apartado 3º de esta Ley, financiadas con cargo a los Fondos Europeos del FEOGA y del IFOP, ni las percibidas por los Centros especiales de empleo regulados por la Ley 13/1982, de 7 de abril, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 2 de su artº. 43,

— **artº. 120** (regímenes especiales): se incluye entre ellos el de las operaciones con oro de inversión, que tendrá carácter obligatorio, salvo la renuncia por parte del transmitente prevista en el nuevo artº. 140 ter,

— **artº. 121** (determinación del volumen de operaciones): las novedades más destacadas son dos: 1ª.- En los supuestos de transmisión de la totalidad o parte de un patrimonio empresarial o profesional, el volumen de operaciones a computar por el sujeto pasivo adquirente será el resultado de añadir al realizado, en su caso, por este último durante el año natural anterior, el volumen de operaciones realizadas durante el mismo período por el transmitente en relación a la parte de su patrimonio transmitida; y 2ª.- La no toma en consideración para la determinación del volumen de operaciones de las operaciones exentas relativas al oro de inversión comprendidas en el artº. 140 bis cuando no sean habituales de la actividad empresarial o profesional del sujeto pasivo,

— **artº. 136, incorporación del apartado dos** (concepto de bienes usados, objetos de arte, antigüedades y objetos de colección y de sujeto pasivo revendedor): en ningún caso se aplicará este régimen especial al oro de inversión definido en el artº. 140 de esta Ley,

— **nueva redacción del capítulo V del título IX** (régimen especial del oro de inversión): esta novedad, introducida por aplicación del derecho comunitario, supone la nueva redacción del capítulo citado y la incorporación a la Ley de los artº. 140 (concepto de oro de inversión); 140 bis (exenciones); 140 ter (renuncia a la exención); 140 cuarter (deducciones); y 140 quinque (sujeto pasivo).

Como damos por hecho que los Notarios no seremos sujetos pasivos de este régimen especial, al articulado de la Ley nos remitimos, reduciendo con ello la ya excesiva extensión de esta Circular,

— **modificación del título de capítulo VII del Título IX** (régimen especial del recargo de equivalencia): la derogación por la Ley de Presupuestos para el año 1998 de la modalidad de determinación proporcional de bienes imponibles del régimen especial del comercio minorista con efectos a partir del año 2000, ha obligado a dar nueva redacción a los artículos relativos al régimen especial del recargo de equivalencia y a derogar los correspondientes a las disposiciones comunes y al régimen de determinación proporcional de bases.

Las modificaciones afectan:

1°) Al título o rúbrica del capítulo VII del Título IV que será "Régimen especial del recargo de equivalencia".

2°) A dar nueva redacción del artº. 148, a saber: "*Régimen especial del recargo de equivalencia. Uno. El régimen especial del recargo de equivalencia se aplicará a los comerciantes minoristas que sean personas físicas o entidades en régimen de atribución de rentas del IRPF, que desarrollen su actividad en los sectores económicos y cumplan los requisitos que se determinen reglamentariamente. Dos. En el supuesto de que el sujeto pasivo a quien sea de aplicación este régimen especial realizare otras actividades empresariales o profesionales sujetos al IVA, la de comercio minorista sometida a dicho régimen especial tendrá, en todo caso, la consideración de sector diferenciado de la actividad económica. Tres. Reglamentariamente podrán determinarse los artículos o productos cuya consideración quedará excluida de este régimen especial*".

3°) A la derogación de los artículos 150 (régimen especial de determinación proporcional de las bases imponibles), 151 (exclusiones del mentado régimen), 152 (contenido del propio régimen de determinación proporcional de las bases imponibles) y 183 (régimen especial del recargo de equivalencia),

— **art. 165, modificación de su apartado uno** (reglas especiales en materia de facturación): al haberse introducido las operaciones de oro de inversión, se hace obligatorio unir al justificante contable de cada operación un documento que contenga la liquidación del impuesto, que se ajustará a los requisitos que se establezcan reglamentariamente,

— **modificación de la disposición adicional cuarta** (delimitación de las referencias a los Impuestos especiales): se especifica que serán los comprendidos en el artº. 2 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales,

— **modificación de la letra a) del apartado quinto del Anexo** (régimen de depósito distinto de los aduaneros): a la redacción que le dio el R.D.ley 14/1997, de 29 de agosto, se añade un párrafo 2° en el que se precisa que la electricidad no tendrá la consideración de bien objeto de los Impuestos Especiales,

— **nueva redacción al número 3° del apartado sexto del Anexo**: "*Los titulares de las áreas o depósitos a que se refiere este precepto serán responsables solidarios del pago de la deuda tributaria que corresponda, según lo dispuesto en los números anteriores de este apartado sexto, independientemente de que puedan actuar como representantes fiscales de los empresarios o profesionales no establecidos en el ámbito especial del impuesto*",

— **adición de un nuevo apartado, el noveno, al Anexo de la Ley**: en el que se determina el peso de los lingotes o láminas de oro a efectos de su consideración como oro de inversión.

2) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se modifica la letra A) del apartado 2 del artº. 7 del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por R.D.Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, incluyéndose como hecho imponible sujeto al impuesto las adjudicaciones expresas en pago de asunción de deudas.

En este sentido la citada letra A) establece: "*Las adjudicaciones en pago y para pago de deudas, así como las adjudicaciones expresas en pago de asunción de deudas. Los adjudicatarios para pago de deudas que acrediten haber transmitido al acreedor en solvencia de su crédito, dentro del plazo de dos años, los mismos bienes o derechos que les fueron adjudicados y los que justifiquen haberlos transmitido a un tercero para esto objeto, dentro del mismo plazo, podrán exigir la devolución del impuesto satisfecho por tales adjudicaciones*" (artº. 7).

Es una consecuencia de la sentencia del T.S. de 5 de diciembre de 1998 que consideró nulo el artº. 29 del Reglamento del Impuesto, que incluía como hecho imponible las adjudicaciones expresas en pago de asunción de deudas, por entender qu se trataba de un exceso reglamentario al no estar recogido el supuesto en la Ley. Como no se puede perder un centimito la cosa se arregla modificando la Ley, como se ha hecho, y añadir este nuevo hecho imponible. ¡Ea, que todo es posible en Graná!

3) Impuestos Especiales.

El artº. 8 de la Ley modifica la letra a) del apartado 2 del artº. 70 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales. Para poder deducir de la cuota la suma de 80.000 ptas. cuando se produce la matriculación definitiva de un vehículo nuevo habiendo disfrutado de otro usado que deba retirarse por desguace, se añade que cuando la matriculación definitiva no hubiese tenido lugar en España, se requerirá, además de que tenga una antigüedad igual o superior a diez años, que el turismo usado haya sido objeto de matriculación definitiva en España, al menos seis meses antes de la baja definitiva por desguace.

4) Régimen económico fiscal de Canarias.

Al haberse modificado el IVA y ser este impuesto canario de naturaleza similar, el legislador se ve obligado a introducir las modificaciones contenidas en el artº. 9 de la Ley, que damos por reproducido con la confianza de que nuestros compañeros canarios no se enfaden por ello y pidan nuestra cabeza.

C) OTROS TRIBUTOS (TASAS).

En materia de TASAS las novedades afectan:

— **artº. 9 del D. 1639/1959, de 23 de septiembre** (tasas por expedición de títulos, certificaciones y diplomas académicos, docentes y profesionales). Su recaudación se efectuará en efectivo a través de las entidades bancarias colaboradoras (art. 10),

— **artº. 14 del capítulo III de la Ley 5/1998, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social** (tasa por reconocimientos, autorizaciones y concursos): por realización de pruebas de capacitación para la obtención de licencias de armas largas rayadas para caza mayor o de escopetas o armas asimiladas, 12.340 Ptas., que se reduce a 9.000 ptas. cuando la disposición de los campos o galerías de tiro no represente gasto alguno para la Dirección de la Guardia Civil; y para la habilitación de entidades para dedicarse a la enseñanza conducente a la obtención de dichas licencias, tasa de 33.250 ptas. (artº. 11 que adiciona un nuevo apartado en el concepto 9º de la tarifa 2ª),

— **artº. 11, apartado 5 de la ley 11/1975, de 2 de mayo** (creación del Organismo autónomo Registro de la Propiedad Industrial): tratándose de tasas de mantenimiento de derechos en el caso de anualidades de patentes y modelos de utilidad, la fecha de vencimiento será el último día del mes del aniversario de la fecha de concesión del registro.

El pago de estas tasas deberá efectuarse dentro de los tres meses anteriores a la fecha de vencimiento o en el mes posterior a dicha fecha. De no satisfacerse su importen este plazo, podrá abonarse el mismo con un recargo del 25% dentro de los tres primeros meses y de un 50% dentro de los tres siguientes, hasta un máximo de seis meses de demora (artº. 12),

— artº. 15, apartado b) de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen legal de las Tasas Estatales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de carácter Público. Estarán exentos los anuncios oficiales de la Administración de Justicia, de la Administración General del Estado o de sus Organismos Autónomos, así como de las Entidades gestoras y Servicios comunes de la Seguridad Social, cuya inserción en el B.O.E. resulte obligatoria, de acuerdo con lo establecido en una norma legal o reglamentaria y respondan a un interés general. Pero esta exención no será aplicable —y esta es la modificación— a los que fuesen publicados a instancia de los particulares, a los que beneficien singularmente a los mismos, o a aquellos otros cuyo importe, según las disposiciones aplicables, sea repercutibles en los interesados (artº. 13),

— artº. 18, apartados cinco y siete, tarifa cuarta, de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social. Estarán exentas de pago de la tasa, además de las personas con discapacidad igual o superior al 33%, las que figuren como demandantes de empleo durante el plazo, al menos, de un mes anterior a la fecha de convocatoria de pruebas selectivas de acceso a los Cuerpos y Escalas de funcionarios o a las categorías de personal laboral convocadas por la Administración Pública Estatal, así como los aspirantes en pruebas selectivas de acceso a militares profesionales de Tropa y Marinería (artº. 14).

D) OTRAS NORMAS TRIBUTARIAS.

1) **Ley General Tributaria.** El artº. 15 de la ley añade una nueva letra g) al apartado 4 del artº. 107 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria. De acuerdo con esta modificación la contestación a las consultas escritas tendrá carácter vinculante para la Administración tributaria cuando se refieran a la interpretación y aplicación a supuestos y proyectos específicos de los incentivos a la investigación científica y a la innovación tecnológica previstos en el artº. 33 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Ley 43/1999, de 27 de diciembre).

2) **Ley de Fundaciones y de Incentivos Fiscales a la Participación Privada en Actividades de Interés General.** Según el artº. 16.Uno de la ley gozarán de exención las explotaciones económicas que coincidan con el objeto o finalidad específica, cuando consistan en actividades de asistencia social, en los términos y con los límites del artº. 20.uno.8º de la Ley del IVA (Ley 37/1992, de 28 de diciembre), que hayan obtenido el disfrute de la exención en este último impuesto.

Darán derecho a la deducción de un 20% en el IRPF las donaciones puras y simples de bienes que deban formar parte del activo de la entidad donataria (antes la Ley se refería sólo al activo material) y que contribuyan a la realización de las actividades que efectúen, en cumplimiento de los fines previstos en el artº. 42.1.a) (artº.16.Tres, que modifica el apartado 2 del artº. 59).

Será gasto deducible en el Impuesto sobre Sociedades las donaciones de bienes que deban formar parte del activo de la entidad donataria y que contribuyan a la realización de las actividades que efectúen, en cumplimiento de los fines previstos en el artº. 42.1.a) (artº. 16.Cuatro, que modifica la letra b) del apartado 1 del artº. 63).

3) **Ley que aprueba el programa PREVER para la modernización del parque de vehículos automóviles, el incremento de la seguridad vial y la defensa y protección del medio ambiente.** En términos similares a los antes examinados al hablar de la modificación de la Ley

38/1992 de Impuestos Especiales, el artº. 17 de la Ley, modificando el apartado 1.a) del artº. 3 de la Ley 39/1997, de 8 de octubre, exige para que el fabricante, primer receptor o distribuidor pueda deducir de la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades o del IRPF el importe de las bonificaciones otorgadas a los compradores que el vehículo para el desguace tenga más de siete años de antigüedad desde su primera matriculación y que, cuando la primera matriculación no hubiera tenido lugar en España, además el vehículo haya sido matriculado en España, al menos, seis meses antes de su baja para desguace.

4) **Régimen de las reclamaciones económico-administrativas contra actos dictados en vía de gestión de los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas y de los recargos sobre tributos del Estado.** El conocimiento de estas reclamaciones corresponde exclusivamente a los órganos económico-administrativos del Estado (artº. 20 de la L.O. 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas).

Así lo recuerda la disposición adicional séptima de la Ley que, además, establece que:

— en la notificación de los actos de gestión tributaria de que se trata, deberá expresarse que contra los mismos, sin perjuicio del recurso previo de reposición, cabe reclamación económico-administrativa regulada en los artºs. 163 a 17 de la Ley General Tributaria y en el R.D.Legislativo 2795/1980, de 12 de diciembre,

— y se indicará el órgano competente para resolver la reclamación económico-administrativa, que será un Tribunal Económico-Administrativo depediente del Ministerio de Economía y Hacienda, así como el plazo para interponerla.

5) **Beneficios fiscales aplicables a "Salamanca Capital Europea de la Cultura 2002".** Están contenidas en la disposición adicional novena de la Ley a la que nos remitimos.

6) **Régimen aplicable a los minusválidos incapacitados judicialmente.** Las disposiciones específicas previstas en la normativa tributaria a favor de las personas discapacitadas con grado de minusvalía igual o superior al 65%, serán de aplicación a las minusvalías cuya incapacidad se declare judicialmente, aunque no alcance dicho grado. (Disposición adicional duodécima).

7) **Ley Reguladora de las Haciendas Locales.** La disposición adicional vigésima quinta de la Ley añade un nuevo apartado 4 al artº. 74 de dicha Ley (Ley 39/1988), conforme al cual las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90% de la cuota del impuesto a favor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana ubicados en áreas o zonas del municipio que, conforme a la legislación y planeamiento urbanístico, correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogos.

E) OTRAS MODIFICACIONES.

1) **Ley de Arrendamientos Urbanos.** Por la disposición adicional octava de la Ley se añade un nuevo apartado 12 a la disp. transitoria tercera de la LAU (Ley 29/1994, de 24 de noviembre), del siguiente tenor:

"12. La presente disposición transitoria se aplicará a los contratos de arrendamiento de local de negocio para oficina de farmacia celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan el 31 de diciembre de 1999".

De acuerdo con esta modificación los arrendamientos de local para farmacia se regirán por las mismas normas transitorias aplicables a los locales de negocio en general.

2) **Ley del Mercado de Valores**. Están contenidas en la disposición adicional decimoséptima y afectan a los siguientes extremos de la indicada Ley (Ley 24/1988, de 28 de julio):

— **artº. 53, párrafo segundo y tercero**: de conformidad con el párrafo primero quien, por sí o por persona intermedia, adquiera o transmita acciones de una sociedad admitidas a negociación en alguna Bolsa de Valores y, como resultado de dichas operaciones el porcentaje de capital suscrito que quede en su poder alcance o exceda los porcentajes que se establezcan deberá informar a la sociedad afectada, a las Bolsas y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El nuevo párrafo segundo establece que si el que se encuentre en el caso previsto en el anterior fuere administrador de la sociedad, deberá cumplir la obligación de información cualquiera que sea el porcentaje que adquiera o transmita. Obligación que se hace extensiva a la adquisición o enajenación de derechos de opción sobre acciones de la propia sociedad.

Y según el tercero, la admisión a negociación en una Bolsa de Valores de las acciones de una sociedad o el nombramiento de nuevos administradores obligará a quienes se encuentren en los casos previstos en los dos párrafos anteriores a informar sobre el porcentaje efectivo de su participación en el capital suscrito, y en el caso de los administradores, sobre sus derechos de opción sobre acciones de la sociedad,

— **disposición adicional decimoquinta**: Se añade, y en ella se establece la obligación de comunicar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por parte de los directivos de sociedades cuyas acciones coticen en Bolsa y a sus administradores, las entregas de acciones y los derechos de opción sobre acciones que reciban en ejecución de un sistema de retribución de dicha sociedad, así como los sistemas de retribución,

— **disposición adicional decimosexta**: también se añade y vuelve a insistir en la problemática de los "stock options". En esta adicional se obliga a las sociedades cotizadas que tengan vigente algún sistema de retribución consistente en la entrega de acciones o de derechos de opción o cualquier otro sistema de retribución referenciado al valor de las acciones a registrar, con carácter previo a la ejecución o cancelación del sistema de retribución, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores un suplemento del folleto que tengan en vigor, o un nuevo folleto específico, en el que se proporcione información detallada e individualizada sobre las acciones y opciones o liquidaciones que comprendan a administradores y directivos.

A efectos de ambas adicionales se entenderán por directivos los Directores Generales y asimilados que desarrollen sus funciones de alta dirección bajo dependencia directa de los órganos de administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados de las sociedad cotizadas.

3) **Ley de Sociedades Anónimas**. Las modificaciones se introducen en la disposición adicional decimonovena y son las siguientes:

— **artº. 75**: se añade un nuevo párrafo a su apartado 1, referido a la adquisición derivativa de acciones propias, de acuerdo con el cual "*cuando la adquisición tenga por objeto acciones que hayan de ser entregadas directamente a los trabajadores o administrador de la sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derecho de opción de que aquéllos sean titulares, el acuerdo de la Junta (se refiere a la Junta General) deberá expresar que la autorización se concede con esta finalidad*",

— **artº. 130**: se le añade, asimismo, un nuevo párrafo en sede de retribución de los administradores y que insiste en los mentados "stock options". Para que la retribución consista en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas o que esté referenciada al

valor de las acciones "*deberá preverse expresamente en los estatutos, y su aplicación requerirá un acuerdo de la Junta General de accionistas. Dicho acuerdo expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de este sistema de retribución*",

— **nueva disposición adicional** (sin número): referida a lo mismo y según la cual, requerirá en todo caso la previa aprobación de la Junta General el ejercicio y la enajenación de los derechos de opción concedidos antes de 1 de enero del año 2000 a los administradores de una sociedad cotizada en ejecución de sistemas de retribución de la misma, en el supuesto en que no esté expresamente prevista en los estatutos sociales esta forma de remuneración. Disposición también aplicable en cuanto a los referidos administradores, en relación con la ejecución o cancelación de sistemas retributivos referenciados al valor de las acciones establecidos antes de dicho 1 de enero,

— **otra nueva adicional** (también sin número): otra más sobre lo mismo. La aplicación de los repetidos sistemas de retribución (entrega de acciones, derechos de opción...) a Directores generales y asimilados de sociedades cotizadas, requerirá la previa aprobación de la Junta General de accionistas.

4) **Integración de notarios y corredores de comercio colegiados** (disposición vigésima cuarta). No aparece esta adicional en el Proyecto inicial de esta Ley, así como tampoco en el informe emitido por la ponencia del Congreso a la Comisión de Economía, Comercio y Hacienda (B.O.Cortes-Congreso, Serie A, nº 187-6, 15 de noviembre de 1999). Sí lo hace en el Dictamen de dicha Comisión de Economía y Hacienda, que aparece publicado en el B.O.Cortes-Senado, Serie II, nº 167 (e), del 13 de diciembre siguiente, y en términos idénticos a los definitivamente aprobados, consecuencia de las enmiendas 233 del Grupo Parlamentario Popular y 253 del Grupo Parlamentario Catalán de Convergència i Unió (B.O.Cortes-Senado, Serie II, nº 167 c, del 3 de diciembre de 1999, pág. 162 y 172, respectivamente).

No vamos, no voy, a entrar en el tema. Como viejo dinosaurio que ha ya cumplido la edad de jubilación —la cual se hará efectiva el 9 de febrero próximo— nos limitaremos a reproducir algunos textos que consideramos de interés y motivo de reflexión:

— Exposición de Motivos de la Ley (párrafo último de su apartado VII): "*Por razón de interés general e incremento de la libre competencia y con la finalidad de modernizar y dar mayor eficacia al sistema de fe pública, mejorando la atención al ciudadano, se lleva a cabo la fusión de los Cuerpos de Notarios y Corredores de Comercio Colegiados que ejercen la fe pública extrarregistral, de acuerdo con los respectivos Colegios y Corporaciones, en un Cuerpo único de Notarios*".

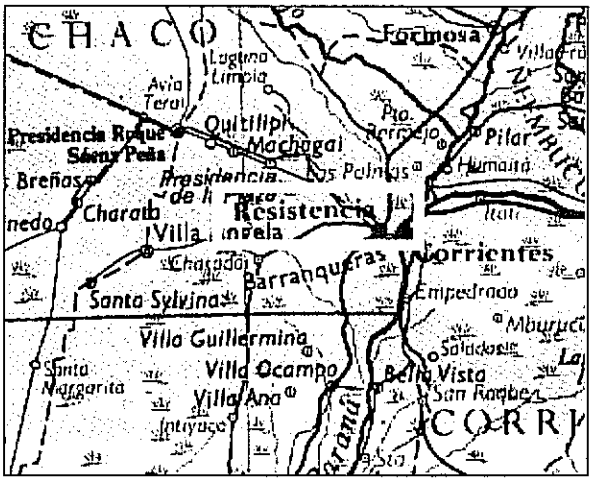
— Intervención del Diputado D. Guillerme Vázquez Vázquez, del Bloque Nacionalista Gallego del Grupo Parlamentario Mixto, en la Sesión Plenaria celebrada el 22 de diciembre de 1999 donde se debatieron las enmiendas del Senado (Diario de Sesiones del Congreso, nº 283, pág. 15.244). Tras afirmar que las enmiendas del Senado referidas a la Ley de Medidas Fiscales no presentaban novedades importantes, aclara: "*Sin embargo, sí queremos valorar algunas de las enmiendas que se han presentado y que tienen un carácter positivo. Entre éstas, quiero mencionar aquella por la que se realiza una integración de dos cuerpos de fedatarios públicos, notarios y corredores de comercio, en un único cuerpo de notarios, de manera que podrán intervenir todo tipo de documentos sin obligar a los ciudadanos y personas jurídicas a tener que acudir a dos funcionarios públicos en los casos de préstamos mercantiles, operaciones societarias, intervención y liquidación de préstamos o requerimiento del pago de los mismos, etcétera*".

— Intervención del Diputado Sr. Gómez Rodríguez por el Grupo de Coalición Canaria (misma sesión, mismo Diario, pág. 15.246): "*Por último, en lo referente a los corredores de comercio y notarios, la disposición adicional vigésimo quinta recoge, por fin, la integración de*

estos fedatarios extrajudiciales. Tras muchos años de tentativas, por fin se ha logrado, y es una noticia muy interesante no sólo por el prestigio de la fe pública española, sino porque va a suponer una mayor agilidad operativa, una mayor eficacia para los ciudadanos y una mayor baratura. Todas estas circunstancias hacen que aplaudamos esta iniciativa".

— Intervención de la Diputada Sra. Mendizábal Gorostiaga del Grupo Parlamentario Socialista (misma sesión, mismo Diario, pág. 15.253): "*Sin embargo, quisiera hacer ciertas puntualizaciones sobre algunas de las cuestiones en las que nos vamos a abstener. Me refiero a las enmiendas al preámbulo de la Ley y a la que hace referencia a la disposición adicional vigésimo quinta y que se refiere a la fusión de los cuerpos de notarios y corredores de comercio colegiados. estas enmiendas plantean un problema de fondo con el que mi grupo parlamentario coincide, ya que consideramos que la creación de un cuerpo único constituye un instrumento imprescindible para la unificación de la fe pública extrajudicial. Compartiendo este contenido, discrepamos en que se regule por la Ley de acompañamiento y que además se quiera hacer por desarrollo reglamentario, como se dice. El desarrollo normativo de la unificación de la fe pública extrajudicial exige en nuestra opinión una norma de rango legal que regule el ejercicio de la función, la forma de la documentación y otras cuestiones... Quiero dejar claro que esto es algo que nosotros consideramos importante, que estamos de acuerdo con la unificación respecto a la fe pública extrajudicial, pero que en ningún caso nos parece que este sea el método adecuado*".

— Carta del Presidente del Consejo General del Notariado Sr. Bolás Alfonso (Boletín Notarial, nº 8, diciembre 1999, págs. 4 y 5): "*A partir de enero de 1999, el gobierno dió los pasos necesarios para hacer ver a los dos colectivos que estaban condenados a entenderse. Lo acertado o no de la medida no se sabrá hasta dentro de unos años. En el año 2010 los Notarios podrán juzgarnos mejor. El Consejo General ha optado por la solución por la solución más conforme para el futuro y más conveniente para la sociedad española*".



CARTAS AMERICANAS

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

Breves comentarios acerca del sistema registral inmobiliario venezolano (*)

Introducción:

La base jurídica de la legislación registral venezolana está constituída por el Código Civil, complementada por la Ley de Registros Públicos del 6 de febrero 1978.

Sistema de inscripción:

El sistema venezolano es mixto porque reúne características de diversos sistemas como lo son los de oponibilidad de lo inscripto, convalidante, constitutivo, de folio personal, de inscripción y de transcripción. (1)

Podemos decir, a su vez que el sistema venezolano posee predominio de los sistemas convalidante, de folio personal, y de transcripción.

Es convalidante, porque además de la oponibilidad de lo inscripto establece a favor de quien inscribe una presunción legal relativa o "juris tantum" acerca de la veracidad e integridad del contenido del Registro, es decir, que comprende la titularidad del derecho en todos los aspectos jurídicos en cuanto a contenido y legitimidad del titular, y la forma exigida para el caso.

De folio personal, porque las inscripciones registrales se organizan tomando como elemento clasificador a las personas (naturales o jurídicas).

De transcripción, porque la elaboración de los asientos se realiza copiando los documentos en forma fiel y exacta.

Eficacia de la inscripción:

En un sistema de transcripción como el de Venezuela, la inscripción no es un factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan con excepción de la hipoteca. La inscripción sólo tiene efectos publicitarios para terceros.

Los principios registrales:

Principio de inscripción:

Regulado en el artículo 1926 del Código Civil, establece que el registrador pondrá al pie del instrumento o de la copia que se lleve a registrar, una nota, en al cual se exprese haber efectuado el registro del documento, con indicación del número del protocolo y del instrumento, y entregará al interesado el instrumento o la copia así anotados. (2) (3) Los documentos se insertan en los

protocolos al décimo día hábil después de la presentación del mismo en el Registro. (4) Con posterioridad, los otorgantes deben concurrir a firmar el otorganmiento (la inscripción), podrán hacerlo dentro del trimestre, una vez vencido éste los registradores anularán los asientos de inserciones de documentos que los otorgantes no hubieren concurrido a firmar y se devolverá al interesado el documento presentado para su registración.

Principio de especialidad:

Este principio no es aplicable en Venezuela. Aunque regulado en el artículo 108 de la Ley de Registros Públicos, refiere el mencionado artículo a que en la solicitud de certificación, el interesado deberá precisar el inmueble con entera claridad, por su situación, linderos, y demás elementos de identificación, indicará los dueños o personas que hayan podido enajenarlo, hipotecarlo o gravarlo, dentro de los distintos períodos de aquel lapso.

Principio de prioridad:

Está establecido en los artículos 86 y 87 de la Ley de Registros Públicos; la prioridad (la da) la fecha del ingreso del documento al Registro, anotado en el Libro de Presentaciones. Con fecha, hora, y minuto, esta nota de presentación será firmada por el registrador y por el presentante del documento.(6) Los documentos se copian"ntegramente en los libros de Protocolos Principal y Duplicado del Registro (7) (no se sigue el sistema de folio real) en el mismo orden en que hubieran sido anotados en el Libro de Presentaciones (art. 87), bajo una sóla serie numérica que empezará y terminará en cada trimestre. No se registrará bajo un mismo número más de un documento.

Principio de tracto sucesivo:

Rige este principio en su versión de previa inscripción, y está contenido en los artículos 66, 89 y 94 parágrafo primero de la Ley de Registros Públicos, en los que se expresa que no se registrará documento que transmita la propiedad de un inmueble o que se imponga algún gravámen sobre la propiedad o derecho real, objeto del acto que se pretenda registrar, si no consta en el texto mismo del documento, el registrador devolverá el documento al funcionario presentante, y expresará las razones que posee para proceder de esta manera. Si el título inmediato de adquisición fuere un documento no registrado, se deberá registrarlo previmente

Principio de fe pública:

Establecido en el artículo 10 de la Ley de Registros Públicos, que establece: "Los Registradores merecen fe pública en todos los actos, declaraciones y certificaciones que con tal carácter autoricen". También el art. 102 de la misma ley, obliga a los registradores a presenciar el acto del registro del documento, y deben advertir a las partes los gravámenes que tengan conocimiento que existan sobre las propiedades de su jurisdicción.

Principio de legalidad:

La calificación registral es bastante amplia, y está legislada en los arts. 77, 89 y siguientes de la Ley de Registros Públicos. De acuerdo con la lectura de dichos artículos el registrador examinará: la existencia del título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, se grava o limita, título que será también registrable y presentarse simultáneamente para su protocolización con inmediata anterioridad. (art. 77) (8) . Los documentos inscribibles deben estar redactados en idioma castellano (arts. 78 y 90), y expresar si alguno de los que deben suscribirlo no saben leer o firmar /art. 91); deberán ser salvados al final del documento, las palabras interlineadas enmendadas o testadas en los documentos que se presenten para ser protocolizados (registrados) (art. 92).También se ocupan de la calificación registral los artículos 1913 a 1918 del Código Civil. (9)

Cuando el registrador considere que el título o documento presentado adolece de algún defecto que impida su registro o incumpla con alguno de los requisitos establecidos en la ley para su registro deberá denegar la protocolización y extenderá por escrito la negativa que deberá ser razonada debiendo incluir los motivos en los que se fundamenta tal decisión.

Principio de publicidad:

Establecido en el art. 1928 del Código Civil dice: "Los Registradores darán a todo el que pida, copia simple o autorizada de los instrumentos que haya en su oficina. También darán copia simple de los documentos que hayan archivado como comprobantes de los instrumentos".

Actos que deben registrarse:

Establecidos en el art. 1920 del Código Civil, además de otras leyes especiales, los actos entre vivos a título gratuito u oneroso, traslativos de la propiedad de bienes inmuebles, y derechos de hipoteca, los que modifiquen servidumbres prediales, derechos de uso, habitación, censos y anticresis para los efectos del artículo 1792, o que transfieran el ejercicio del derecho de usufructo. La renuncia a los derechos que se mencionan anteriormente. Las adjudicaciones judiciales de inmuebles. Los arrendamientos de inmuebles que excedan de seis años. Los contratos de sociedad que tienen por objeto el goce de bienes inmuebles, cuando la duración de la sociedad excede de seis aÑos o es indeterminada. Los actos y sentencias de los que surja la liberación o cesión de alquileres no vencidos por un término que exceda un año. Los juicios que declaren la existencia de una convención verbal (art. 1848 del Código Civil). Las capitulaciones matrimoniales. La separación del patrimonio hereditario (art. 926 del Código Civil). Las cesiones de herencias y cesiones de derechos en general (art. 1452 del Código Civil). Las cesiones de acciones reivindicatorias, acciones de nulidad o de rescición de contratos traslativos de la propiedad. También debe registrarse el usufructo y la enfiteusis de inmuebles por ser susceptibles de hipoteca, como también su enajenación. El embargo de inmuebles. Las demandas de revocación de la donación por causa de ingratitud o por supervivencia de hijos, de rescición de las enajenaciones hechas por el deudor en fraude a los acreedores, la rescisión de un contrato por lesión. Las sentencias que declaren la nulidad de un acto registrado. (art. 1850 del Código Civil). Las sentencias otorgadas en el extranjero debidamente legalizadas (art. 1851del Código Civil).

Nos explayamos en la enumeración de los actos inscribibles porque advertimos la naturaleza diversa de los actos inscribibles, esto es actos que no tienen trascendencia real (por ejemplo: arrendamientos, cesiones de herencias) sino naturaleza puramente obligacional obtienen publicidad registral.

Organización registral:

En la capital de la República como en las capitales de los estados debe haber por lo menos una oficina Principal de Registro y en cada uno de los Municipios del Distrito Federal y de los Municipios de los Estados, hay por lo menos una Oficina Subalterna de Registro, la que tendrá su sede en la ciudad cabecera u otra población importante del Municipio. (11) (12)

Las Oficinas Subalternas de Registro, no podrán estar ubicadas en el Edificio que ocupa la Oficina Principal respectiva, tampoco en edificios contiguos.

Cada Oficina de Registro está a cargo de un funcionario denominado "Registrador Principal" o "Registrador Subalterno". (13) Las oficinas tienen autonomía de gestión financiera, presupuestaria y contable, autofinancian sus gastos operativos y de inversión, para lo cual cobran una tasa por los servicios que brindan a los usuarios. (14)

Los registradores permanecerán en sus oficinas durante ocho horas para los trabajos de la oficina y en ningún caso podrán señalar menos de cuatro horas diarias para presenciar el otorgamiento de los documentos. (15)

La ley de Registros Públicos, establece en el Título VII, las responsabilidades de los registradores, penal, por delitos tipificados en el Código Penal, y las enumera taxativamente el artículo 149 en ocho incisos, como así también las causales de responsabilidad civil. Las infracciones que no tengan contempladas penas especiales, se castigarán con las multas establecidas en el art. 153 de la ley.

Una particularidad en la inscripción de los documentos:

Los documentos ingresados al Registro Inmobiliario, ya sean privados, judiciales o escrituras públicas, una vez calificados por el registrador, tienen diez días hábiles desde la fecha de su presentación para insertarse en los protocolos, los registradores advertirán de la existencia de los gravámenes anotados y que afecten a los inmuebles, El documento puede ser registrado,

no obstante la advertencia y se hará constar en la nota de registro del documento original como en los protocolos; no se registrará el documento si la parte a quien le interesa especialmente la registración del documento no estuviere presente o por medio de apoderado. Luego se cita al Registro a una audiencia para "otorgamiento" a los otorgantes, (comparecientes en la escritura) a los testigos (mayores de edad, que sepan leer y escribir en castellano; no pueden serlo, los parientes de los otorgantes o del registrador hasta el segundo grado de afinidad, ciegos o sordomudos.), se confronta el original del documento con las copias hechas en el protocolo. El registrador, uno de los otorgantes o uno de los testigos lee el documento y los demás intervinientes verificarán la exactitud de las copias, se las corregirá, y se salvarán las palabras entre líneas enmendadas o testadas, al pie del documento,(no podrán salvarse los nombres de los interesados, las medidas, linderos y cualesquiera que pueda alterar el contenido del acto; si se trata de esta clase de errores se procederá a copiar de nuevo el documento"ntegramente en el protocolo y se anulará el asiento). Terminada la confrontación los otrogantes procederán a firmar el documento original y firmarán las copias en original y duplicado. Luego el registrador pondrá una nota al pie del documento en el que hará constar que se han cumplido las formalidades de confrontación, lectura y firma, de la exactitud de las copias, de haberse verificado la identidad de los otorgantes, con expresión de los medios utilizados para ello, del estado civil y de la nacionalidad declarada por los otorgantes, firmando al final el registrador y los testigos.

El registrador necesita aquí de la presencia de los testigos para controlar y verificar su trabajo, es decir la inscripción del documento; nos parece impropio; esta tarea de control y confrontación bien podría hacerse con los empleados del registro y no destinar el registrador la mitad de su jornada a realizar esta tarea. Por otra parte, si recordamos lo expresdo en el artículo 10 de la ley de Registros Públicos, que en su parte pertinente señala: "Los registradores merecen fe pública en todos los actos....que autoricen". Creemos la posesión de la fe pública registral no se condice con el procedimiento de lectura y confrontación que explicáramos más adelante.

Conclusión:

El Registro venezolano está concebido como un mero archivo de documentos, y como un receptáculo de actos jurídicos hetereogéneos, propia de un siglo atrás, con instituciones que han caído en desuso como el sistema de transcripción que ya hace tiempo fue sustituído por la técnica del folio real. Se advierte la ausencia de principios registrales importantísimos para la registración inmobiliaria, como los de especialidad, inoponibilidad; creemos que se deben precisar mejor los alcances de los principios de tracto sucesivo, delimitar las facultades de calificación de los registradores, rediseñar el principio de fe pública registral, (inexistente en la práctica) reformular el principio de publicidad y limitar los alcances de la publicidad formal, y clarificar los alcances de la presunción de exactitud registral. Por otra parte la ley registral N 2157, que rige desde el 27 de diciembre de 1993, en plena época de informatización, no contiene normas sobre archivo y conservación de documentos mediante técnicas informáticas; tampoco contiene medidas de seguridad para la protección de la documentación registral; normas que excluyan la publicidad en masa o que pretendiesen la creación de registros paralelos; tampoco contiene normas que regulen la reconstrucción de libros y folios deteriorados. Tampoco regula acerca del error o inexactitud registral (sólo se limita a establecer una sanción para el registrador). Nos sorprende el atraso que padece el sistema registral venezolano. Pero lo que nos parece increíble es que continúen utilizando el sistema de libros y protocolos, que ha sido erradicado hace más de cuarenta años en otros países. También nos llama la atención que se utilice un sistema manual en plena era de la informática, dentro de un dinamismo sociopolítico que no soporta esa debilidad, por lo que creemos que el sistema registral inmobiliario venezolano por ser tan antiguo, exige no una reforma sino una sustitución completa. (16) (17) (18)

(*) N. del A.: En oportunidad de asistir invitada por ASORESVEN (Asociación de Registradores Subalternos de Venezuela) al XIV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, realizado en la Isla Margarita (Estado de Nueva Esparta), Venezuela, del 9 al 13 de agosto de 1999, se nos despertó la curiosidad por conocer el sistema registral inmobiliario de aquel país, ante todo, al escuchar las manifestaciones de los registradores subalternos, y sobre todo porque no entendíamos algunas instituciones en el ámbito cordial de las conversaciones informales, además porque nos

intrigó saber porqué se llamaban registradores subalternos, y por qué pese a la tendencia informatizadora mundial de los Registros todavía usaban los antiguos libros registales,de estas inquietudes, surgió este trabajo.

(**) Registradora de la Propiedad Inmueble de Resistencia, Provincia del Chaco, República Argentina.

(1) Manuel González, Francisco Gonzáles P. Carlos Jiménez López."Temas de Derecho Registral y Práctica Forense", Ed. Distribuidora Kelran c.a. Caracas 1997, página 72

(2) Art. 1926: "Cuando se registre un instrumento en el cual se renuncie, se rescinda, se resuelva, se extinga, se ceda o se traspase algún derecho, o se modifique algún acto, se pondrá en el instrumento donde se había declarado o creado el mismo derecho o hecho constar el acto, una nota marginal en la cual se expresam dichas circunstancias, y la fecha y la Oficina en que se ha efectuado el registro....." Para completar este principio de inscripción podemos tomar en cuenta el artículo 1916 del Código Civil, que dice: "Si hubierende transmitirse o gravarse por un mismo título inmuebles situados en diferentes jurisdicciones o si de constituírse reconocerse, imponerse o concederse algún derecho sobre ellos, se hará dicho registro en todas las oficinas correspondientes".

(3) N. del A. Los documentos se registran en: el "Libro de Presentaciones", donde se anotan los documentos que ingresan al Registro, en el "LibroDiario", un extracto de los actos en los que intervengan y los documentos que sean protocolizados en su oficina., diariamente el registrador firma al pie del renglón que ocupa la última anotación., el"Libro Indice de Otorgantes", que se lleva por duplicado es un verdadero registro real donde se anotan en cinco columnas, en la primera, los apellidos y nombres de los otogantes e interesados en el registro clase de acto, en la segunda los bienes a los que se refiera en la tercera, el Municipio o Parroquia o Dependencia Federal en la que estén ubicados los bienes, en la cuarta, el número del asiento, el del folio, y el del protocolo donde se registra, y en la quinta el valor de la operación. En el"Libro de Prohibiciones y Embargos", que está dividido en siete casillas, se registran: en la primera se anota por orden alfabético los apellidos y nombres de las personas que se hallan inhibidos para enajenar bienes por orden del juez o contra los cuales se haya decretado el embargo de bienes, en la segunda, la clase de medida, en la tercera, la clase de bienes y su situación, en la cuarta, la hora y fecha en la que se reciba el documento y bajo el cual quede agregada en el"Cuaderno de Comprobantes". En la quinta, la hora y la fecha en la que se reciba la orden del levantamiento de la medida y el número bajo el cual quede agregada al"Cuaderno de Comprobantes", en la sexta el nombre del tribunal que dictó la medida; y en la séptima el nombre del tribunal que ordenó el levantamiento de la medida.

N del A.: Cada uno de los inmuebles afectados por una medida cautelar será objeto de una anotación especial en el"Libro de Gravámenes y Prohibiciones de Enajenar y Gravar Convencionales", que se lleva por duplicado, allí se anotarán las prohibiciones que se realicen a determinados inmuebles, se divide en cuatro secciones: la primera:íHipotecas y Anticresis", la segunda:"Enfiteusis y Censos", la tercera:"Limitaciones a la Propiedad", (comprende, el uso, usufructo, la habitación el hogar y la servidumbre), y la cuarta"Ventas subretro y prohibiciones de enajenar y gavar convencionales", cada sección de este libro se divide en siete casillas: en la primera se anotrán por orden alfabético los apellidos y nombres de cada uno de los otorgantes que constituya, modifique o cancele el gravamen, en segunda, la clase de bienes y su situación jurídica expresándose el Municipio o Parroquia en la tercera, el número de tomo, folio, número y protocolo donde queda registrado el documento que da lugar a la inscripción, cuarta, la fecha del registro, quinta, el valor del grvamen expresado en cifras y colocado en columnas y en la sexta la firma del registrador, la modificación o cancelación del gravamen o prohibición de enajenar o gravar convencional, y la fecha en que se efectuare dicho acto. El"Libro de Inventario" que se llevará por duplicado, y se anotrán los libros, expedientes, publicaciones y documentos que durante el aÑo se incorporen al archivo. El"Libro Copiador de Correspondencia", en los que se copia, bajo numeración continua las comunicaicones oficiales. El libro llamado"Cuaderno de Comprobantes", se forma trimestralmente con todo documento privado, que los otorgantes, consignen para que se conserve en la Oficina del Registro como comprobantes del documento protocolizado y el"Libro de Estampillas", en él se inutilizarán las estmpillas fiscales que perciban, y deben especificar, el número de serie de planilla expedida, número de serie y protocolo en el cual se efectúe la inserción del documento y la clase de operación.

(4) La excepación está prevista en el art. 99, que señala que la registración de testamentos, discernimiento de tutela o curatela, constituciones del hogar, reconocimiento de hijos nacidos fuera del matrimonio ilegítimos, y protestos, en tales casos se prodrá anticipar la inserción de los documentos en los protocolos.

(5) Artículo 75 segundo párrafo Ley de Registros Públicos

(6) Artículo 76 Ley de Registros Públicos.

(7) Artículo 86:"Los documentos se insertarán en los Protocolos en el mismo orden en que hayan sido inscriptos en el libro de Presentaciones, y se otorgarán , siguiendo ese orden, el mismo día de la 'presentación o a más tardar, en uno de los tres días hábiles siguientes, salvo lo dispuesto en el articulo 87. Si en el documento se solicita certificación de gravámenes, podrá hacerse la fijación del otrogamiento dentro de los diez días siguientes al de la presentación".

(8) Art. 77: En los docuementos y demás actos traslativos de la propiedad inmueble de derechos reales sobre inmuebles, y en los docuementos que se impongan gravámenes o limitaciones obre los mismos bienes, se deberá expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada se grava o se limita, en el cual el título deberá ser registrado, o registrable y presentarse simultáneamente para su protocolización con inmediata anterioridad...."."Los registradores se abstendrán de protocolizar los documentos que no contengan las expresiones exigidas, mientras los interesados no hayan subsanado la omisión o presentdo el título inmediato de adquisición registrado..."

(9) Art. 1913 del Código Civil:"Todo título que se lleve a registrar debe designar clarmente el nombre, el apellido, edad, profesión, y domicilio de las partes, y la fecha de la escritura, en letras.

Art. 1914 del Código Civil:"Todo título que deba registrarse designará los bienes sobre los cuales verse, por su naturaleza, siutación linderos, nombre específico cuando tenga, Distrito o Departamento, Parroquia o Municipio, y demás circunstancias que sirvan para hacerlos conocer distintamente".

(10) Art. 11 Ley de Registros Públicos.

(11) Art. 1 Ley de Registros Públicos.

(12) N. del A.: Los registradores"Principales", de acuerdo con lo expresado en el artículo 66 de la ley de Registros Públicos, llevan un protocolo , para el registro de títulos, diplomas profesionales, académicos de universidades o institutos de educación superior, títulos científicos, títulos eclesiásticos y despachos militares, patentes de navegación, nombramientos de empleados públicos que deban ser registrados, manifestciones de voluntad de ser venezolanos en los casos en que lo exige la Constitución y demás documentos que las leyes ordenan registrar. Los registradores"Principales" no son registradores inmobiliarios.. Los registradores Subalternos, llevan cuatro protocolos para registrar: en el protocolo primero, los documentos que declaren, transmitan, limiten, o graven la propiedad inmueble, en el protocolo segundo, los matrimonios, capitulaciones matrimoniales, tutelas y curatelas, separación de bienes etc., en el protocolo tercero, los documentos mercantiles y toda clase de mandatos, y en el protocolo cuarto: toda especie de testamento y los docuemntos relativos a sucesiones intestadas. Los registradores"Subalternos" son registradores inmobiliarios..

(13) Art 16 Ley de Registros Públicos.

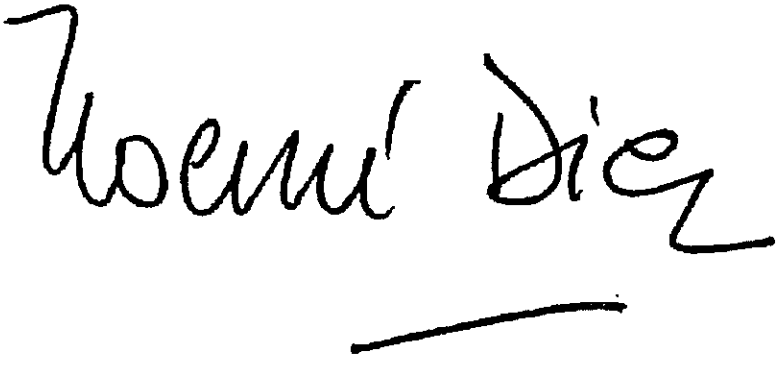
(14) Art. 17 Ley de Registros Públicos.

(15) Artículo 55 Ley de Registros Públicos.

(16) Un anteproyecto de ley de Registro Inmobiliario y su reglamento, realizado por una Comisión nombrada por el Dr. Andrés Aguilar, Ministro de Justicia en 1960, y presidida por el Dr. Antonio Moules Colbet asesorado por el ilustre hipotecarista de Barcelona (hoy fallecido), Ramón María Roca Sastre, espera desde 1965, una discusión en el Congreso Nacional.

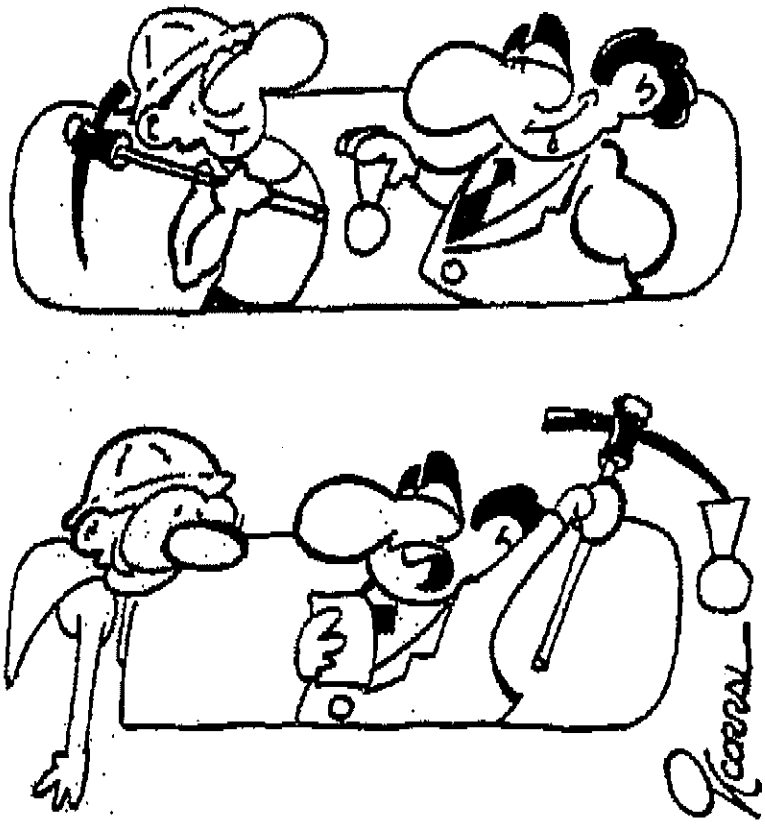
(17) El proyecto de ley que se señala en la nota anterior, incorporaba el sistema de folio real, potenció la relación Registro-Catastro, reguló el principio de especialidad, entre otros, cremos que este proyecto debería actualizarse o utilizarse como base paraconcretar una moderna legislación registral.

(18)"La situación registral de Venezuela dentro del contexto latinoamericano, es de real atraso en cuanto a la modernización, automatización y fortalecimiento del sistema, por lo que es imperioso que la Asamblea Nacional Constituyente legisla al respecto en una materia de capital importancia para los inversionistas y que es necesaria para que nuestros registros públicos dejen de ser prehistóricos". Esta enfática declaración pertenece al Presidente de la Asociación de Registros Subalternos de Venezuela (ASORESVEN), Carlos Velandia Sánchez, (Tomado del Suplemento Especial de Economía y Negocios del Diario"Sol de Margarita", (Isla Margarita Estado de Nueva Esparta, República de Venezuela del martes , 10 de agosto de 1999, página 14.).



(Querida amiga Noemí: ya le advertimos en el pasado número de la mala calidad de las reproducciones gráficas que suelen aparecer en esta revistilla (que por cosas como esas me empeño yo en seguirla llamándola así). Ahora bien: con su simpática fotografía hemos elevado nuestra deficiencia a cotas inefables, por lo que le pido disculpas. Decía usted en las líneas que acompañaban aquella que le surgió "una inquietud por las sorprendentes expresiones de los registradores inmobiliarios venezolanos (subalternos se llaman)...". Debo tanquilizarla al respecto pues aquí, en España, tambien los registradores andamos empeñados en hacernos subalternos ... Un abrazo).

LA MEDALLA AL MÉRITO EN EL TRABAJO



Cartas para JOSÉ MARÍA

Fundación.

Año del Señor de 1573

Un puñado de heroicos españoles, bajo el mando del bizarro capitán don Juan de Garay, parte de Asunción y baja por el río Paraná, con el propósito de fundar un establecimiento que facilite las comunicaciones con la madre patria.

Recorren la margen derecha, buscando el sitio más apropiado para ubicar la ciudad. Cerca de la desembocadura del Carcarañá, donde un día se irguiera el Fuerte Sancti Spiritu, de tan trágico destino, se encuentran con Jerónimo Luis de Cabrera y sus hombres. El intrépido fundador de Córdoba persigue el mismo fin que Garay: establecer una ciudad en las márgenes del Paraná.

Se suscitan celos y rivalidades, y los conquistadores, rodeados de tribus de indios hostiles, están a punto de chocar y luchar entre ellos. La mano cerca de la empuñadura de la espada, sólo falta que salte una chispa y correrá la sangre de estos bravos castellanos. Pero prevalece la cordura; Jerónimo Luis de Cabrera se retira a Córdoba, y someten el pleito a la Audiencia de Charcas, que concede la razón a Juan de Garay.

Corre el mes de noviembre. Garay busca uno de los puntos más altos de la margen derecha, y en el paraje denominado Cayastá, el día 15 planta el rollo y la picota, desenvaina su espada y, según consta en viejos infolios, funda la ciudad de Santa Fe en su primer emplazamiento.

Garay continúa su trayectoria esforzada, y a su paso van surgiendo ciudades; a las orillas del Plata levanta por segunda vez la ciudad que quiso construir don Pedro de Mendoza, y la llama "Ciudad de la Trinidad y Puerto de Santa María de los Buenos Aires". Luego muere en un ataque de los indios. Su hija Josefa ha contraído enlace con aquel brillante criollo que se llamó Hernán Arias de Saavedra (Hernandarias), cuatro veces gobernador de la provincia de Asunción y del Río de la Plata. Cuando Hernandarias se retira de la vida pública vuelve con su esposa a Santa Fe, donde fallecen y son enterrados en la Iglesia de San Francisco.

Traslado.

Las ondas turbulentas del Paraná, ni aun en sus crecidas más bravías, alcanzan la ciudad; pero con el correr del tiempo se advierte un inconveniente: con frecuencia, al crecer las aguas del río, inundan tierras bajas de las cercanías, formando un brazo lateral y la zona de Cayastá queda convertida en una isla. Durante meses enteros Santa Fe permanece aislada de la tierra firme, con el consiguiente perjuicio para el comercio y el vecindario todo.

Aproximadamente ochenta años después de la fundación, entre 1650 y 1660, el Cabildo de Santa Fe, para obviar estos inconvenientes, decide trasladar la ciudad a su actual emplazamiento, situado al sud, unos 70 kilómetros río abajo. En épocas de grandes crecientes las aguas lamen los pies de la nueva fundación, pero nunca llegan a aislar al pueblo.

Para evitar discusiones enojosas entre los vecinos que entonces residían en la ciudad, el Cabildo dispone —y así consta en las actas capitulares— que a cada propietario se le adjudique en el nuevo sitio un solar de las mismas dimensiones, y con la misma ubicación que tenían en la ciudad vieja. Idealmente se traslada el plano del pueblo abandonado, al pueblo nuevo.

Pasan los años; el sol y la lluvia desmoronan las construcciones de adobe abandonadas; el viento las cubre con un manto de tierra; la vegetación, que es vida, tiñe nuevamente de verde esos parajes y se pierde hasta la memoria de la ubicación antigua de Santa Fe. Sólo la tradición oral, y algún viejo y amarillo manuscrito olvidado en un archivo polvoriento, nos dicen que estuvo ubicada en Cayastá.

FUNDACIÓN, TRASLADO Y RUINAS DE UNA CIUDAD COLONIAL.

Una visita a las ruinas.

Eran las 4 y 30 de la tarde del 7 de noviembre de 1963 y el doctor Zapata Gollán, abogado de profesión y arqueólogo por vocación, en una amable charla nos ilustraba con estos datos a un grupo de curiosos miembros de las Primeras Jornadas de Derecho Civil que habíamos llegado hasta Cayastá para conocer las ruinas de Santa Fe la Vieja.

La primera sesión plenaria había concluido a las 12 y 30; las señoras de los delegados habían viajado a Cayastá en un ómnibus, y uno de los Secretarios del Congreso, Jorge Mosset Iturraspe, nos urgía para que emprendiéramos camino, pues allí nos esperaban con un "asado criollo".

Comenzaba a caer una tenue llovizna y a Criticón lo ubicaron en el automóvil de Díaz de Guijarro, un Ford negro, modelo 1941. Estaba sentado en el asiento trasero, entre López del Carril, profesor de Parte General en la Universidad de La Plata, y un estudiante. Salimos de la ciudad y pronto advertimos que desde el sur avanzaban negros nubarrones de tormenta, empujados por fuertes turbonadas de viento, que azotaban el coche, colándose por los intersticios y nos hacían estremecer de frío bajo nuestra liviana ropa de verano.

A poco andar el camino fue convirtiéndose en una tortura, pues la carpeta asfáltica parecía picada por la viruela y los pozos, al llenarse con el agua de la lluvia, no delataban su real profundidad.

Díaz de Guijarro disminuyó sensiblemente la marcha y muy nervioso, aunque sin decir palabra, redujo la velocidad casi a paso de hombre. La tensión se había transmitido a los demás ocupantes del vehículo. Luego de varios kilómetros de penoso recorrido, nos dice:

—El motor está recalentado.

Como advertí cerca una casa, le contesté:

—Deténgase, así le echamos agua al radiador.

No bien detuvo el automóvil sentimos un fuerte silbido; el agua hirviendo escapaba del radiador. Afortunadamente la lluvia había cesado en esos momentos, aunque la fresca ventolina nos castigaba con fuerza.

Fuimos hasta la casa, que resultó ser un almacén, y nos facilitaron un fuentón (1) y una lata de cinco litros que llevamos hasta el coche. El radiador prácticamente había perdido todo el líquido y muy despacio, manteniendo el motor en marcha, fuimos llenándolo.

En el almacén preguntamos por las condiciones del camino y nos dijeron que había otros 8 ó 10 kilómetros iguales a los recorridos. ¡Endiablado trayecto donde el conductor tuvo que continuar esforzándose para encontrar algún trozo de afirmado, entre los pozos!

Llegamos a Cayastá después de las 14 horas. Por suerte nos habían reservado unos ricos trozos de asado y unas deliciosas empanadas, regadas con buen vino que, por cierto, nos compensaron las peripecias del viaje.

Nuestro anfitrión era un hombre de 55 a 60 años, más ben bajo, corpulento, pelo gris; vestido a la criolla, con blusa, pañuelo al cuello, amplios bombachones grises y botas.

Después del almuerzo nos condujo a las ruinas, situadas a 400 ó 500 metros de la casa. Nuevamente las nubes se cernían amenazadoras, por lo que hicimos el trayecto en los automóviles y en el ómnibus, para evitar la ingrata sorpresa de un súbito chaparrón que nos empapase.

Aunque no lo explicó, me imagino que los descubrimientos arqueológicos que ha realizado en esa zona han estado inspirados en cierta medida en el ejemplo de las búsquedas efectuadas en la Mesopotamia asiática. Allí los investigadores han encontrado las viejas ciudades y palacios asirios y babilónicos debajo de colinas u ondulaciones, cercanas al Tigris o al Eúfrates, que los actuales habitantes denominan "tells".

Pues bien, nos decía Zapata Gollán que aparte de la tradición y las leyendas, que hablaban del viejo emplazamiento de Santa Fe en Cayastá, no existía indicio real hasta hace 10 ó 15 años de que así fuera. Agregaba que él, guiado por esa tradición, al ver que cerca del río se levantaban una serie de colinas paralelas, orientadas de norte a sud, imaginó que abajo podían estar las ruinas. Inició las excavaciones trazando una zanja perpendicular a una de las colinas y, cual no sería su alegría al dar

con un muro de adobe. Prosiguió cuidadosamente los trabajos, hasta desenterrar una construcción en todo su perímetro; por las dimensiones debía tratarse de la planta de una Iglesia.

Sus primeras publicaciones fueron recibidas con escepticismo por los entendidos, que negaban autenticidad al descubrimiento, sosteniendo que debía tratarse de algún antiguo galpón, o cualquier otra cosa.

Pese a todo él siguió adelante sus trabajos, con confianza, seguro de haber hallado lo que buscaba. Guiándose por las Actas del Cabildo que se referían al traslado de la ciudad y dejaban constancia de que a cada propietario se había concedido en la nueva población un solar con iguales dimensiones y ubicación que el que poseían en la antigua, y partiendo de la hipótesis de que las ruinas encontradas correspondían a una Iglesia, forzosamente debía tratarse de las iglesias de San Francisco, o del Pilar.

Él supuso que era la de San Francisco, y midió en la actual Santa Fe la distancia y orientación que la separan de la del Pilar. Transportó esas medidas cuidadosamente a sus ruinas, cavó otra colina... ¡y encontró la planta de otra Iglesia! Para él ya no había dudas: allí estaba Santa Fe la Vieja.

Las excavaciones prosiguieron con ritmo febril y actualmente todas las viejas ruinas de adobe desenterradas están protegidas por construcciones de zinc, para evitar que los elementos las deterioren aún más.

Todos escuchábamos absortos estas explicaciones, en el pórtico de la Iglesia de San Francisco, apretujados alrededor de Zapata Gollán. Afuera el viento silbaba, y las nubes plomizas bajaban aún más, pareciendo cercanos.

—Todavía faltaba algo, nos decía Zapata Gollán, para confirmar totalmente el descubrimiento.

Las antiguas iglesias, en la época de la colonia, eran al mismo tiempo cementerios. A los seglares se los enterraba con la cabeza hacia la puerta, y los pies al altar; en cambio a los clérigos se los colocaba con la cabeza hacia el altar y los pies hacia la puerta.

—Comenzamos, pues, a cavar bajo el nivel del piso. Si era una Iglesia debíamos encontrar restos humanos a no más de un metro de profundidad. Y los hallamos.

Extendió su brazo, para señalarlos, y exclamó con voz profunda, no exenta de emoción:

—Ahí están. Ustedes pueden recorrer ahora la Iglesia y observarlos. A muchos de ellos los hemos individualizado, por haber indicado en su testamento el lugar en que deseaban ser sepultados.

Sic transit...

Para recorrer lo que en otro tiempo fue la nave de la Iglesia se había excavado una zanja a la que descendimos por escalones labrados en la tierra. Muy cerca de la entrada pudimos observar el primer esqueleto, cuyos huesos habían sido limpiados cuidadosamente y estaban casi fundidos con el terreno. Se habían mantenido en el lugar en que fueron encontrados y por la orientación del cuerpo debían pertenecer a un clérigo.

Junto a ellos se había colocado un pequeño cartel indicativo de que esos despojos pertenecían al canónigo Centurión. Supimos por Zapata Gollán que había resultado fácil identificar los restos porque en su testamento solicitaba que se le diera sepultura junto a la pila bautismal, que se encontraba al ingresar a la Iglesia, en el costado derecho. Viejos documentos notariales que se conservaban en el Archivo Histórico contribuyeron a develar la Historia y confirmar la autenticidad de los hallazgos que hoy exhibía con orgullo nuestro huésped.

En esos momentos se descolgó un aguacero; el cielo, con sus largos dedos de agua, golpeaba el techo de cinc, como si fuese el teclado de un instrumento, al que arrancaba una música solemne, cuyas armonías sobrecogían nuestro espíritu mientras recorríamos la planta de la Iglesia hasta llegar a los pies de lo que otrora fuera el altar mayor, donde se encontraban dos esqueletos, ¡con los nombres de Hernandarias y su esposa Josefa Garay!

No pude evitar estremecerme al reflexionar cómo las glorias pasadas quedaban así expuestas a la ávida curiosidad de visitantes que, a siglos de distancia, contemplaban los restos descarnados de una pareja de criollos que luchó de manera denodada para cimentar la actual grandeza de estas tierras.

Criticón. (L. M. E.)

NOTAS:

(1) Quizá sería más correcto hablar de "palangana" pero hemos preferido mantener la versión original del texto.

MINISTERIO DE JUSTICIA

5333 *INSTRUCCIÓN de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad.*

Una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito del Registro de la Propiedad ha sido poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante un soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias.

El Reglamento Hipotecario, en su artículo 51, apartado 4.º, en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, permite completar la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) del mismo Reglamento o mediante su definición topográfica. También se aceptan como medios identificadores determinados planos expedidos conforme a su normativa específica. Esta reforma reglamentaria siguió el camino iniciado por la Resolución de esta Dirección General de 31 de agosto de 1987, que ya señalaba la necesidad de disponer en los Registros de la Propiedad, como complemento identificador de las fincas, de una base gráfica a escala unificada en la que el Registrador, por sí o mediante indicación del titular registral, pueda situar las fincas objeto de los asientos.

En la actualidad existe ya la posibilidad de contar en los Registros de la Propiedad con las instalaciones informáticas necesarias para la utilización adecuada de las bases gráficas de las fincas debidamente digitalizadas, por lo que se estima necesario establecer las reglas a las que han de atenerse los Registradores de la Propiedad para la correcta identificación gráfica de las fincas registrales.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 51, apartado 4; 398.b) y 398.c) del Reglamento Hipotecario, se ha iniciado por esta Dirección General el plan de actuación para la implantación progresiva de las bases gráficas, para lo que se ha suscrito con fecha 11 de noviembre de 1999 un Convenio de cooperación para la realización de cartografía informatizada e intercambio de información gráfica entre la Dirección General del Catastro, la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, como uno de los pasos destinados a suministrar a cada uno de los Registradores de la Propiedad las bases gráficas de las fincas inscritas.

El artículo 398.d) del Reglamento Hipotecario encomienda al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España la adquisición y elaboración de los programas informáticos que, con carácter uniforme, van a ser objeto de aplicación en los Registros de la Propiedad para el tratamiento de las bases gráficas de las fincas. Corresponde a este Centro Directivo, según el mismo artículo, la aprobación de los citados programas, a cuyo efecto se dicta la presente Instrucción, como forma también de delimitación de las líneas generales a las que debe acogerse el mismo.

La base gráfica identificará exclusivamente las fincas en sentido estricto, entendiendo como tales las superficies de suelo delimitadas poligonalmente cuya propiedad pertenece a una sola persona o a varias pro indiviso, con total independencia de si se trata de fincas rústicas o urbanas, si están edificadas o no, o incluso de si obedecen a cualquiera de las categorías que contemplan los artículos 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento, por lo que, en principio, no serán susceptibles de identificación gráfica aquellas fincas registrales que tienen una consistencia inmaterial como el agua, las concesiones administrativas o el aprovechamiento urbanístico, aunque sí lo serán las fincas sobre las que las mismas recaen.

Una vez elaborada y definida por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España la base gráfica rústica o urbana correspondiente a un municipio, que será el ámbito mínimo de aplicación, y apta para su tratamiento y consulta por medios informáticos, será puesta a disposición del Registrador o Registradores de la Propiedad a cuyo distrito hipotecario pertenezca el municipio, en unión del programa informático que permita su debida utilización, quedando obligado el Registrador destinatario a disponer a su costa los medios técnicos y humanos necesarios para el óptimo funcionamiento de los datos y programas suministrados.

Con arreglo al contenido del Convenio celebrado con la Dirección General del Catastro, la incorporación de bases gráficas, como medio complementario de identificación de las fincas registrales, se inicia en una primera fase en los Registros de la Propiedad radicantes en las provincias de Jaén, Ciudad Real, Badajoz y Castellón, y aquellos que, por sus circunstancias especiales, determine la Comisión Mixta creada al efecto, que tendrán la cualidad de «pilotos», para que, con la experiencia y resultados obtenidos en los mismos, pueda definirse por el propio Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, con carácter uniforme para todo el territorio nacional, cuáles son los procedimientos más adecuados para el tratamiento de la información gráfica de las fincas, y que servirán para llevar a cabo la segunda y definitiva fase de implantación de bases gráficas en todos los Registros de la Propiedad.

Vistos los artículos 50 a 57 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Administrativas y del Orden Social, sobre constancia catastral de las referencias catastrales; la Orden del Ministerio de la Presidencia de 23 de junio de 1999, por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación de suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registradores; los artículos 398.b), 398.c) y 398.d) del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 26 de marzo de 1999, sobre certificaciones catastrales descriptivas y gráficas a los efectos de constancia documental y registral de la referencia catastral; el Convenio de cooperación para la realización de cartografía informatizada e intercambio de información gráfica entre la Dirección General del Catastro, la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 11 de noviembre de 1999, y la Resolución de 31 de agosto de 1987,

Esta Dirección General, en uso de las facultades que tiene conferidas, acuerda lo siguiente:

Primero. *Identificación de la finca por la referencia catastral.*—1. La referencia catastral será el elemento principal para la localización e identificación gráfica de las fincas.

2. Se considerará identificada una finca cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 51 de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre.

3. Se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constare esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por 100, siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

4. Si hubiere habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que al Notario le constaren y diera fe de ello.

Segundo. *Identificación gráfica de la finca.*—Una vez que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España ponga a disposición del Registrador de la Propiedad la aplicación cartográfica correspondiente a uno o varios municipios de su distrito hipotecario, aquél deberá proceder, bajo su responsabilidad, a la identificación gráfica de las fincas registrales siempre que a su juicio exista plena identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y lo que resulta de la gráfica de la misma obtenida por su referencia catastral, en los siguientes casos:

a) Al practicar cualquier asiento con relación a la finca.

b) En todos los supuestos de inmatriculación de fincas.

c) Cuando la identificación de la representación gráfica de la finca registral se manifieste por los propios otorgantes de un negocio jurídico que produzca efectos en el Registro de la Propiedad.

d) En todos los supuestos contemplados por los apartados a) a f) de la regla cuarta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

e) Como acto específico, mediante instancia por duplicado dirigida al Registrador de la Propiedad por el titular registral, o acta notarial, a la que se acompañe, en ambos casos, la representación gráfica de la finca sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro, de forma que permita su incorporación a la base cartográfica.

Tercero. *Procedimientos para la adecuación de la descripción gráfica.*—1. En todos los supuestos señalados con anterioridad será necesario que del propio Registro o de la cartografía no resulten datos que desvirtúen u ofrezcan dudas sobre la verdadera identificación gráfica de las fincas, en cuyo caso, o cuando los interesados no estén conformes con la gráfica asignada podrá acudirse a los siguientes procedimientos:

a) Deslinde voluntario a través de instancia dirigida al Registrador de la Propiedad o en virtud de acta notarial de deslinde, en las cuales todas las partes afectadas por la delimitación de una finca, titular y colindantes, muestren su conformidad a la representación gráfica de la misma sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro.

b) En caso de que los titulares de las fincas y los de las colindantes no se pusieran de acuerdo sobre la delimitación de las mismas, podrán ventilar sus diferencias mediante el procedimiento judicial de deslinde, cuyo resultado se hará constar en el Registro cuando a la resolución judicial se acompañe la representación gráfica del mismo sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro.

c) En los supuestos en que no sea posible la identificación cartográfica de una finca, al no haber coincidencia con la representación gráfica de la misma, podrá procederse al otorgamiento documentai correspondiente, pero recogiéndose en éste la manifestación de los otorgantes sobre la falta de identificación de la finca.

2. La falta de identificación gráfica de las fincas registrales no será, en ningún caso por sí sola, defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cuarto. *Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.*—1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.

2. En actuaciones judiciales o administrativas de deslinde o reorganización de la propiedad rústica o urbana, la identificación de las fincas y su incorporación a la base cartográfica podrá realizarse directamente con apoyo en la planimetría oficial realizada en dichas actuaciones.

Quinto. *Publicidad formal.*—1. En todos aquellos municipios en los que exista incorporada al Registro de la Propiedad la base gráfica de las fincas, se adjuntará a las notas simples informativas o certificaciones que se expidan, la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate.

2. Cuando dicha zona no pueda determinarse por los datos descriptivos de la finca, deberá ser identificada por el propio solicitante de la información. La representación gráfica así obtenida será el soporte necesario para que los interesados en cualquier negocio jurídico sobre la finca representada puedan realizar las manifestaciones que correspondan sobre la identificación de la misma, debiendo el Notario autorizante recoger dichas manifestaciones en el contenido de la escritura que autorice.

3. Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable tanto a las solicitudes de información realizadas por los Notarios, en los supuestos que contempla la letra a) del artículo 354 del Reglamento Hipotecario, como a las realizadas por las autoridades judiciales o administrativas y los particulares.

Sexto. *Modificaciones en las bases gráficas.*—El mantenimiento actualizado de las gráficas correspondientes a las fincas inscritas, en el supuesto de que se modifique su configuración física, se realizará por el propio Registrador de la Propiedad partiendo de la cartografía a escala a que se refiere el artículo anterior.

El procedimiento a seguir será el siguiente:

1. Definición por los propios interesados sobre dicho plano de las modificaciones que se deriven del negocio jurídico (agrupación o agregación y segregación o división).

2. Incorporación del documento gráfico al título correspondiente que ha de producir efectos en el Registro de la Propiedad.

3. Como la modificación (división o agrupación) se ha realizado partiendo del modelo gráfico que de las propias fincas afectadas figura en el Registro de la Propiedad, no presenta ningún inconveniente para éste la incorporación de las modificaciones operadas y que han sido objeto de los pertinentes asientos registrales.

4. Durante el período de tiempo en que las fincas resultantes de la modificación carezcan de referencia catastral, se les asignará provisionalmente como referencia, y a efectos exclusivamente de la base gráfica registral, el número de finca que a cada una corresponda en el Registro de la Propiedad.

Madrid, 2 de marzo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sres. Registradores de la Propiedad de España.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana