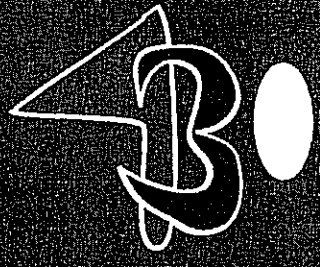
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XIII - Núm. 278 - 1ª Quincena, mayo, 2000

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Año XIII - Núm. 278 - 1ª Quincena de mayo, 2000

CASOS PRACTICOS 0
RESOLUCIONES 2
SENTENCIAS 9
AUTOS TSJCV 0

NOTAS SOBRE EL PROCESO DE EJECUCIÓN EN LA LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, (Y SEGUNDA PARTE), por Rafael Rivas Torralba 10

ESCRITURA E INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA EJECUTADA SIN LICENCIA: EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA INFRACCIÓN URBANÍSTICA, por Fernando de Vicente-Arche 22

EL IMPUESTO DE AJD Y EL NUEVO "REGISTRO DE BIENES MUEBLES", por Rafael Rivas Andrés 26

CARTAS A JM

LANZAROTE (SEGUNDA PARTE) . "Malpaís" y "jameos", por Criticón 30

HUMOR

CORRAL JR. 29

RESEÑA LEGISLATIVA..... 8

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

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

CONSEJEROS HONORARIOS:
José María Chico Ortiz
Corral Jr.

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

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

*

Depósito legal:
V-1212-1988

El próximo número, el 279, último del ejercicio económico, estará dedicado a los **INDICES GENERALES 1988 - 1999**. En él encontrará el nuevo director referencia de lo publicado hasta la fecha que espero le sea de utilidad. A él y a todo el Consejo les deseo una feliz gestión.

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.)

R. 29 MARZO 2000 (BOE 16 MAYO)

MERCANTIL. SA.

TRANSFORMACIÓN. DE SA A SRL.

"Por todo ello, y pese a la simultaneidad e interdependencia que en el presente caso existe en los acuerdos de reducción del capital social y transformación, habrán de ser observados los requisitos prevenidos específicamente para la reducción del capital social en la Ley de Sociedades Anónimas.".

Por no haberse hecho llegar a su extractadora, por error, a falta de resumen reproducimos los FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

"1.- En el supuesto de hecho de este recurso, determinada sociedad anónima, cuyo capital social es de 10.000.000 de pesetas desembolsado en un 25 por 100, celebra Junta general universal en la que, entre otros acuerdos, adopta el de transformación en sociedad de responsabilidad limitada y, simultáneamente, el de reducción del capital social mediante condonación de todos los dividendos pasivos pendientes.

El Registrador deniega la inscripción por entender que deben cumplirse los requisitos que para la reducción del capital social establecen los artículos 165 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas, toda vez que no podrían aplicarse los preceptos de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, al no ser posible en este tipo de sociedades la existencia de dividendos pasivos y, por la misma razón, no ser posible la condonación de los mismos.

2. Dado que toda la sociedad de responsabilidad limitada ha de tener su capital social desembolsado íntegramente desde su origen (artículo 4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), no puede accederse a la inscripción de la transformación de la sociedad

anónima en sociedad limitada si aquélla tiene parte del capital social pendiente de desembolso. No obstante, y habida cuenta de que lo fundamental será, en definitiva, que la sociedad desde el momento inicial de su desenvolvimiento bajo el nuevo ropaje del tipo social adoptado —de responsabilidad limitada— tenga íntegramente desembolsado su capital, ningún obstáculo habrá para que este requisito esencial sea cumplido mediante otro acuerdo social a cuya efectividad resulte condicionado la del acuerdo de transformación, como acontece en este caso con el simultáneo de reducción del capital mediante condonación de dividendos pasivos (cfr. la Resolución de 20 de febrero de 1996). Lo que ocurre ahora es que, para la eficacia del referido acuerdo de reducción, no resulta indiferente desde la perspectiva de los terceros —acreedores— que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas o en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; mientras que en la primera se atribuye a cada acreedor la facultad de oponerse a que la reducción del capital social se lleve a efecto hasta que la sociedad preste garantía a satisfacción del titular del crédito o hasta que se notifique a éste la constitución de la fianza solidaria a favor de la sociedad por una entidad de crédito (artículo 166), en el sistema de la segunda no se atribuye a los acreedores derecho de oposición alguno (salvo que estatutariamente se establezca, conforme al artículo 81), sino acción para exigir a los socios beneficiados por la restitución de aportaciones una responsabilidad por las deudas sociales que es limitada tanto en el <<quantum>> como en su duración (artículo 80). Por todo ello, y pese a la simultaneidad e interdependencia que en el presente caso existe en los acuerdos de reducción del capital social y transformación, habrán de ser observados los requisitos prevenidos específicamente para la reducción del capital social en la Ley de Sociedades Anónimas.".

R. 1 ABRIL 2000 (BOE 15 MAYO)

QUIEBRA. CANCELACIÓN DE SU ANOTACIÓN PREVENTIVA: LA REALIZACIÓN DE UN CRÉDITO TRIBUTARIO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO NO ACUMULABLE Y, POR TANTO, NO AFECTADO POR LA RETROACCIÓN LO ES CON TODAS SUS CONSECUENCIAS Y ENTRE ELLAS LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE QUIEBRA POSTERIOR.

Confirma la R. de 25 de marzo 2000 (BOE 15 DE ABRIL). (A.C.)

R. 3 ABRIL 2000 (BOE 15 MAYO)

HIPOTECA MOBILIARIA. SOBRE MARCAS: VENCIMIENTO ANTICIPADO POR DISMINUCIÓN DEL VALOR DE LAS MISMAS.

En un préstamo garantizado con hipoteca mobiliaria que se concreta en doce marcas comerciales se pacta como cláusula de vencimiento anticipado la disminución del valor de las mismas, calculado en función de no alcanzar un determinado volumen de ventas los productos que amparan o la disminución de la cuota de mercado de uno en concreto de dichos productos, en los términos que resultan de la escritura.

El Registrador deniega dicho pacto, no así la DG. El pacto responde a criterios de racionalidad, objetivación y concreción de la disminución de valor de la garantía necesaria para su acceso al Registro, dado la especial naturaleza de los bienes sobre los que constituye la garantía. Al ser las marcas signos distintivos en el mercado de productos o servicios no puede desconocerse que su valor estará en función de la aceptación que en dicho mercado tengan los productos o servicios que se amparan en ellas. No hay razón para excluir la posibilidad de que las partes atribuyan convencionalmente esta facultad en caso de pérdida de valor de las mismas y acudan a baremos de ventas o porcentajes extremos a acreditar por un tercero ajeno a las partes. (A.C.)

R. 4 ABRIL 2000 (BOE 15 MAYO)

ANOTACIÓN DE DEMANDA. NO PROCEDE CUANDO SE

EJERCITAN ACCIONES PERSONALES SIN TRANSCENDENCIA REAL NI RELEVANCIA ALGUNA EN EL RP.

Se presenta en el RP mandamiento por el que se ordena que se tome anotación preventiva de la demanda interpuesta en autos de menor cuantía contra los propietarios de una vivienda, en régimen de PH, a fin de que se condene a los mismos a la reposición de determinados elementos comunes a su estado originario, la retirada de la fachada de aparatos de aire acondicionado y la reposición del *shunt* (¡) de ventilación a su uso originario como conducto de ventilación de baño y no de cocina, así como a indemnizar los daños y perjuicios causados.

El Registrador deniega la anotación por ejercitarse una acción personal sin transcendencia real alguna. El Presidente del TSJ confirmó la nota al igual que la DG. (A.C.)

R. 5 ABRIL 2000 (BOE 16 MAYO)

HIPOTECA. SUBROGACIÓN. AL AMPARO DE LA L. 2/94: DEBE SEÑALARSE DE MANERA PRECISA LA CUANTÍA DEL PRÉSTAMO TOMADO POR EL DEUDOR DE LA ENTIDAD SUBROGADA O DEBE PODERSE DETERMINAR POR LOS ELEMENTOS RECOGIDOS EN EL DOCUMENTO.

Se presenta en el RP una escritura de subrogación de préstamo hipotecario en el cual comparecieron los deudores titulares de la finca y Bankinter como entidad subrogada. El Registrador suspende la inscripción por no resultar del documento los elementos esenciales de la subrogación regulada en el art. 2 de la L. 2/94, ya que no consta expresamente que el deudor haya tomado a préstamo cantidad alguna de Bankinter, ni el importe de dicho préstamo, ni su finalidad.

El Presidente del TSJ confirmó la nota. La DG señala que la escritura no refleja expresamente que el deudor haya tomado a préstamo cantidad alguna para pagar al anterior acreedor, pero no cabe duda que dicho negocio y la subsiguiente subrogación es el que se pretende reflejar, toda vez que la parte expositiva se acomoda a las previsiones de la Ley 2/94 y en el otorgan se dice que Bankinter queda subrogada en el préstamo viniendo la parte prestataria a ser deudor de la citada entidad, la cual ha pagado al anterior acreedor, lo que se acredita. Sin embargo no se señala de manera precisa la cuantía del préstamo tomado por el deudor de la entidad subrogada ni puede determinarse por los elementos recogidos en el documento, ya que la parte correspondiente a intereses abonados al primer acreedor se hace con cargo a una cuenta que tiene el deudor y no coinciden las cantidades adeudadas por intereses según la escritura y la certificación. (A.C.)

R. 6 ABRIL 2000 (BOE 16 MAYO)

ANOTACIÓN DE SENTENCIA. DECLARATIVA DE DOMINIO: NO CABE PROCEDER A LA INSCRIPCIÓN CUANDO LAS FINCAS APARECEN INSCRITAS A FAVOR DE TERCEROS QUE NO HAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO SIN QUE LA DEMANDA HAYA SIDO ANOTADA PREVENTIVAMENTE EN EL RP.

En autos de juicio declarativo de mayor cuantía se dictó sentencia que devino firme por la que se declaró que la finca pertenece en propiedad al demandante y se dicta providencia acordando "que se proceda a la inscripción con independencia de que los adquirentes posteriores ejerciten las acciones que les asisten por medio del correspondiente procedimiento, y ello a pesar que la demanda no fue anotada y que la finca aparece inscrita a favor de tercero".

El Registrador deniega la inscripción por no constar la descripción de la finca conforme a los artículos 9 LH y 54 RH ya que la misma está dividida en régimen de PH y aparecer inscrita a favor de tercero.

El Presidente del TSJ confirma la nota. La DG no confirma el primer defecto ya que no existe duda sobre la identidad de la finca. El hecho de que en el RP aparezca constituida en régimen de PH, dando lugar a tres fincas que en su conjunto integran el edificio cuya propiedad

se declara en la sentencia, no impide la inscripción si las mismas estuvieran inscritas a favor del demandado, cabiendo incluso la inscripción parcial respecto de aquellas entidades en que se diera tal circunstancia. Pero no cabe proceder a la inscripción cuando las fincas aparecen inscritas a favor de terceros que no han sido parte en el procedimiento sin que la demanda haya sido anotada preventivamente en el RP. (A.C.)

R. 7 ABRIL 2000 (BOE 16 MAYO)

SERVIDUMBRE. PREDIAL.

(Confirma la doctrima de la R 21 feb 2000, BOE 24 mar, de idéntico supuesto de hecho).

R. 8 ABRIL 2000 (BOE 16 MAYO)

EXCESO DE CABIDA: SÓLO PUEDE CONFIGURARSE COMO LA RECTIFICACIÓN DE UN ERRÓNEO DATO REGISTRAL, DE MODO QUE CON TAL RECTIFICACIÓN NO SE ALTERA LA REALIDAD FÍSICA EXTERIOR DE LA FINCA QUE SE ACOTA CON LA GLOBAL DESCRIPCIÓN REGISTRAL, ES DECIR NO HAY MODIFICACIÓN DE LINDEROS, YA QUE ESTO PUEDE SUPONER QUE SE ESTÁ ENCUBRIENDO LA ORIGINARIA FINCA Y OTRA COLINDANTE.

La DG reitera la doctrina de las RR. de 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999 y 2 de febrero de 2000. (A.C.)

R. 10 ABRIL 2000 (BOE 16 MAYO)

HIPOTECA. CLÁUSULAS. SUMISIÓN A FUERO, VARIABILIDAD DE CUOTAS DE AMOTIZACIÓN Y DE INTERESES.

Los pactos de sumisión expresa de las partes a los Tribunales de una determinada circunscripción no pueden acceder al RP. Tratándose de determinadas acciones reales de carácter ejecutivo, porque rigen normas específicas de carácter imperativo. Respecto de cualquier otra acción real porque tal sumisión no puede formar parte del contenido de un derecho real, de eficacia erga omnes. En cuanto a las acciones personales o mixtas es una simple circunstancia no inscribible del título presentado.

Variabilidad del pacto de interés: en la escritura se pacta un tipo de interés inicial del 9,50% que se modificará anualmente incrementado en 1,5 puntos porcentuales el de referencia y se garantizan intereses ordinarios de dos años a dicho tipo inicial. Cuando se pacta la cláusula de variabilidad la consiguiente cobertura hipotecaria de aquellos ha de tener el carácter de máximo y sus datos definitorios deben configurarse como topes máximos. Ningún obstáculo hay para considerar que, a pesar de que el interés aplicable fuera superior al 9,5%, ésta cifra constituye el tope máximo de la cobertura hipotecaria, pero sí se incurre en clara contradicción cuando a continuación se establece que "de cualquier modo, con efectos hipotecarios únicamente, la variación comentada no podrá superar un interés anual del 25%.

Variabilidad de las cuotas de amortización: no hay contradicción en señalar cuotas fijas durante toda la vigencia de la operación y el pacto que implica la modificación de las mismas cuando los intereses sean variables, siempre que aunque no estén determinadas con anticipación respecto de dichos intereses, se exprese la fórmula matemática convenida para ello. (A.C.)

R. 11 ABRIL 2000 (BOE 15 MAYO)

HIPOTECA. CANCELACIÓN. OTORGADA POR ERROR CARTA DE PAGO Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA NO BASTA, PARA DESVIRTUARLA, UNA NUEVA MANIFESTACIÓN UNILATERAL EN SENTIDO CONTRARIO.

Sobre una finca aparecen inscritas dos hipotecas, una con rango de primera a favor de HIPOTEBANSA y otra, con rango de segunda, a favor de BANCO DE SANTANDER. Mediante escritura pública ambas entidades, por medio

del mismo representante, otorgan carta de pago y cancelan las hipotecas, siendo presentada en el RP por el deudor. Con posterioridad se presenta en el RP escritura por la que se rectifica la primera en el sentido de que sólo se daba carta de pago por la segunda hipoteca, pues la primera no había sido pagada.

El Registrador cancela la segunda hipoteca pero no la primera, no obstante solicitud expresa del interesado en la cancelación, como consecuencia de la escritura de rectificación que se toma en cuenta en la calificación, conforme al art. 18 LH.

Interpuesto recurso el PTSJ confirmó la nota, no así la DG. El Registrador debe atenerse en la calificación al orden de presentación y, además, aunque el hecho de dar carta de pago y consentir la cancelación aparezca como un acto unilateral, no quiere decir que no produzca, por si sola, efectos para cuya desvirtuación no basta con una nueva manifestación unilateral, en sentido contrario de quien la realizara. Su desvirtuación precisará el consentimiento del favorecido o resolución judicial que confirme el error en que se incurrió al hacerlo. (A.C.)

R. 12 ABRIL 2000 (BOE 15 MAYO)

EJECUCIÓN. PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO. SOBRANTE. NO EXISTIENDO, SEGÚN LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS, DERECHOS INSCRITOS POSTERIORES A LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA Y NO HABIENDO COMPARECIDO EN EL PROCESO LOS TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS DESPUÉS DE LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN EL JUEZ ACTUÓ CORRECTAMENTE ENTREGANDO EL SOBRANTE AL EJECUTADO.

En procedimiento judicial sumario de art. 131 LH se dicta auto aprobando el remate de la finca por precio superior al crédito de la actora y se adjudica la finca decretándose la cancelación de la inscripción de la hipoteca y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluidas las verificadas después de la expedición de la certificación de cargas, consignándose en el mandamiento que el sobrante queda a disposición de la parte demandada. En el RP, con posterioridad a la nota de expedición de certificación de cargas, consta una anotación de embargo en apremio administrativo, la terminación de dicho procedimiento con la inscripción de la correspondiente escritura de venta y la cancelación de la anotación.

El RP suspende la inscripción del auto y las cancelaciones por no hacerse constar que el sobrante ha quedado deposición de los acreedores posteriores, conforme a la regla 17 del art. 131 LH.

El Presidente del TSJ revocó la nota de calificación y la DG confirma el auto. El depósito a favor de acreedores posteriores o "de quien corresponda" a que alude la ley, se está refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota, han comparecido para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante. No existiendo tales derechos posteriores según la certificación y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de la certificación el juez actuó correctamente entregando el sobrante al ejecutado. (A.C.)

R. 13 ABRIL 2000 (BOE 15 MAYO)

HERENCIA. PARTICIÓN. JUICIO VOLUNTARIO DE TESTAMENTARÍA: CUANDO NO HAY OPOSICIÓN DE LOS INTERESADOS EL TESTIMONIO DEL AUTO APROBATORIO ES DOCUMENTO PÚBLICO QUE ACREDITA LA REALIDAD DEL ACTO PARTICIONAL Y SU EFICACIA Y NO ES NECESARIA LA PROTOCOLIZACIÓN NOTARIAL.

En autos seguidos ante Juzgado de 1ª Instancia sobre juicio voluntario de testamentaria se dicta auto aprobando las operaciones realizadas por el contador, quedando el cuaderno particional unido a los autos. En el auto se

establece que una vez firme se proceda a su protocolización si así lo solicita alguna de las partes y a su costa, en el Notario que estuviere en turno, entregándole dichas operaciones particionales con los documentos aportados y testimonio del auto o acceso directo al RP con los mismos documentos y testimonio.

En el RP se presenta testimonio del referido auto con un escrito de aclaración de las circunstancias personales de los herederos y se suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1°) Falta de protocolización de las operaciones divisorias aprobadas judicialmente conforme al art. 1081 LEC. 2°) Faltar las circunstancias personales de los interesados que deben resultar del documento que contiene el acto u otro auténtico que lo complemente y no ser suficiente el escrito que, además, carece de fecha, de identificación de la persona que lo firma y legitimación de su firma. 3°) No resultar la porción ideal que corresponde a cada uno de los adjudicatarios en la finca conforme al art. 54 RH.

El PTSJ confirmó la nota. La DG revoca el auto en cuanto al primer defecto y confirma el segundo y tercero. Del art. 1081 LEC no se sigue necesariamente que el único título formal para la inscripción sea el testimonio del acta notarial de protocolización. Las operaciones particionales efectuadas en el procedimiento, cuando no hay oposición de los interesados al proyecto elaborado por el contador nombrado, son actuaciones estrictamente judiciales, correspondiendo al Secretario judicial en exclusiva dar fe de las mismas con plenitud de efectos, de modo que el testimonio del auto aprobatorio es documento público que acredita la realidad del acto particional y su eficacia. En cuanto al segundo de los defectos se confirma pero se señala por la DG que cabe subsanarlo mediante instancia privada con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador. (A.C.)

R. 15 ABRIL 2000 (BOE 16 MAYO)

HIPOTECA. CLÁUSULAS. INTERESES. COMPUTACION CONJUNTA DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS.

Confirma la doctrina de las RR de 18 dic 1999 y 14 y 17 mar 2000 (citadas en el Vistos)

Transcribimos los FUNDAMENTOS DE DERECHO:

"1. En el único defecto objeto de recurso, que alcanza a dos de las cláusulas del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, se rechaza la inscripción de la convenida para los intereses de demora y, como consecuencia de ello, del pacto sobre devengo de tales intereses, por entender que la cantidad prevista a tal fin, sumada a la fijada para garantizar los intereses ordinarios, excede del máximo permitido por el artículo 144 de la Ley Hipotecaria, esto es: Cinco anualidades de intereses ordinarios.

A la hora de constituir la hipoteca se garantiza con ella el pago, aparte del principal del préstamo y una cantidad prevista para costas y gastos, de los intereses remuneratorios de un año hasta un máximo del 9 por 100, que asciende a 1.800.000 pesetas y los intereses de demora de tres años hasta un máximo del 14 por 100, que ascienden a 8.400.000 pesetas.

2. El defecto no puede confirmarse. La doctrina de esta Dirección General, contenida en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996 entre otras, una vez sentada la distinta naturaleza y régimen de los intereses remuneratorios y moratorios, diverso origen y título para lograr su efectividad, ha admitido la posibilidad de extender la garantía hipotecaria a los segundos siempre que, por exigencias del principio de especialidad (cfr. artículo 12 de la Ley Hipotecaria), se precise claramente en qué medida lo están, con independencia de la garantía prevista para los primeros, de suerte que no pueda aplicarse la cobertura establecida para unos a los otros. Por lo demás, la doctrina invocada sobre la computación conjunta de uno y otro tipo de intereses, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida pues tal doctrina, como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999 —y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo del corriente año— no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, mas, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o de demora, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria —dentro de los máximos legales— aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios también de los cinco últimos

años, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de dichos límites.".

RESEÑA LEGISLATIVA

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

RESEÑA LEGISLATIVA (Hasta BOE/DOGV 18-5-00)

Estado español

MINISTERIO DE JUSTICIA — ESTRUCTURA ORGÁNICA.

RDto. 688/2000 de 12 mayo (BOE 13): Estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia.

REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES — FIRMA ELECTRÓNICA.

Resolución-circular de la DGRN de 23 de abr. 2000 (BOE 18 mayo), sobre el ámbito de aplicación del RDto.-ley 14/99 de 17 sept., sobre firma electrónica, en relación con la actuación profesional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Mª Emilia ADÁN GARCÍA

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

SENTENCIAS

STS 27 SEPTIEMBRE 1999

PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUJETO A LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA INEXISTENCIA DE CARGAS PREFERENTES.

HECHOS.- En escritura pública de préstamo de veintidós millones con garantía hipotecaria, de fecha 16 de julio de 1991, las partes pactaron la correspondiente distribución de responsabilidad entre las cuatro fincas. La finca litigiosa respondía de cinco millones de principal. Las partes pactaron expresamente que el importe se haría efectivo cuando la primera copia de la escritura estuviese inscrita y se acredite la libertad de cargas y gravámenes preferentes a la escritura que se registra, no obstante el Banco podría hacer efectivo el préstamo una vez presentada la escritura en el Registro de la Propiedad.

El importe del préstamo se abonó al deudor en su cuenta corriente el 19 de julio de 1991.

Después de abonado el importe el Banco comprobó que tres de las fincas hipotecadas se encontraban gravadas con cargas preferentes a la hipoteca que se constituía. El 6 de septiembre del mismo año se adeudó la cantidad de veinte millones. La escritura de hipoteca la inscribió sólo en cuanto a la finca que estaba libre de cargas y con fecha 6 de noviembre de 1991 le abonó la cantidad de cinco millones, que es la cantidad de la que respondía la finca.

El prestatario presentó demanda en la que solicitaba que el banco le abonase diecisiete millones de pesetas, cantidad que le había sido sustraída, más comisiones, intereses legales y daños y perjuicios.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda. La Audiencia Provincial la revocó al entender que el ingreso efectuado por el Banco de los veintidós millones se debe a un error, pues la efectividad del préstamo queda supeditada al cumplimiento de la condición suspensiva de la libertad de cargas, que resultó incumplida respecto a tres de las fincas. La sentencia se funda en el artículo 1895 del Código Civil.

El prestatario interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El Tribunal Supremo desestima el recurso, al entender que se trata de un préstamo sujeto a la condición suspensiva de la inexistencia de cargas preferentes a la hipoteca que se constituye

STS 20 NOVIEMBRE 1999

CONTRATO DE *LEASE BACK*. TRADICIÓN: FORMAS.

Artículos citados: 1463 Código Civil.

HECHOS.- La sociedad de leasing A interpuso demanda de tercería de dominio frente a la Tesorería General de la Seguridad Social, y D. BBB, en relación con determinados bienes muebles, que habían sido embargados el 14 de octubre de 1992, por deudas de D. BBB.

La tercería se fundaba en el "contrato mercantil de arrendamiento financiero" que suscribieron la sociedad de leasing A como arrendador y D. BBB y esposa como arrendatarios, el 13 de junio de 1991, en póliza intervenida por Corredor de Comercio. La sociedad A compró a D. BBB los bienes, el 6 de junio de 1991, por veintitrés millones de pesetas.

La tercería fue estimada en ambas instancias. Se interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- La recurrente alega la inexistencia del contrato de compraventa entre la sociedad A y D. BBB, al que siguió un contrato de arrendamiento financiero, al entender que lo que realmente existe es una operación de crédito sin desplazamiento de dominio de D. BBB a la sociedad A.

Entiende la recurrente que en todo contrato de leasing son necesarios, para su constitución tres sujetos:

—El proveedor del bien que perderá su propiedad por su transmisión a la financiera.

—La entidad financiera debidamente habilitada para efectuar operaciones de leasing que cede el bien al arrendatario conservando la

propiedad del mismo hasta el ejercicio por éste de la opción de compra.

—El cesionario del bien que lo recibe para su uso, a cambio de una contraprestación y con posibilidad de comprarlo posteriormente mediante el pago de la cantidad prefijada entre el mismo y la entidad financiera.

En el caso debatido faltaría el proveedor al estar identificado con quien devino propietario.

El Tribunal Supremo considera que la verdadera intención de las partes fue celebrar un contrato de arrendamiento financiero en su modalidad de "*lease back* mobiliario". En esta figura de leasing desaparece la figura del tercero proveedor del bien, ya que en él, el propietario del bien lo vende a la entidad financiera que se obliga a ceder inmediatamente tal bien en arrendamiento al vendedor, mediante el pago de un canon periódico, concediéndose al vendedor-arrendatario la posibilidad de adquirir el bien al finalizar el contrato de arrendamiento mediante el pago del precio estipulado.

Teniendo en cuenta la atipicidad del contrato de arrendamiento financiero nada se opone a la licitud y validez de esta modalidad, al amparo de la libertad contractual consagrada en el artículo 1255 del Código Civil. La causa sería, como en el leasing, "el cambio de uso de la cosa por precio, a lo que se añade la opción de compra, cambio del derecho de adquirir por un precio". No es una operación crediticia, sino un arrendamiento de cosa y una opción de compra.

En segundo lugar la recurrente entiende que no hubo tradición de los bienes desde D. BBB a la sociedad A, ya que nunca salieron de la posesión del vendedor.

Entre las formas de traditio de los bienes muebles, existe conforme al artículo 1463 CC, la llamada "sola consensu"; dicho precepto al referirse a la imposibilidad de trasladar la cosa, no se refiere únicamente a la física, sino también debe entenderse incluida la falta de conveniencia de los interesados, que es lo que sucede en este caso, donde al ir a celebrar un contrato de arrendamiento financiero, hacía innecesaria la entrega material. Recuerda el Tribunal Supremo que la enumeración de las formas de tradición del Código Civil no es limitativa, ni excluyente de otras formas, y así cabe que la cosa quede en poder del transmitente, no por título de dominio sino por otro título distinto, en este caso por título de arrendamiento financiero.

Por todo lo expuesto el recurso es desestimado.

STS 4 DICIEMBRE 1999

TERCERÍA DE MEJOR DERECHO. ACREEDOR HIPOTECARIO. RENUNCIA AL PRIVILEGIO.

Artículos citados: 1839 Código Civil.

HECHOS.- La sociedad de Garantía Recíproca X interpuso tercería de mejor derecho contra el Banco A y otros, fundada en escritura de préstamo y afianzamiento otorgada por el Banco A, como prestamista, y la sociedad Z como prestataria, y el matrimonio C y la SGR X como fiadores solidarios. Dicha escritura era de fecha 14 de febrero de 1989, y en cuyo préstamo se subrogó la SGR X en virtud del pago realizado por ella.

No se funda en otra escritura, de afianzamiento y constitución de hipoteca, de la misma fecha ante el mismo Notario, por la que la SGR X sale garante de la operación de crédito suscrita por la sociedad Z y el Banco A, siendo fiadores el matrimonio C y otras personas físicas, e hipotecándose en garantía del mismo fincas de la sociedad Z y del matrimonio C.

La tercería es estimada parcialmente en ambas instancias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- El primer motivo de casación alega abuso de derecho por entender que el tercerista debía haberse dirigido primeramente contra los bienes hipotecados en garantía de sus créditos, en vez de utilizar como título ejecutivo la primera escritura relacionada, y dirigirse contra todos los bienes del deudor.

El Tribunal Supremo desestima el recurso por entender que el acreedor hipotecario puede prescindir del privilegio especial que le otorga tal carácter y concurrir frente a los demás acreedores haciendo valer únicamente la preferencia derivada de la constancia en escritura pública de su crédito. En este caso la preferencia será dirimida al amparo del artículo 1924.3 del Código Civil.

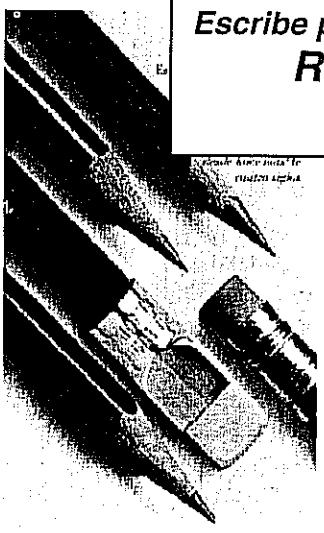
El tercerista no está obligado a limitar su ejecución a los bienes hipotecados, teniendo en cuenta, además, que la ejecución tiene como sujetos pasivos a otras personas además de los propietarios de los bienes hipotecados.

El segundo motivo alegado, es que el crédito, cuya preferencia se reclama, no es líquido al incluir una cantidad por intereses y costas a la cantidad pagada por la tercerista al Banco A.

El crédito en que se ha de basar un tercerista ha de ser existente, líquido y vencido, pero tal exigencia se refiere a la cuantía del crédito principal, sin perjuicio de que se establezca una cantidad para costas y gastos que sea ilíquida. Pero demás, en este caso, la SGR X fue a juicio ejecutivo ejercitando la acción del artículo 1839 del Código Civil frente al deudor principal y los cofiadores, y derivando dicha cantidad, no de la sentencia sino de la propia escritura de préstamo en la que se subroga, y en la que funda su derecho de tercerista.

PRUDENCI JURIS

Escribe para Lunes:
Rafael Rivas Torralba
Registrador de la Propiedad



Notas sobre el proceso de ejecución en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

(Y segunda parte)

II.- EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

1.- *La regulación de la ejecución hipotecaria* es similar a la contenida en el actual art. 131 LH. La nueva LEC recoge en su articulado la mayoría de las reglas que integran dicho artículo, incorporando pequeñas diferencias, que no entrañan cambios de importancia en el actual procedimiento. La Exposición de Motivos justifica esta decisión diciendo que "introducir cambios sustanciales en el mismo podría alterar gravemente el mercado del crédito hipotecario, lo que no parece en absoluto aconsejable".

Esta opción legal ofrece, al menos, la ventaja de que permite seguir utilizando las enseñanzas ofrecidas por la jurisprudencia y la doctrina durante el largo período de vigencia del procedimiento judicial sumario.

* *Se lleva a cabo con sujeción* a las disposiciones del Título IV (ejecución dineraria) del Libro III (de la ejecución forzosa y de las medidas cautelares), con las especialidades contenidas en los arts. 682 a 698 LEC, arts. 130 a 135 LH y normas del RH que los desarrollan.

* *No se acumula a otros procesos de ejecución*, salvo que estos se sigan para hacer efectivas otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes (art. 555.4).

* *No se incorporan a procesos concursales o sucesorios*, cualquiera que sea la fecha de la iniciación de la ejecución (art. 98.1).

* *La situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra del ejecutado no impiden el inicio de una ejecución hipotecaria ni la continuación del procedimiento ya iniciado*, que se dirija exclusivamente contra los bienes hipotecados. La ejecución se sigue hasta la satisfacción del acreedor y, en su caso, de los acreedores hipotecarios posteriores, dentro de los límites de sus respectivas garantías, remitiéndose el remanente, si lo hubiere, al procedimiento concursal (art. 568).

2.- *Requisitos.*

a) Ejecución dirigida exclusivamente contra los bienes hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda (art. 682.1).

b) Escritura de constitución de hipoteca inscrita, con fijación de:

* El precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta. Requisito inicial imprescindible, pero de dudosa trascendencia posterior, si atendemos a la doctrina de la

R. 23 abril 1969, que no consideró defecto que impidiera la inscripción de la adjudicación el hecho de que la finca hubiera salido a subasta por tipo inferior al pactado en la escritura.

* Un domicilio, fijado por el deudor, para notificaciones y requerimientos. Se trata de un domicilio de elección, de modo que no es necesario que coincida con el domicilio propio del deudor.

Aunque la ley habla de "un domicilio, que fijará el deudor", parece evidente que cuando se trata de hipoteca constituida en garantía de deuda ajena no sería razonable que el hipotecante fuera requerido de pago en un domicilio fijado por el deudor, por lo que no debe rechazarse la posibilidad de que se fijen dos domicilios (uno para el deudor y otro para el hipotecante no deudor: R. 5 septiembre 1998). Avala esta idea el hecho de que el nuevo art. 683 autorice tanto al deudor como al hipotecante no deudor a cambiar el domicilio inicialmente designado.

c) El domicilio puede ser cambiado con arreglo a las previsiones del art. 683. El cambio debe hacerse constar mediante nota al margen de la inscripción de la hipoteca.

El adquirente de finca hipotecada dispone de la posibilidad de designar un domicilio diferente del inicial, sin necesidad de la conformidad del acreedor –a mi juicio— siempre que se señale dentro de la misma población o en otra enclavada en el mismo término en que radiquen las fincas. Entiendo que en otro caso, el cambio de domicilio precisaría de la conformidad del acreedor, evitando así que el adquirente recibiera injustificadamente un trato más favorable que el que se dispensa al deudor o hipotecante. Cuanto más que es perfectamente posible y muy frecuente en la práctica que el adquirente se subrogue en la posición del deudor. En el supuesto de que en la escritura de adquisición de la finca hipotecada nada se diga expresamente sobre domicilio para notificaciones, surge la duda de si debe considerarse vigente el domicilio inicialmente designado o, por el contrario, atender al domicilio real del deudor que conste en la escritura como dato identificativo.

d) Tanto la tasación para subasta como el domicilio para notificaciones deben hacerse constar en la inscripción de la hipoteca, siempre que figuren en la escritura. Si no es así, la escritura puede ser inscrita (ya que la omisión del domicilio o del valor para subasta no constituyen defectos que lo impidan), pero no podrá ser utilizada esta vía especial de ejecución. El acreedor tendría que seguir las reglas de la ejecución ordinaria.

3.- *Reglas de procedimiento.*

a) *La norma sobre competencia* es similar a hasta ahora vigente. Pueden surgir dudas acerca de si este extremo es calificable. Entiende algún autor que este extremo estaba sujeto a calificación a partir de la Ley de reforma de la LEC de 30 de abril de 1992. Pero hay que tener en cuenta que el art. 131.1° contenía una regla de contenido idéntico al nuevo art. 684 y que las RR. 31 diciembre 1981 y 17 julio 1989 (anteriores a la reforma de 1992) rechazaron la posibilidad de calificar este punto.

b) *La ejecución se lleva a efecto sobre la base de los extremos contenidos en la inscripción de la hipoteca* (art. 130 LH). Esta regla puede plantear problemas en el supuesto particular de hipoteca que grave varias fincas radicantes en diferentes distritos hipotecarios, cuando ciertas cláusulas hayan sido inscritas en un Registro y denegadas en otros. ¿Deben tenerse en cuenta las cláusulas inscritas en el Registro correspondiente al Juzgado en que se siga el procedimiento? Si es así, todo dependería de la voluntad del acreedor (art. 684.1).

c) *A la demanda se acompañará* el título de crédito (en lo que nos interesa, la escritura de constitución de hipoteca inscrita, o bien otra copia en unión de certificación que acredite la inscripción).

En los supuestos de *subrogación en préstamos hipotecarios regulados por la Ley 2/1994, de 30 de marzo*, la entidad subrogada no dispondrá, como regla, de la copia inscrita de la escritura de constitución de la hipoteca (que estará en poder de la primitiva entidad acreedora). De aquí que el art. 6 de la Ley de subrogación permita presentar para la ejecución de la hipoteca copia inscrita de la escritura de subrogación acompañada de certificación registral acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

Se discute si, en el caso de *cesión del crédito hipotecario*, debe acreditarse la inscripción de la escritura de cesión. A mi juicio:

* Cuando sea el cesionario quien inicie la ejecución, parece razonable entender que la escritura de cesión debería estar previamente inscrita. Pero esta solución no es segura, toda vez que el art. 540, tras admitir que la ejecución podrá despacharse a favor de quien acredite ser sucesor de quien aparezca como acreedor en el título ejecutivo, establece que para acreditar la sucesión se presentarán los documentos fehacientes en que aquélla conste y, *si el tribunal los considera suficientes*, procederá sin más trámites a despachar la ejecución a favor del sucesor. Cabe, por tanto, que el cesionario presente la escritura de cesión no inscrita y el tribunal considere suficientemente acreditada la sucesión y despache la ejecución. No parece fácil que esto ocurra, porque la falta de inscripción puede derivar de algún defecto insubsanable (por ejemplo, inscripción del crédito hipotecario a favor de persona distinta del cedente) que el Juez no puede detectar. Lo más probable, por tanto, es que el Juzgado no acceda a despachar la ejecución en estas condiciones. Pero, en caso contrario, no creo que la falta de inscripción de la escritura de cesión pueda ser considerara como defecto que obstaculice la posterior inscripción del auto de adjudicación.

* Si la cesión se produce después de comenzada la ejecución, deben seguirse los trámites de la sustitución procesal (en nuestro caso, las previsiones del art. 17 LEC) y surgen las mismas consideraciones que en el supuesto anterior, es decir: si el Juez resuelve —mediante auto— a favor de la sustitución, nada podría objetar el Registrador. El TS, por su parte, se ha manifestado contra la necesidad de inscripción previa de la escritura de cesión (STS 29 de junio de 1989).

d) *La demanda* se dirigirá frente al deudor, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor, si hubiere acreditado su adquisición al acreedor (art. 685.1), sin que importe si ha inscrito o no su título.

Uno de los requisitos de la demanda consiste en precisar la cantidad que se reclame (arts. 549.1.2° y 575.1). Es dudosa la trascendencia registral de esta exigencia, toda vez que: por una parte, la R. 15 enero 1999 ha declarado que no impide la inscripción del auto de adjudicación la circunstancia de que el importe de la cantidad reclamada sea superior al garantizado con la hipoteca, que podría constituir un obstáculo para la cancelación de asientos posteriores si no consta en el mandamiento cancelatorio que el exceso sobre la suma asegurada ha sido depositado a disposición de aquéllos; pero, por otra, no es seguro que esta doctrina pueda mantenerse tras la entrada en vigor de la nueva LEC, ya que parece desprenderse del art. 133 LH (reformado) que la adjudicación judicial no debe ser inscrita sin cancelar la inscripción de la hipoteca ejecutada y los asientos posteriores.

El auto que despache la ejecución queda sujeto a las reglas de la ejecución ordinaria (arts. 551-553), aunque alguna de sus previsiones resulten ahora innecesarias (por ejemplo, el auto no hará referencia alguna a medidas de localización y averiguación de bienes del ejecutado, ni decretará el embargo de bienes).

e) El requerimiento de pago. En el mismo auto en que se despache ejecución se mandará que se requiera de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, *en el domicilio que resulte vigente en el Registro* (art. 686.1).

"El domicilio que *resulte vigente* en el Registro" puede no coincidir con el señalado inicialmente en la escritura, dada la posibilidad de cambio (art. 683). Este extremo debe ser objeto de especial atención, ya que es uno de los puntos que deben ser objeto de comprobación por el Registrador a los efectos de practicar las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar la ejecución hipotecaria (cfr. nuevo art. 132.1ª LH). Pero téngase en cuenta que, en alguna ocasión, el TS (cfr. STS 30 mayo 1947 y 24 julio 1991) ha declarado correcto el requerimiento efectuado en el domicilio real, cuando no es posible localizar el pactado; o el realizado por edictos cuando el pactado no existe en la realidad (STS 29 junio 1992).

No se practicará el requerimiento de pago cuando se acredite que se ha efectuado extrajudicialmente. Se trata del requerimiento notarial hecho a las personas que especifica el último párrafo del art. 686 LEC, cuya redacción hace pensar que se ha querido recoger la idea (mantenida por la STS de 30 octubre 1982) de que no cabe realizar el requerimiento mediante su remisión por parte del Notario por correo certificado con acuse de recibo.

f) *Deudas a satisfacer mediante el pago de varios plazos de principal o intereses (art. 693).* Puede ser ejecutada la hipoteca para hacer efectivo el pago de alguno de los plazos, siempre que se haya pactado así y el pacto haya sido inscrito. En tal caso, la finca "se transferirá al *comprador* (17) con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha". Es decir, se producirá una cancelación parcial, subsistiendo la hipoteca en garantía de los plazos no vencidos. Nada se dice para el caso de que el adjudicatario fuera el propio acreedor.

Es posible también exigir el pago de la totalidad de lo adeudado por falta de pago de alguno de los plazos, mediando pacto inscrito. En este caso se concede al deudor una facultad liberatoria especial cuando la hipoteca recaiga sobre la vivienda habitual.

No existe previsión alguna acerca de la posibilidad de ejecución en el supuesto de que tenga lugar alguna de las causas de vencimiento anticipado (pactadas e inscritas) distinta a la falta de pago de alguno de los plazos.

Son de interés en esta materia la STS de 27 de marzo de 1999 y la R de la DGRN (consulta de la Asociación Hipotecaria Española) de 2 de julio de 1999.

4.- *Certificación de cargas.*

1.- La certificación de cargas que ha de librar el Registrador cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados tiene el mismo contenido que la certificación que se expide para la ejecución ordinaria (art. 656.1), con la exigencia añadida de expresar *que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro* (art. 688.1).

No se exige ahora (a diferencia de lo previsto por el art. 131.4ª.1 LH) la inserción literal de la última inscripción de dominio o de posesión que se haya practicado y se halle vigente, lo que representa, a mi juicio, una modificación de escasa trascendencia.

Causa cierta sorpresa, en cambio, que no se imponga la inserción literal de la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito ejecutado, a fin de proporcionar al tribunal un instrumento

(17) Es curioso que la nueva LEC utilice todavía el término "comprador" en éste y algún otro precepto.

hábil para asegurar el efectivo cumplimiento de lo dispuesto en los nuevos arts. 130 LH y 693 LEC:

Según el primero de ellos, el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, dado su carácter constitutivo, *sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo*. El segundo, que viene a ser una aplicación particular de ese principio, exige para su aplicación que la estipulación o pacto que se pretende hacer valer conste previamente inscrito.

Es claro que la efectividad de estos preceptos va a depender de que el tribunal tenga o no conocimiento del íntegro contenido de la inscripción de la hipoteca. Y es lo cierto que ni en la LEC ni en la LH encontramos norma alguna que esté orientada a asegurar que el tribunal tenga noticia exacta del contenido del asiento.

De aquí que constituya, en mi opinión, un desacierto el hecho de no haber aprovechado este trámite para ordenar que se incluya en la certificación la reproducción literal del asiento de hipoteca. Cuanto más si se observa que no se admite como causa de oposición el hecho o circunstancia de que se promueva una ejecución hipotecaria sobre la base de extremos no contenidos en el asiento. Quizá el RH, en su necesaria y —espero— que próxima reforma, atienda y proporcione alguna solución razonable.

2.- La expedición de la certificación se hace constar al margen de la inscripción de la hipoteca mediante nota expresiva de tal hecho, su fecha y el procedimiento a que se refiere. No se introduce modificación alguna en este punto. La nota tiene virtualidad notificadora del procedimiento para todos aquellos que con posterioridad inscriban o anoten su derecho. Tiene duración indefinida y se cancelará cuando lo ordene el tribunal que reclamó la certificación o cuando se cancele la inscripción de hipoteca a cuyo margen se extiende.

La novedad consiste en la previsión del segundo párrafo del número 2 del art. 688: "*En tanto no se cancele por mandamiento judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución*". Se incorpora así a la nueva LEC la doctrina de las RR. de la DGRN de 24 abril 1991 y 16 septiembre 1992 cuando declararon que la operatividad registral de la escritura de cancelación debe quedar supeditada a las decisiones sobre paralización o extinción de la actuación ejecutiva entablada, que sólo al Juez incumben.

Ocurre, no obstante, que el art. 688.2 resulta impreciso al referirse a la imposibilidad de cancelar "por causas distintas de la propia ejecución", ya que parece admitir solamente la cancelación derivada del propio proceso de ejecución. Y parece fuera de discusión que también procede la cancelación de la hipoteca como consecuencia de la ejecución de una carga de rango registral preferente (otra hipoteca o una anotación de embargo, incluso administrativo, inscrita o anotada con anterioridad a la inscripción de la hipoteca ejecutada).

Y es curioso que la misma regla se recoja con distinto texto y manera más correcta en el último inciso del nuevo art. 131 LH (a pesar de que los dos preceptos proceden de la misma ley): "*No se podrá escribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto*". Este último texto parece más preciso y apropiado, toda vez que lo que se pretende no es otra cosa que eliminar una posible descoordinación entre Registro y proceso, evitando que con el consentimiento del ejecutante, cuyo crédito ha sido satisfecho, y sin conocimiento del Juzgado se cancele la inscripción de una hipoteca que ha dado lugar a un proceso que continúa en tramitación.

3.- Si de la certificación resulta que la inscripción de hipoteca no existe o ha sido cancelada, se dictará auto (apelable) poniendo fin a la ejecución. Se contempla el supuesto de que la escritura de crédito hipotecario no haya sido inscrita o de que figure ya cancelada la inscripción anteriormente practicada.

Lo mismo debe ocurrir, aunque la LEC guarde silencio, cuando la certificación ponga de manifiesto que la hipoteca subsiste, pero aparece inscrita en favor de persona distinta del ejecutante. Supuesto que podría surgir como consecuencia de la cesión del crédito hipotecario o, con mayor frecuencia, de las subrogaciones en la titularidad de dichos créditos, regulada y fomentada por la Ley 2/1994, de 30 de marzo.

4.- Si de la certificación resulta que la persona a cuyo favor aparece practica la última inscripción de dominio no ha sido requerida de pago, el tribunal le notificará la existencia del procedimiento en el domicilio que conste en el Registro, a fin de que pueda ejercitar los derechos que la ley le concede (art. 689.1). No representa modificación sobre la situación existente.

En cambio, si existen cargas o derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, pueden plantearse ciertas dudas acerca de quién deba hacer las comunicaciones a los titulares de tales asientos. Y ello, porque:

* Por una parte, el apartado 2 del art. 689 dispone que "*cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el art. 659*". Si, en virtud de la remisión, nos atenemos literalmente al art. 659.1, se podría llegar a la conclusión de que estas comunicaciones han de ser efectuadas por el Registrador. Lo que supondría que el tercer poseedor (no requerido de pago) sería notificado por el tribunal (art. 689.1), mientras que los titulares de cargas posteriores lo serían por el Registrador

* Pero esta interpretación no parece coherente con determinadas previsiones contenidas en otros artículos de la nueva LEC. En efecto:

— El art. 691.1 dispone que, *transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones antes expresadas, se procederá a la subasta.* Esas notificaciones no pueden ser otras que las previstas en el art. 689. Y a éstas se está refiriendo el art. 691 sin distinguir entre tercer poseedor y titulares de cargas posteriores. Quiere esto decir que la LEC está pensando en notificaciones efectuadas por el tribunal, puesto que, en otro caso, difícilmente podría controlar si ha transcurrido o no el plazo de treinta días.

— El art. 692.3 ordena que en el mandamiento de cancelación de cargas se haga constar (además de lo dispuesto en el art. 674), "que se hicieron las notificaciones a que se refiere el artículo 689", sin distinguir entre tercer poseedor y titulares de cargas posteriores. Lo que implica —si las comunicaciones las hizo el Registrador— la constatación en el mandamiento de una actuación no realizada por el tribunal. El reflejo de este extremo en el mandamiento cancelatorio sólo tiene sentido si las notificaciones las hizo el Juzgado. Es de tener en cuenta, además, que para la ejecución ordinaria (en que corresponde notificar al Registrador), el art. 674 no se ocupa de este punto ni exige constancia alguna en el mandamiento de cancelación.

— El art. 132 LH, entre los extremos a que se extiende la calificación registral de los documentos dimanantes de ejecuciones hipotecarias, incluye la notificación de la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros que sean titulares de derechos inscritos o anotados después de la hipoteca ejecutada y antes de la expedición de la certificación de cargas. Tampoco tendría sentido someter a control este punto si las comunicaciones han sido realizadas por el Registrador. Téngase presente que en la ejecución ordinaria la ausencia o los defectos formales de las comunicaciones no impiden la inscripción del auto de adjudicación (art. 660.2).

— El art. 689.1 encomienda al tribunal las notificaciones al tercer poseedor sólo para el supuesto de que no haya sido previamente requerido de pago, mientras que el art. 659.1 impone al Registrador la obligación de comunicar la existencia de la ejecución en todo caso a todos los titulares de asientos posteriores (entre ellos, al tercer poseedor, en su caso). Podría decirse que, en este caso, prima la regla especial del art. 689 sobre la general del art. 659; pero, aunque el argumento sea razonable, ya implica una modalización de la remisión global.

El origen de esta imprecisión podría buscarse en la modificación que ha hecho la LEC de ciertas previsiones del Proyecto. El apartado 2 del art. 692 del Proyecto, incluido entre las particularidades de la ejecución hipotecaria, contenía dos reglas. La primera encomendaba expresamente al tribunal la tarea de notificar a los titulares de cargas posteriores, lo que armonizaba: por una parte, con la exigencia de expresar en el mandamiento de cancelación que tales notificaciones se llevaron a efecto (art. 695.2 del Proyecto); y por otra, con la comprobación de este extremo por parte del Registrador a la hora de inscribir los documentos dimanantes de la ejecución hipotecaria (art. 132 LH). La segunda regla establecía la subrogación en los derechos del ejecutante por parte de los acreedores posteriores que satisfagan el importe del crédito ejecutado.

En el texto definitivo se ha llevado la subrogación por pago al art. 659.3, que forma parte de las normas aplicables a la ejecución ordinaria, con la consecuencia de que la subrogación por pago tiene aplicación en cualquier modalidad de ejecución. Se hacía, por tanto, innecesario reproducir la regla de subrogación dentro de las normas relativas a la ejecución hipotecaria, y de ahí la remisión introducida en el art. 689.2.

Ahora bien, al introducir la remisión pasa inadvertido el hecho de que el nuevo art. 659 se ocupa también de las comunicaciones que ha de realizar el Registrador en la ejecución ordinaria a todos los titulares de derechos (y no sólo de cargas) que aparezcan en asientos posteriores al derecho del ejecutante. Esta inadvertencia explica la remisión global al art. 659, sin dejar a salvo que todas las notificaciones en la ejecución hipotecaria deberían ser realizadas por el tribunal.

Por todo ello, considero más razonable admitir que la remisión está formulada de modo impreciso y no entraña un cambio de criterio respecto de lo previsto en la legislación todavía vigente ni en el Proyecto de LEC. Y que la necesidad de armonizar el art. 689.2 con los arts. 691.1 y 692.3 LEC y el 132 LH conducen a entender que, en las ejecuciones hipotecarias, corresponde al tribunal llevar a cabo las notificaciones a los titulares de cargas posteriores a la hipoteca que garantiza el crédito del actor.

Sostener otra cosa nos llevaría al desconcertante resultado de que un mismo trámite recibiría trato diferente y tendría distinto valor en función del carácter ordinario o hipotecario de la ejecución en que hubiera tenido lugar, ya que: en la ordinaria, no se exige que el mandamiento de cancelación haga referencia alguna a las comunicaciones y se concede a éstas tan escasa importancia que su falta o defectuosa realización no constituyen obstáculos para inscribir el auto de adjudicación, mientras que en la hipotecaria no sólo es obligado hacer referencia expresa a ellas en el mandamiento cancelatorio, sino que se le atribuye trascendencia suficiente para incluir esa referencia entre los extremos que se extiende la calificación registral.

5.- *La oposición* se admite sólo por dos causas tasadas:

* Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, presentando certificación registral acreditativa de la cancelación de la hipoteca.

* Y error en la determinación de la cantidad exigible cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. Este deberá acompañar su ejemplar de la libreta en que consten los asientos de la cuenta, salvo que se hubiera pactado la determinación del saldo mediante certificación de la entidad acreedora, en cuyo caso el ejecutado ha de expresar con precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

Formulada la oposición, la ejecución se suspende. Se convoca a las partes a una comparecencia, a efectos de ser oídas por el tribunal, que admitirá los documentos que se presenten y resolverá lo procedente por medio de auto, que si estima la oposición basada en la causa primera mandará sobreseer la ejecución, y si la estima basada en la segunda, fijará la cantidad por la que

haya de seguirse la ejecución. Sólo contra el auto que ordene el sobreseimiento cabe recurso de apelación.

Las reclamaciones no comprendidas en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir el efecto de suspender el procedimiento (art. 698). Se recoge parte del actual art. 132 LH.

6.- *Suspensión de la ejecución (arts. 696 y 697).*

Se recogen dos supuestos, incluidos hasta ahora en el art. 132 LH:

* Tercería de dominio, aportando certificación registral que acredite la inscripción del título de dominio a favor del tercerista o de su causante con anterioridad a la inscripción de la hipoteca, sin que haya sido cancelado el asiento correspondiente.

* Prejudicialidad penal, cuando se acredite la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

Las situaciones de suspensión de pagos, concurso o quiebra no impiden la iniciación de la ejecución hipotecaria ni la continuación del procedimiento ya iniciado, siempre que se dirija exclusivamente contra los bienes hipotecados (art. 568).

7.- *La subasta.*

Se lleva a cabo con arreglo a las normas aplicables a la subasta de inmuebles. Debe ser notificada al deudor en el domicilio que conste en el Registro, modificando en este punto lo dispuesto en la regla 7ª, in fine, del art. 131 LH (que impone la notificación "en la finca o fincas subastadas"). Pero es de recordar que la STS de 24 de septiembre de 1999 ha rechazado un motivo de casación fundado en que la notificación de la fecha y lugar de la subasta no se hizo en la finca hipotecada, sino al Procurador personado en los autos.

Por otra parte, la subasta de la finca por tipo inferior al pactado en la escritura no es defecto que impida la inscripción, según la R. 23 abril 1969.

8.- *Inscripción de la adjudicación.*

Se verifica en virtud de testimonio del auto de remate (como en el sistema actual), *siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas* del art. 674 LEC. Se deduce de aquí que no será posible inscribir la adjudicación sin cancelar la hipoteca y las cargas posteriores (art. 133 LH).

Por otra parte, la R. 15 enero 1999 puso en duda la posibilidad de cancelación de asientos sin inscripción previa o simultánea de la adjudicación.

Parece que desembocamos así en la necesidad, como regla, de inscripción y cancelación simultáneas. Lo que puede encontrar confirmación en la novedad introducida por el reformado art. 133 LH, al permitir que el testimonio del auto de remate y el mandamiento de cancelación consten en un solo documento.

9.- *La cancelación de asientos posteriores.*

Afecta a todas las cargas, *gravámenes e inscripciones de terceros poseedores, sin excepción* (18). Se dejan a salvo las inscripciones de obra nueva y división horizontal, si —por ley o por pacto— la hipoteca se extiende a las nuevas edificaciones (art. 134 LH).

Esta previsión legal puede poner fin a la polémica de si deben subsistir, tras la ejecución, asientos posteriores a la hipoteca ejecutada cuando aseguren o garanticen créditos que tengan preferencia de cobro sobre el crédito del ejecutante.

Cuestión distinta es la de si solamente deben subsistir, como dice el art. 134, las declaraciones de obra nueva y divisiones horizontales posteriores cuando la hipoteca se extienda a las nuevas edificaciones. Porque existen otros supuestos:

— Asientos de igual rango registral (art. 227 RH).

— Asientos posteriores que gocen de rango registral preferente (permuta de rango, afecciones o hipotecas legales).

— Inscripciones de excesos de cabida.

— Asientos derivados de proyectos de equidistribución (cfr. R. 28 mayo 1998, para un expediente de compensación: la adjudicación debe entenderse referida a las nuevas fincas que han sustituido a la hipotecada).

— Anotaciones de quiebra.

— Determinadas anotaciones de demanda. Si ciertas anotaciones de demanda (por ejemplo, de nulidad de la hipoteca) han de ser canceladas, cuando finalice la ejecución, "siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas", las que sean anteriores deben subsistir (cfr. art. 131 LH).

10.- *El sobrante (art. 692).*

El precio del remate se destina a pagar al actor el principal de su crédito, intereses devengados y costas causadas, *sin que lo entregado por cada uno de estos conceptos pueda exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.*

Al sobrante, exceso o remanente, si lo hubiere, se dará el destino que resulta de la regulación contenida en el art. 692, que debe complementarse con las disposiciones de los arts. 568 y 672.2.

* Si el deudor (hipotecante no deudor o tercer poseedor) se encuentra en suspensión de pagos, concurso o quiebra, el remanente —tras el pago al acreedor— se remitirá al procedimiento concursal (art. 568).

* Si no existe situación concursal, el exceso se deposita a disposición de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca. Pero es posible que con estos concurra otro acreedor que hubiera obtenido el embargo del sobrante conforme al art. 611, en cuyo caso habrá que determinar la preferencia entre éste y aquéllos. Se aplicarán entonces las previsiones del art. 672.2, a que hemos hecho referencia.

* Satisfechos los citados acreedores, el remanente se entregará al propietario del bien hipotecado. Con la particularidad de que si el propietario fuese el mismo deudor, el posible resto se destina al pago de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución.

---

(18) Que recaigan, se refieran o tengan por objeto —hay que entender— al mismo derecho gravado con la hipoteca ejecutada.

11.- ***La calificación registral.***

El nuevo art. 132 LH determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de procesos de ejecución hipotecaria:

* Requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores inscritos en el momento de la certificación (19). Como hemos dicho, este requerimiento debe hacerse "en el domicilio *que resulte vigente en el Registro*" (art. 686.1), de modo que puede no coincidir con el señalado inicialmente en la escritura, dada la posibilidad de cambio (art. 683), y como ha de ser objeto de comprobación, será necesario que tal circunstancia conste en el testimonio del auto presentado a inscripción. En este sentido, la R. 29 diciembre 1998 ha considerado "preciso que del auto resulte específica e inequívocamente su realización en el domicilio pactado".

* Notificación de la vertencia del procedimiento a los titulares posteriores (cfr. R. 28 enero de 1987). Han quedado apuntadas las dudas en cuanto a la notificación a los titulares de cargas posteriores.

* Que lo entregado al actor no excede del límite de la cobertura hipotecaria. Concuerda con lo dispuesto por el art. 692.1 LEC: el precio del remate se destina al pago al actor de principal, intereses y costas, "sin que lo entregado al acreedor por *cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria*".

* Que no existió sobrante o, caso de haberlo, se consignó a disposición de los acreedores posteriores. Para este punto resulta de especial interés la R. 25 marzo 1998, según la cual esta exigencia quedará cubierta con la sola afirmación por el Juez de la efectiva existencia de sobrante y de su depósito genérico en establecimiento adecuado, escapando a la calificación registral (aunque constaran en el mandamiento) las posteriores decisiones del Juez acerca de la efectiva distribución del sobrante.

Claro está que no son estos los únicos aspectos sujetos a calificación, puesto que continúa en vigor el art. 100 RH relativo a los documentos judiciales en general.

12.- ***El nuevo art. 107.12º LH.***

Se sanciona la posibilidad de hipotecar el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial. Abarca, por tanto, cualquier modalidad de proceso de ejecución. Puede representar un instrumento útil de financiación para el adjudicatario que no pueda pagar al contado el precio del remate. El *modus operandi* sería el siguiente:

* Aprobado el remate, el mejor postor, antes de pagar el precio, puede solicitar que el Secretario libre testimonio del auto de aprobación, haciendo constar que se expide a fin de constituir la hipoteca prevista en el art. 107.12º LH. Presentada la solicitud, queda en suspenso el plazo para pagar del precio del remate (art. 670.6).

* La hipoteca se constituye en escritura pública y se inscribe conforme a las reglas ordinarias. Tanto en la escritura como en la inscripción debe constar con claridad que la hipoteca recae, no sobre los bienes subastados, sino sobre el derecho del rematante, quien deberá exhibir al Notario el testimonio del auto de aprobación, para que se incorpore o se inserte en la escritura.

---

(19) Cuando la finca hipotecada sea ganancial, entiende la mayoría de la doctrina que también debe ser requerido de pago el cónyuge del hipotecante. Pero el TS viene afirmando lo contrario (STS de 17 de octubre de 1986, entre otras).

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

* Con la suma a que ascienda el préstamo garantizado con la hipoteca, el rematante procederá al pago del precio del remate, lo que deja vía libre para que se expida el testimonio del auto de aprobación, con expresión del pago del precio y demás circunstancias necesarias, así como el mandamiento de cancelación de asientos posteriores.

En el testimonio del auto se expresará que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate (y, en su caso, el depósito previo) indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo a los efectos previstos en el art. 134 LH (art. 674.1.II).

* En virtud de dichos documentos, se procederá a la inscripción de los bienes a favor del rematante. A partir de ese momento la hipoteca (sin necesidad de ninguna otra actuación) recaerá sobre los bienes adjudicados. En el ámbito registral interno será conveniente poner una nota de referencia al margen de la inscripción de la hipoteca.

13.- *Ejecución del crédito hipotecario por la vía de la ejecución ordinaria.*

Los arts. 126 y 127 LH no han sido objeto de derogación. Continúan, por tanto, en vigor, aunque su contenido aparece en parte incorporado a la nueva LEC y en algún punto deben considerarse inaplicables (por ej., el último párrafo del art. 127, en cuanto a la competencia del juzgado o tribunal).

Vid. RR. 3 febrero 1992, 10 diciembre 1997, 26 julio 1999.

Murcia, 7 abril 2000.

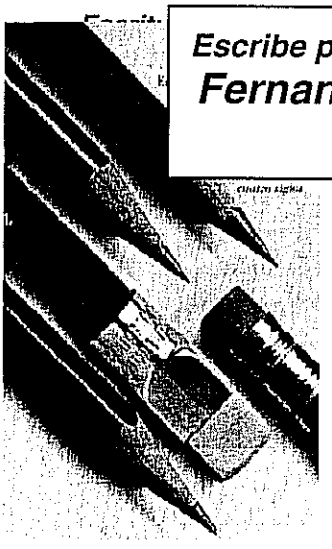
Muy sr. mío,

Le remito junto a esta carta un estudio que he elaborado sobre el plazo de prescripción de la infracción urbanística en las obras ejecutadas sin licencia. Dado lo dispuesto en el art. 52 del RD 1093/1997, de 4 de julio, resulta que este extremo es de particular importancia para otorgar e inscribir las escrituras que hayan de instrumentar las declaraciones de obra nueva en estos casos, y teniendo en cuenta la complejidad del sistema de fuentes actual en materia urbanística (a resultas de la Sentencia 61/1997 de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional) entiendo que puede ser interesante.

Le ruego que, si lo estima oportuno, se sirva publicarlo en la revista que dirige.

(Firmado por Fernando de Vicente-Arche cuyo trabajo aparece en la página siguiente).

Sin otro particular, reciba un cordial saludo,



Escribe para Lunes:
Fernando de Vicente-Arche Feliú
Notario de Turis

Escritura e inscripción de la declaración de obra nueva ejecutada sin licencia: el plazo de prescripción de la infracción urbanística.

Como INTRODUCCIÓN recordemos que, con carácter general, el art. 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones, dice que Notarios y Registradores deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia, además de la certificación de finalización expedida por técnico competente.

Ahora bien, el art. 52 del RD 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba normas complementarias al RH sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbana, permite inscribir en el Registro las declaraciones de obra nueva terminada en que concurran los siguientes requisitos:

a) Que se pruebe mediante certificación del Catastro, del Ayuntamiento, de técnico competente o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con la del título.

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

c) Que no conste en el Registro anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

El objeto de estas notas se centra en DETERMINAR CUÁL ES EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA INFRACCIÓN URBANÍSTICA previsto por la legislación aplicable a cada caso en función de su fecha, ya que su transcurso determina la "legalización tácita" de la obra irregular (sin perjuicio de la posible declaración de lesividad por la Administración), y, en cualquier caso, PERMITE OTORGAR E INSCRIBIR LA ESCRITURA DE OBRA NUEVA CUYA CONSTRUCCIÓN SE HA REALIZADO SIN LICENCIA o sin ajustarse a los términos de la misma.

Como advertencias previas, he de decir que centro mi estudio en la Comunidad Valenciana, aunque sus conclusiones son aplicables a las demás Comunidades Autónomas acudiendo en cada caso a su propia normativa (puede consultarse en este sentido la obra de José Manuel García

García, "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Tomo V, páginas 507 y ss., que corrobora la tesis expuesta a continuación).

Por otra parte, entiendo que el régimen del art. 52 se aplica a todas las construcciones, cualquiera que sea su fecha, y no solo a las anteriores a la Ley del suelo de 1990. Aunque esta última posición ha sido defendida con base en el tenor literal de la Disp. Trans. 5ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, hoy la mayoría de la doctrina entiende lo contrario, pues el texto del Real Decreto es claro y no hace distinciones (vid., en este sentido, José Manuel García García, op. cit. pág. 503, y Rafael Arnaiz Eguren, "La inscripción registral de actos urbanísticos", pág. 383).

Para el DESARROLLO del estudio hay que tener en cuenta tres aspectos, a saber:

A.- Recordar que, en sede administrativa, **las infracciones y sanciones prescriben según lo dispuesto en las leyes que las establezcan**, a tenor del art. 132 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de los plazos supletorios fijados en el mismo.

Pues bien, el 30 de abril de 1976 entró en vigor el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RD 1346/1976, de 9 de abril), que en su art. 178 exige licencia para las obras de nueva planta y en el 225 señala que las vulneraciones de sus prescripciones constituyen infracciones urbanísticas. Desde esa fecha, la legislación sobre el suelo ha exigido ininterrumpidamente la licencia municipal para las obras de edificación (arts. 25 y Disp. Trans. 6ª Ley 8/1990, arts. 37 y 242 TRLS/1992, que le atribuían una decisiva trascendencia en relación con el derecho de propiedad urbana, y en la actualidad, art. 22 de la Ley 6/1998) y, si se mantuviera que ha habido algún periodo de vacío legal por el juego de la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional, su integración daría, o falta de infracción, lo que no plantea problemas, o infracción, y a ésta se aplicaría el régimen que exponemos a continuación.

B.- **El sistema de fuentes en materia urbanística**, que resultó radicalmente trastocado por la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, y cuya complejidad resultante justifica este trabajo.

En la actualidad cabe distinguir dos bloques normativos, el de las disposiciones jurídicas ajenas al planeamiento y el de los instrumentos de ordenación o planes urbanísticos. Nos interesa el primer bloque, cuyo contenido es el siguiente:

1º.- La normativa de cada Comunidad Autónoma, cuando hayan asumido competencias en esta materia, según el art. 148.3 de la Constitución y los distintos Estatutos de Autonomía.

En la Comunidad Valenciana, se trata de las leyes 4/1992, reguladora del Suelo No Urbanizable, y de la Ley 6/1994, reguladora de la Actividad urbanística.

2º.- Junto a la anterior, la normativa estatal de aplicación directa, en aquellos aspectos del urbanismo en los que el Estado puede regular directamente, a tenor del art. 149.1 reglas 1ª, 4ª, 8ª, 13ª, 18ª y 23ª, como reconoció la Sentencia 61/1997, del 20 de marzo, del Tribunal Constitucional.

Se trata de la Ley 6/1998, sobre Régimen del suelo y valoraciones, y de los artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (Real Decreto Legislativo 1/1992) que han permanecido vigentes tras la STC 61/1997 (que no se refundieron en la anterior y son una cincuentena). Además, en lo relativo a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbana, es aplicable el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba normas complementarias al Reglamento Hipotecario en esta materia.

3º.- Las Ordenanzas municipales aplicables en cada caso, que se suelen identificar con los instrumentos de ordenación de su territorio, sin regular la actividad urbanística en carácter general.

4º.- En lo no previsto, rige como supletorio el derecho estatal, a tenor del art. 149.3 de la Constitución.

Ahora bien, el derecho estatal aplicable como supletorio no es la Ley 6/1998 ni los artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, pues la propia Sentencia del Tribunal Constitucional declaró que el Estado no puede legislar ni directamente ni tampoco con carácter supletorio en aquellas materias que, a partir de la asunción de competencias por las Comunidades Autónomas, ya no son de la suya (de ahí que derogara expresamente los preceptos del Texto Refundido de 1992 que su Disposición Final declaraba de aplicación supletoria).

Además, la misma sentencia declaró la inconstitucionalidad de la disposición derogatoria del Texto Refundido, en lo referente a la normativa vigente con anterioridad a la constitución de Comunidades Autónomas con competencia en materia urbanística (tesis confirmada por el dictamen de 27 de junio de 1997 de la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado, que extendió los efectos de la sentencia a la Ley 8/1990, no contemplada expresamente y que había derogado ya en parte dicha normativa anterior).

La doctrina de los dos párrafos anteriores es la contenida en los Fundamentos Jurídicos 5 a 12 de la sentencia.

Resulta por tanto que hay que acudir de nuevo al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RD 1346/1976, de 9 de abril) y los Reglamentos que lo desarrollaron (según la tabla de vigencias aprobada por RD 304/1993), que recobran su vigencia a estos efectos ya que, según el Tribunal Constitucional no fueron válidamente derogados, pues no había título competencial estatal. Y no se trata de que recobre vigencia una norma por la derogación de aquella que la derogó, sino de que hoy hay que entender que la primera no fue derogada válidamente.

C.- **El régimen especial de las zonas verdes o espacios libres.** En efecto, el art. 188 del TRLS de 1976 no fija ningún plazo de prescripción para los actos de edificación o uso del suelo realizados sin licencia sobre terrenos que el planeamiento califique como zona verde o espacios libres. El problema para Notario y Registrador consiste por tanto en comprobar que la edificación no se halle en un terreno de esta clase ya que, en tal caso, no habría prescripción de la infracción y no cabe hablar de legalización tácita.

José Manuel García García entiende que este obstáculo queda soslayado con las previsiones del apartado c) del art. 52 y del art. 54 del RD 1093/1997, que permiten al Ayuntamiento remediar cualquier infracción en este sentido (vid. op. cit., pág. 509).

Luego, teniendo en cuenta estas consideraciones y yendo desde el presente hacia el pasado, podemos distinguir los siguientes períodos en los que puede situarse la comisión de la infracción (realización de obras sin licencia) o, en su caso, el día en que hubiera podido incoarse el procedimiento.

El cómputo del plazo de prescripción se hará en cada caso desde dicha fecha hasta el día de la firma de la escritura y el plazo en sí será el indicado para cada período.

1.- **Desde el día de hoy hasta el 20 de marzo de 1997, fecha de la STC 61/1997**: ni las leyes autonómicas valencianas ni la normativa estatal de aplicación directa han regulado el plazo de prescripción de las infracciones en materia urbanística, por lo que, de acuerdo con el cuadro de fuentes expuesto, hay que acudir al derecho supletorio y aplicar el art. 230 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, modificado por el art. 9º del Real Decreto 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, que señala que las infracciones urbanísticas prescriben a los cuatro años de haberse cometido. Cabe insistir en que la derogación del precepto citado por la Ley del suelo de 1992 fue declarada inconstitucional y anulada por la repetida STC 61/1997 en el apartado 3º de su Fallo.

2.- **Desde el 20 de marzo de 1997 hasta la entrada en vigor de la Ley 8/1990**: durante este periodo fue de aplicación, en primer lugar la Ley 8/1990 y posteriormente el Texto Refundido de 1992. Ahora bien, la repetida sentencia del Tribunal Constitucional declaró la nulidad por inconstitucionalidad de la segunda norma y en cuanto a la primera, aunque dicha sentencia no se pronunció expresamente, entiendo, con la mayor doctrina y el dictamen de 27 de junio de 1997 de la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado, que sus efectos se extienden también a ella. Los argumentos son los siguientes: a) porque tiene un contenido idéntico al del texto declarado inconstitucional, b) porque, dado que el texto de 1992 es una refundición del de 1990, éste debe considerarse igualmente nulo y, por consiguiente y c) porque la falta de pronunciamiento de la sentencia se debe a la falta de objeto del proceso de inconstitucionalidad respecto a esta norma.

Nos encontramos por tanto ante un período de vacío legal (no olvidemos que estamos ante una anulación y no una derogación), que habrá que integrar de acuerdo con el cuadro de fuentes expuesto, y por tanto, aplicar de nuevo el art. 230 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, modificado por el art. 9º del Real Decreto 16/1981, de 16 de octubre, que señala el citado plazo de prescripción de cuatro años.

3.- **Desde la entrada en vigor de la Ley 8/1990 hasta la del RDL 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana**: se aplica el repetido art. 230 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, modificado por el art. 9º de dicho Real Decreto y por tanto, el mismo plazo de prescripción de cuatro años.

Hay que traer a colación aquí la Disposición Transitoria 5ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, hoy vigente, que declara que las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

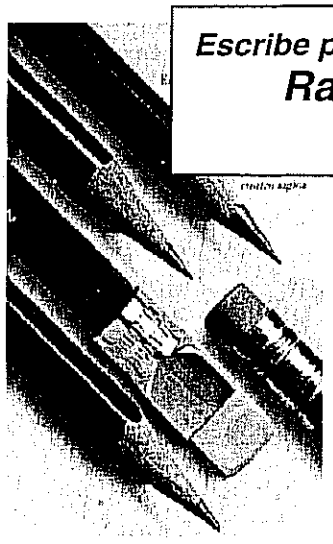
4.- **Desde la entrada en vigor del RDL 16/1981 hasta el 30 de abril de 1976 fecha en que entra en vigor el TR LS/76**: se aplica el mismo art. 230 de la Ley del Suelo de 1976, pero en su redacción original, que señala que las infracciones urbanísticas prescriben al cabo de un año haberse cometido.

5.- **Antes del 30 de abril de 1976**: las construcciones realizadas sin licencia no plantean problemas ya que, o no constituyeron infracción porque la legislación aplicable en su momento no exigía licencia, o, si la constituyeron, el plazo de prescripción aplicable ya ha transcurrido de sobra. En efecto, a falta de disposición de Derecho Administrativo aplicable, el plazo utilizado por los Tribunales era el de prescripción de los delitos y faltas y variando en función de la gravedad, lo que acarreaba no poca inseguridad jurídica, pero esto no hace al caso.

La CONCLUSIÓN es evidente, tanto para el Notario como para el Registrador que se enfrentan a una declaración de obra nueva sin acreditación de la preceptiva licencia de obras: además de los requisitos de las letras a) y c) del art. 52 del RD 1093/1997, deben comprobar el transcurso de cuatro años. Este plazo se cuenta, como hemos dicho, hasta el día de la firma y desde la comisión de la infracción o, en su caso, desde que pudo incoarse el expediente administrativo (pero en la práctica es muy dificil que este punto plantee problemas dado que los certificados no precisan normalmente más que el año de acabado).

■

Escribe para Lunes:
Rafael Rivas Andrés
Notario



El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y el nuevo "Registro de Bienes Muebles".

SUMARIO:

I.- Advertencia Previa.
II.- La situación anterior al "Registro de Bienes Muebles".
III.- La situación a partir de la creación del "Registro de Bienes Muebles".

I.- Advertencia Previa.

Todos los artículos doctrinales tienen el riesgo general de las mayores o menores luces con que los afronta su autor, pero, además, los pequeños artículos —como el presente— que nacen ante la urgencia de una reciente reforma, tienen el riesgo añadido del "factor tiempo".

En efecto, desde que se piensa el artículo hasta que se escribe, desde que se escribe hasta que se publica y desde que se publica hasta que se lee, transcurre un tiempo en el que puede cambiar radicalmente las circunstancias tenidas en cuenta por el autor al escribirlo.

Queda hecha la advertencia del carácter "efímero" del presente artículo y, por tanto, advertido el lector de que deberá seguir cuidadosamente el B.O.E. por si un repentino cambio legislativo da al traste con las conclusiones que aquí se mantienen.

II.- La situación anterior al "Registro de Bienes Muebles".

El artículo 31.2 del Texto refundido de 24 de septiembre de 1993 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dice: "las primeras copias de escrituras y actas notariales cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los apartados 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen del 0,50 por cien en cuanto a tales actos o contratos".

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 72.2 del Reglamento del Impuesto aprobado por Real Decreto de 29 de mayo de 1995, al igual que lo hacían sus precedentes: Los artículos 21.2 del Texto Refundido del Impuesto de 1980 y el 42.2 del Reglamento del Impuesto del 1981.

Aquí nos proponemos examinar el requisito que hemos subrayado en cuanto a la inscripción en los Registros mencionados. Es decir, hay actos que aun teniendo por objeto cantidad o cosa

valuable (y que no están sujetos al Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones ni tributan como Transmisiones u Operaciones Societarias), **"SOLO" tributarán al 0,50% por A.J.D. si "ADEMÁS" pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad, en el Mercantil o en el de la Propiedad Industrial.**

Por no hacerlo excesivamente largo ni remontarnos más lejos diremos que la disposición final segunda de la Ley 19/89 de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la Legislación Mercantil a las Directivas de la CEE en materia de Sociedades establece: "**Los libros de buques y aeronaves llevados hasta ahora en los Registros Mercantiles constituirán Registros Independientes y continuarán rigiéndose por las normas referidoa a ellos, hasta que se establezca el Registro de la Propiedad Mobiliaria en el que se unificarán los actuales Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento y los libros de buques y aeronaves y se dote al mismo de la adecuada regulación, para lo que se concede al Gobierno la correspondiente autorización**".

Si nos atenemos a la dicción literal de la disposición transcrita, parece que al menos desde su fecha, los libros de buques y aeronaves son "Registros Independientes", y que por tanto, los actos de adquisición y gravamen inscribibles en ellos no deberían de quedar sujetos a la tributación del 0,50% por A.J.D., por no ser "Registro Mercantil".

Sin embargo, la cuestión no era tan clara y la opinión mayoritaria se inclinaba a considerar los libros de buques y aeronaves como parte integrante del Registro Mercantil y, por tanto, los actos allí inscribibles sujetos al 0,50% por A.J.D.

De hecho la disposición transitoria sexta del Reglamento del Registro Mercantil aprobado el 29 de diciembre de 1989 se refiere simplemente a "**Los Libros de Buques y Aeronaves seguirán llevándose en los Registros a que se refiere el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Decreto de 14 de diciembre de 1956, hasta la publicación del Reglamento del Registro de Bienes Muebles...**".

En el mismo sentido la disposición transitoria decimotercera del Reglamento del Registro Mercantil de 19 de julio de 1996 simplemente habla de que "**Los libros de Buques y Aeronaves seguirán llevándose en los Registros a que se refiere el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Decreto de 14 de diciembre de 1956...**".

En fin, como decimos, la opinión mayoritaria parecía coincidir en que los libros de buques y aeronaves no eran registros independientes y que, por tanto, los actos de adquisición sujetos a IVA, la Hipoteca Naval de la Ley de 21 de agosto de 1893 y la Hipoteca de aeronaves de la Ley de 16 de diciembre de 1954 quedaban sujetos a la tributación adicional del 0,50% por A.J.D.

Respecto de la Hipoteca Mobiliaria (excluidas las aeronaves) y la Prenda sin Desplazamiento de Posesión que se inscribían en el Registro del mismo nombre creado por Ley de 16 de diciembre de 1954 parece que la situación era más clara puesto que la Exposición de Motivos de la ley habla de "**... EL REGISTRO.- El problema de la publicidad ha sido resuelto a base de la creación de un Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento... Este Registro... al nuevo Registro...**".

En idéntico sentido el TÍTULO IV de la Ley es "**REGISTRO DE HIPOTECA MOBILIARIA Y DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO**".

De lo transcrito de la Ley del 54 parece meridianamente claro que la Hipoteca Mobiliaria y la Prenda se inscriben en un Registro que no es ni el Mercantil ni el de la Propiedad y que por tanto los actos allí inscribibles no deberían de quedar sujetos a esa tributación adicional del 0,50% por A.J.D.

Sin embargo, que nosotros sepamos, al menos una sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1997 consideró que este Registro no era autónomo respecto del Registro de la Propiedad, sino que formaba parte del mismo y que por tanto, los actos allí inscribibles quedaban sujetos a ese 0,50 por cien.

Aun no compartiendo la argumentación del Tribunal Supremo en esa sentencia la conclusión "mas prudente" no puede ser otra que inclinarse por la tributación al 0,50% respecto de los actos de adquisición y gravamen a los que venimos refiriéndonos hasta ahora.

III.- La situación a partir de la creación del "Registro de Bienes Muebles".

La creación de un nuevo Registro sobre Bienes Muebles ya hemos visto que era largamente anunciada por las normas transcritas en el apartado anterior.

Más recientemente la disposición adicional tercera de la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos de 13 de julio del 98 también hablaba de que "**... el Registro de Ventas a Plazos de Bienes Muebles, se integrará en el futuro Registro de Bienes Muebles...**".

Por fin, la disposición adicional única del Real Decreto 1828/99 de 3 de diciembre (B.O.E. DEL 23/12/99) por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de Contratación, crea el "**REGISTRO DE BIENES MUEBLES**", con las siguientes secciones:

Primera.- Buques y aeronaves.

Segunda.- Automóviles y otros vehículos a motor.

Tercera.- Maquinaria Industrial, Establecimientos Mercantiles y Bienes de Equipo.

Cuarta.- Otras garantías reales.

Quinta.- Otros bienes muebles registrables.

Sexta.- Condiciones generales de la contratación.

Según la disposición final segunda el funcionamiento del Registro comenzará a la entrada en vigor del Real Decreto que, según la final cuarta es a los dos meses de su publicación en el B.O.E., que recordamos fue hecha el 23/12/99.

Es claro pues que estamos ante un Registro nuevo que ya está en vigor y completamente distinto del de la Propiedad y del Mercantil, a los que de ninguna manera puede asimilarse si pensamos en la sección 6ª que contiene.

Y si esto es así, y si el artículo 23.3 de la Ley General Tributaria excluye la analogía en el ámbito tributario, es evidente que **LOS ACTOS DE ADQUISICIÓN Y GRAVAMEN INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES, YA NO QUEDAN SUJETOS A LA TRIBUTACIÓN ADICIONAL DEL 0,50% POR A.J.D.**

Todo ello mientras no se modifique el Texto Refundido del Impuesto, posibilidad que ya se ha advertido a los lectores de este artículo.

■

Queridos Compañeros:

Os mando estas pequeñas notas por si lo considerais interesante el publicarlas, como siempre con entera libertad.

Saludos.

CORRAL

Cartas para JOSÉ MARÍA

A: luismoisset@arnet.com.ar
De: jmchico@paraiso.net
Asunto: Malpaís, jameos, duraznos y guaguas

Moradas celestiales

Querido Luis:

Advierto tu preocupación por ciertos vocablos de uso frecuente en Canarias, como "durazno", y "guagua", que figuran en el Diccionario de la Lengua, y otros que no aparecen, como "malpaís" y "jameos".

Te aconsejo que no comiences a quejarte anticipadamente y que te detengas a analizar cuidadosamente las distintas ediciones del Diccionario; advertirás entonces que cada una de ellas se enriquece con nuevas voces.

La Academia trabaja sin prisa, pero sin pausa; debes recordar el Eclesiastés: cada cosa tiene su tiempo... ¿Llegarás tú a ver esos vocablos en alguna edición del Diccionario? Me está vedado el anticiparte el futuro, pero no tengas dudas que si poseen suficiente arraigo llegará el momento en que los señores de la Real Casa les darán cabida.

Recibe un cordial abrazo de

José María Chico y Ortiz
Registrador de estrellas

A: jmchico@paraiso.net
De: luismoisset@arnet. com.ar
Asunto: Re: Malpaís, jameos, duraznos y guaguas

Córdoba, 24 de marzo de 2000

Querido José María:

Una vez más te anticipas a lo que pensaba escribirte... En mi carta anterior sólo me había referido a los "jameos", y "duraznos", pero creo que no había mencionado para nada el "malpaís", ni las "guaguas".

Antes de recibir tu consejo había escudriñado distintas ediciones del Diccionario de la Lengua, a partir de la 16ª que, como ya te dije, es la más antigua de las que puedo consultar con facilidad... Aunque debo rectificar esa afirmación, pues ahora, gracias a Internet, tengo acceso al Diccionario de Autoridades, en la página de la Real Academia, que también ha sabido sacar provecho de las maravillas de la moderna informática.

LANZAROTE (Segunda parte)
"Malpaís" y "jameos"

Había verificado en mis búsquedas que más de la mitad de los vocablos que se incluyen como propios de Canarias, suelen emplearse con el mismo significado en algunas regiones de América (1); claro ejemplo encuentras en los "duraznos", voz que se emplea tanto en Canarias como en los países del "cono sur", tal como te lo señalaba en mi carta anterior; y por su parte "guagua" es el nombre que se da en Canarias, Cuba, Puerto Rico y Santo Domingo a vehículos dedicados al transporte público de pasajeros con recorrido fijo (2); el coche que nos buscó en el Hotel para la excursión turística no era realmente una "guagua", y esa fue una de las razones por las que hablé de autobús. La otra razón es que en el Noroeste de Argentina, y también en Bolivia, Colombia, Chile, Ecuador y Perú, se emplea el vocablo "guagua" con el sentido de "rorro, niño de teta", pero se trata de una voz que tiene origen etimológico distinto, pues deriva del quechua "wawa" (3).

Hay otros vocablos, aunque en porcentaje muy inferior, que son de uso conjunto en Canarias y Andalucía (4), y excepcionalmente en alguna otra región de España (5); por último, aproximadamente una tercera parte de los que figuran son de uso exclusivo en las Canarias.

Me he detenido a relatarte minuciosamente estas búsquedas porque ellas parecen poner a la luz cómo se ha realizado el fenómeno de difusión lingüística. Durante siglos el comercio entre España y sus colonias americanas se realizó exclusivamente a través de la Casa de Contratación de Sevilla, es decir que Andalucía era el punto de entrada y salida de todo lo que se enviaba a América o se llevaba desde allí, y el paso intermedio en esas largas y azarosas travesías eran las Islas Canarias, punto de escala casi forzoso para los barcos que unían a la metrópoli con las colonias.

El habla americana marchaba hacia España a través de Canarias, e ingresaba a la península por Andalucía... Las Canarias, a su vez, irradiaban sus usos lingüísticos en ambos sentidos, por igual, es decir hacia América y hacia España, pero siempre —en aquellas épocas—, a través de Andalucia.

NOTAS:

(1) En la última edición del Diccionario de la Real Academia, que data de 1992, aparecen 151 voces con acepciones propias de las Canarias, y una más, "cierre", que en su 7ª acepción tiene el significado de "invernáculo", como exclusivo de Gran Canaria.

De esas 152 palabras hay 76 que son utilizadas en distintas partes de América con el mismo alcance que se les da en las Islas Canarias.

(2) Diccionario de la Lengua, 21ª ed., 3ª acepción de la voz "guagua" (1): "Canarias, Cuba, Puerto Rico y Santo Domingo: Ómnibus que presta servicio en un itinerario fijo".

(3) Ver Diccionario de la Real Academia, "guagua" (2), 21ª ed., p. 751.

(4) Encontramos 26 palabras que se emplean con el mismo significado en Canarias y Andalucía; de ellas 17 se usan también en distintas partes de América.

(5) Hay dos palabras, amular y millo, que se usan con significado similar en Canarias y Salamanca; otras dos, empurrar (1ª y 2ª acepción), y feje, que de acuerdo a la Academia se emplean en León; una, zálamo, en Extremadura; dos en Murcia: pitera y timple; y otras dos en Galicia: sarillo y zafado, aunque esta última es utilizada también en igual sentido en Andalucía y Argentina.

Me ocuparé ahora de vocablos que se originan en Canarias, porque responden a una característica muy especial de las islas: su naturaleza volcánica, que no encuentra similitud ni en la España peninsular, ni en las vastas extensiones del continente americano. Resulta entonces lógico que en las últimas ediciones del Diccionario de la Lengua, la 20ª y la 21ª, aparezcan vocablos como "jable", para designar la "arena volcánica con la que se cubren ciertos cultivos para conservar la humedad de la tierra" (6), o "picón", que son "restos volcánicos que contienen humedad" (7).

Sin embargo, te confieso, nunca había escuchado emplear esas palabras; en cambio no sólo encontré los Jameos del Agua en Lanzarote, sino que también "jameos" es el nombre de un pequeño bar en mi querida Córdoba, de Argentina. Como te dije en mi carta anterior, esa palabra evoca "pozos" en la roca volcánica.

A su vez "malpaís", es un vocablo de mucho uso en todas las islas para designar los campos de lava; no sólo lo he escuchado en Lanzarote, sino también en Tenerife y Gran Canaria y, además lo he visto aparecer en alguna obra, como "El Libro de Tenerife", de Luis Diego Cuscoy y Peder C. Larsen (8), donde se dice que "las zonas bajas de la isla son con frecuencia malpaíses (campos de lava) rejuvenecidos..." (9), y algo más adelante, al describir distintas regiones de Tenerife, expresa que "los contrafuertes montañosos alternan con entrantes más suaves de la tierra, y entre el verdor de los vegetales y el manto negro de los malpaíses, se pasa por Garachico..." (10), o que Guía de Isora está "rodeada de malpaíses y colinas volcánicas" (11).

Se trata de una voz descriptiva y expresiva, propia de un país sembrado de lavas y, no dudo, deberá ser tomada en consideración por la Real Academia en futuras ediciones de su Diccionario.

Pero, mi querido José María, no me extenderé más en mis divagaciones filológicas; me parece oportuno suspender esta lata, pero en la próxima carta, volveré a la narración de las horas que viví en mi excursión a Lanzarote.

Criticón (L.M.E.)

---

(6) Con anterioridad sólo aparecía "jable" como "gárgol en que se encajan las tiestas de las tapas de toneles y botas", voz tomada de una palabra francesa; pero a partir de la 20ª edición, de 1985, la encontramos ya como una segunda voz, con el significado que reproducimos en el texto.

(7) Séptima acepción de ese vocablo, en la 2ª edición del Diccionario de la Lengua, que es la primera en que hemos visto figurar el significado con que se emplea en las islas Canarias.

(8) Ed. Izaña, 3ª edición, Santa Cruz de Tenerife, 1962.

(9) Obra citada, página 40.

(10) Obra citada, página 47.

(11) Obra citada, página 250.

MINISTERIO DE JUSTICIA

9287 *RESOLUCIÓN-CIRCULAR de 26 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, en relación con la actuación profesional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.*

Numerosas consultas ha recibido este centro directivo sobre el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, a los documentos que reciban y/o emitan los Registradores. Ello motivó la Resolución de 12 de noviembre de 1999 sobre la materia.

En concreto los problemas que se plantean son los siguientes:

Primero.—Si cabe extender asiento de presentación de los documentos notariales, judiciales y administrativos que se reciban en los Registros por vía telemática y con firma electrónica.

Segundo.—Si cabe extender asiento de presentación de los documentos privados inscribibles que se reciban en los Registros por vía telemática y con firma electrónica (supuestos incluidos en la excepción del número 1 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario).

Tercero.—Si los documentos presentados de conformidad con los dos apartados anteriores son susceptibles de calificación e inscripción.

Cuarto.—Si en el ámbito del Registro Mercantil cabe presentar si se reciben informáticamente y con firma electrónica, solicitudes, instancias y documentos, tanto públicos como privados, siempre que, tratándose de instancias y solicitudes, no contengan «contratos y otros actos jurídicos».

Quinto.—Si cabe que el Registrador emita publicidad formal con firma electrónica.

Sexto.—Si, además de los anteriores, existen otros casos en que se pueda emplear, en las relaciones con el Registro, los medios tecnológicos previstos en el Real Decreto-ley 14/1999.

Séptimo: Sobre si los Registradores mercantiles pueden llevar un libro auxiliar de las personas físicas o jurídicas prestadores de servicios de certificación de firma electrónica.

Vistos el Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica; los artículos 1.216, 1.279 y 1.280 del Código Civil; los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; el artículo 45 de la Ley 30/1992, de 21 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; el artículo 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; artículo 249 del Reglamento Notarial; artículos 416, 418 y 419 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de 12 de noviembre de 1999.

I

El Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, convalidado por acuerdo del Consejo de los Diputados en sesión de 21 de octubre de 1999 («Boletín Oficial del Estado» del 27), siguiendo las directrices marcadas por el proyecto de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se establece un marco común para la firma electrónica (cuya posición común fue informada favorablemente por el Consejo de Ministros de Telecomunicaciones de la Unión Europea del 22 de abril de 1999), ha venido a establecer en nuestro ordenamiento una regulación innovadora sobre el uso de la firma electrónica, el reconocimiento de su eficacia jurídica y la prestación de los denominados servicios de certificación.

El artículo 3 del citado Real Decreto-ley establece un principio de equivalencia del valor jurídico entre la firma electrónica (en relación con los documentos electrónicos) y la firma manuscrita (en relación con los documentos en soporte papel) siempre que la firma electrónica tenga el carácter de «avanzada» [cfr. artículo 2.b), del Real Decreto-ley 14/1999].

Ahora bien, para poder calificar jurídicamente una firma electrónica como «avanzada» es preciso cumplir todos los requisitos a que tal calificación se encuentra legalmente subordinada. Estos requisitos son:

1. Estar basada la firma en un certificado «reconocido», esto es, que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 8 del Real Decreto-ley 14/1999.

2. Haber sido producida por un dispositivo seguro de creación de firma, entendiendo por tales los que cumplen las exigencias previstas por el artículo 19 del Real Decreto-ley 14/1999.

3. Que el certificado reconocido en que está basada la firma electrónica haya sido expedido por un prestador de servicios de certificación «acreditado», conforme al procedimiento previsto en el artículo 6 del Real Decreto-ley y a las normas que en desarrollo del mismo puedan dictarse.

4. Que el dispositivo seguro de creación de firma con el que ésta se produzca se encuentre certificado, con arreglo a lo establecido en el artículo 21 del Real Decreto-ley.

En definitiva, cabe afirmar que la firma electrónica tiene, por vía de presunción legal, el mismo valor jurídico, en relación con los documentos electrónicos, que la firma manuscrita, respecto de los documentos en papel, garantizando, además, la autenticidad de la autoría del documento y la integridad o no alteración del mismo cuando cumple las cuatro condiciones antes enumeradas.

II

Por otra parte, en cuanto al ámbito de aplicación de la regulación de la firma electrónica, del artículo 1, párrafo 2.º, resulta que:

a) La regulación contenida en el Real Decreto-ley 14/1999 no altera las normas sobre formación (consentimiento, objeto, causa y forma), y sobre validez y eficacia de los contratos y otros actos jurídicos. Por tanto, cuando la eficacia de los contratos esté subordinada al otorgamiento de escritura pública u otra forma especial continuarán rigiendo las normas de los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil y disposiciones concordantes de la legislación hipotecaria, mercantil y notarial.

b) La intervención en el proceso de firma electrónica de un prestador de servicios de certificación mediante la afirmación (garantizada por la vía de la imputación al mismo de responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados) de que una determinada clave pública —la correspondiente a la clave privada con que ha sido firmado el documento— pertenece inequívocamente al signatario del documento, no reviste el carácter de fe pública, por lo que no sustituye la formalización o intervención de los fedatarios prevista en nuestras leyes. Así resulta del artículo 1.216 del Código Civil y sus concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al restringir la condición de documentos públicos a «los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley».

III

Ahora bien, lo anterior no excluye que cumplido este requisito subjetivo de autorización por Notario o empleado público, los documentos electrónicos no puedan ser considerados como documentos públicos.

Así resuelta expresamente reconocido en relación con los documentos administrativos por el artículo 45.5 de la Ley 30/1992, de 21 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que, en concordancia con el artículo 46.4 de la misma, atribuye la consideración de documento público administrativo a los documentos válidamente emitidos por los órganos de las Administraciones Públicas. Igual reconocimiento se contiene respecto de los documentos judiciales en el artículo 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

IV

Por otra parte, la regulación que disciplina la actuación profesional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles sanciona, entre otros, el principio de legalidad que se desenvuelve tanto a través de la calificación que de la validez y legalidad de los actos y contratos que acceden al Registro realiza previamente el Registrador (vid. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), como a través de la regla general de limitar el acceso de los títulos formales al Registro a aquellos que tengan carácter público (cfr. artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento y 18.1 del Código de Comercio y 5.1 del Reglamento del Registro Mercantil).

Este principio de titulación pública o auténtica permanece inalterado tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 14/1999, toda vez que, como se ha indicado, las normas sobre la prestación de servicios de certificación de firma electrónica no sustituyen ni modifican las que regulan las funciones que corresponde realizar a las personas facultadas, con arreglo a derecho, para dar fe de la firma en documentos o para intervenir en su elevación a públicos.

V

Atendidas las consideraciones que resultan de la fundamentación y marco jurídico expuesto, y partiendo de la premisa de que la única firma electrónica que cabe aceptar en el ámbito de los Registros de la Propiedad y Mercantiles es aquella que cumpla las cuatro condiciones señaladas en el apartado I anterior, por razón del principio de seguridad jurídica y de titulación auténtica a que están sometidos dichos Registros, procede resolver los problemas suscitados en los siguientes términos:

1.º La cuestión sobre la posible presentación de los documentos notariales, judiciales y administrativos que se reciban en los Registros por vía telemática y con firma electrónica, cabe resolverla en sentido afirmativo, y ello en su doble modalidad de:

a) «Comunicación» notarial, suscrita y sellada, de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita, conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial. El citado precepto indica en su párrafo segundo que dicha remisión se realizará por el Notario autorizante «por telefax o por cualquier otro medio», por lo que permite sin duda la utilización de nuevos medios tecnológicos de comunicación que, como en el caso de los documentos remitidos por vía telemática y con la firma electrónica avanzada, ofrezcan iguales o superiores niveles de garantía de autenticidad. El requisito del sellado es perfectamente aplicable a los documentos electrónicos por medio de la inserción en el mismo de la correspondiente imagen.

En este caso se aplicará íntegramente la disciplina sobre calificación y extensión del asiento de presentación, así como sobre plazo de caducidad previsto para tales supuestos por el artículo 418 del Reglamento Hipotecario, en su redacción dada por Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre. Igual criterio se debe aplicar en el caso de los documentos judiciales y administrativos por aplicación del número 5 del citado artículo 418 del Reglamento Hipotecario.

También cabe admitir la utilización de la tecnología de firma electrónica avanzada en relación con la presentación de documentos remitidos desde Registro distinto del competente en los supuestos de urgencia o necesidad a que se refieren los artículos 418.a) y siguientes del Reglamento Hipotecario, pues tal precepto autoriza que la correspondiente remisión tenga lugar «por medio de telecopia o procedimiento similar».

b) Documentos notariales, judiciales y administrativos firmados electrónicamente (siempre con firma avanzada) y remitidos por vía telemática. En este caso, además de las reglas generales sobre calificación, extensión y caducidad del asiento de presentación, el Registrador deberá aplicar la regla especial relativa a la documentación que se recibe por correo, por lo que practicará el asiento de presentación en el momento en que se procede a la apertura del correo recibido en el día (cfr. artículo 418.3 del Reglamento Hipotecario).

Previamente a la extensión del asiento el Registrador debe calificar el carácter de presentable del documento, conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, debiendo aceptar el carácter de público de aquellos que sean remitidos como funcionario autorizante por un órgano judicial, administrativo o Notario, según lo señalado anteriormente, de manera que el certificado reconocido que acompañe el documento firmado deberá contener, además de la identificación personal del autorizante, la indicación de su cualidad pública, orgánica o profesional (cargo ostentado por el órgano o autoridad remitente que le faculte para dictar la resolución que puede dar lugar al asiento registral o condición de Notario en régimen de servicio activo).

No obstante, dado que un documento electrónico pasa a ser inalterable, la nota prevista en el párrafo final del artículo 416 del Reglamento Hipotecario será sustituida por el recibo de presentación a que se refiere el artículo 419 del mismo Reglamento, que se remitirá al presentante por vía telemática en todo caso».

Finalmente, no resultará aplicable el recurso de queja ante el Juez de Primera Instancia en caso de negativa del Registrador a extender el asiento de presentación, a que se refiere el artículo 416, párrafo 4.º, del Reglamento Hipotecario, pues no existiendo, por el momento, la obligación a cargo de los Registradores, impuesta por vía normativa o de instrucción, de dotarse de los equipos necesarios para operar mediante técnicas de firma electrónica, no cabe exigir la extensión de los asientos de presentación de los documentos remitidos por vía telemática con autenticados con tal tecnología.

2.º En cuanto a la cuestión sobre la posible presentación de los documentos privados inscribibles que se reciban en los Registros por vía telemática y con firma electrónica, en los casos en que legal o reglamentariamente se admiten los documentos privados con tal carácter inscribible, a que se refiere la salvedad del número 1 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, debe aplicarse el mismo criterio favorable a su presentación, si bien por no haber intervenido en su otorgamiento ninguna autoridad o funcionario público, no se precisará que el «certificado reconocido» que acompañe el documento firmado electrónicamente se refiera a la cualidad funcionarial o de fedatario del firmante.

3.º La cuestión relativa a si los documentos presentados conforme a los apartados anteriores son susceptibles de calificación e inscripción debe ser resuelta igualmente en sentido favorable.

La función calificadora del Registrador no queda alterada, tanto en el aspecto sustantivo como en el formal.

Como se ha reiterado, el documento firmado electrónicamente con firma avanzada garantiza la autenticidad no sólo de su autoría (identificando fidedignamente al autor del mismo), sino también la integridad de su contenido, y en este sentido son documentos fehacientes en cuanto a tales extremos, por lo que en caso de cumplir los requisitos que en cuanto a contenido establece el artículo 21 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento Hipotecario (circunstancias de los otorgantes, fincas y derechos), hay que entender que son documentos auténticos y que hacen fe del contenido objeto de inscripción en tanto hayan sido autorizados por un Notario u otro funcionario público (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre y 3 de noviembre de 1997).

En relación a las «solemnidades requeridas por la Ley» deben analizarse separadamente según la naturaleza del documento de que se trate, notarial, judicial o administrativo.

En cuanto a los documentos notariales su redacción, otorgamiento y autorización están sujetos a un conjunto muy variado de requisitos de fondo y forma. En cuanto a los requisitos de fondo no se ven afectados por el hecho de la extensión del instrumento en soporte electrónico o magnético: Afirmaciones del Notario sobre presencia de las partes, lectura del documento y consentimiento de aquéllos al contenido de éste, juicio favorable del mismo Notario sobre la identificación de los otorgantes y sobre su capacidad para la celebración del acto o contrato, unidad de acto, división del instrumento en partes prefijadas (comparecencia, parte expositiva y dispositiva y autorización), advertencias legales, etc. Todos estos requisitos no se ven afectados puesto que su cumplimiento tiene lugar al tiempo de la creación de la matriz del instrumento, en tanto que lo que se aporta al Registro de la Propiedad o Registro Mercantil para su presentación, calificación y despacho es una «copia auténtica» de dicha matriz, es decir, su traslado o reproducción literal total o parcial, autorizada, a su vez, por el Notario en cuyo poder se halle aquélla legalmente.

Distinto es también el caso de los requisitos meramente formales a que queda sujeto la creación del instrumento público: Extensión del documento y de sus copias en papel timbrado, numeración de los folios, sello y rúbrica de los mismos, utilización de caracteres indelebles en su redacción, signo, firma y rúbrica del documento al pie de la nota de expedición de copia, indicación del ordinal de cópia de que se trata y de la persona a cuyo favor se expide, constancia de la expedición de copia en la matriz, etc.

El hecho de que la autenticidad de la escritura pública pueda ser asegurada mediante mecanismos distintos, basados en las nuevas tecnologías, hacen que el conjunto de tales requisitos formales deban ser interpretados de acuerdo con su finalidad de forma subordinada a su necesaria compatibilidad con la nueva regulación de la firma electrónica, de manera tal que, quedando garantizada la finalidad de asegurar la autenticidad del documento por otras vías, no cabe que tales formalidades se erijan en obstáculo insalvable para el empleo de la firma electrónica en el ámbito notarial. En la medida de su incompatibilidad —y a la espera de su adecuación normativa— han de entenderse derogados los correspondientes preceptos reglamentarios con relación a los documentos públicos electrónicos, como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica.

Todo ello conduce a una respuesta favorable en relación con la cuestión consultada concerniente a la posibilidad de calificar e inscribir documentos notariales presentados en el Registro en formato electrónico y firmados del propio modo.

Por estos propios fundamentos y en base a una cobertura normativa más directa se ha de aplicar la misma conclusión favorable en el caso de los documentos administrativos y judiciales, respecto de los que sus respectivas leyes reguladoras contemplan expresamente la validez de tales documentos en soporte informático o electrónico, siempre que reúnan garantías que aseguren su autenticidad, integridad y conservación, garantías que proporciona la firma electrónica avanzada.

No debe ser otra tampoco la solución en el caso de los documentos privados que, en los supuestos en que lo admite nuestra legislación, tienen carácter inscribible sin necesidad de ser elevados a documento público, conforme a las normas aplicables.

La calificación del Registrador se extenderá también, según la regla general del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, a la acreditación del previo pago del impuesto devengado por el acto o contrato inscribible, o su auto-

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

liquidación (cfr. artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 828/1995, de 29 de mayo, y artículos 33 y 34 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones). E igualmente se ha de aportar la correspondiente carta de pago, que ha de quedar archivada en el Registro (cfr. artículo 256 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, nada impediría que la acreditación del pago del impuesto, o su autoliquidación, se documentase por medios electrónicos remitidos por vía telemática al Registro de la Propiedad —o Mercantil en el caso del Impuesto de Operaciones Societarias—, en caso de que se extendiese al ámbito de estos tributos el procedimiento establecido por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 1999, por la que se establecen las condiciones generales y el procedimiento para la presentación telemática de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (vid. en el mismo sentido artículo 88.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido sobre factura telemática).

Finalmente, en cuanto a la nota de despacho que el Registrador ha de extender al pie del documento una vez inscrito, o bien la nota de calificación desfavorable en los supuestos de defectos subsanables o insubsanables que impidan la inscripción, a que se refiere el artículo 253 de la Ley Hipotecaria, podrá ser cumplimentada por el Registrador mediante una doble modalidad:

a) Bien mediante su redacción en formato electrónico, aplicando su propia firma electrónica avanzada, en cuyo caso, dada la dificultad práctica de extender dicha nota «al pie del título», la nota tendrá carácter de certificación de las operaciones registrales realizadas e incluirá la identificación del documento electrónico notarial (o judicial o administrativo) inscrito, con indicación de su número de protocolo, Notario o funcionario autorizante, fecha y datos de identificación de la firma electrónica de aquél.

b) Bien, a solicitud del interesado o por otras cuestiones, mediante el previo traslado en papel del documento público electrónico inscrito, certificando el propio Registrador bajo su fe la coincidencia del documento papel con su original electrónico, al pie del cual podrá el Registrador extender ya por medios tradicionales la correspondiente nota de despacho o de suspensión o denegación, conforme al artículo 253 de la Ley Hipotecaria.

Por último, se impone la aclaración de que las inscripciones en tales supuestos se extenderán en forma ordinaria en los correspondientes libros legalizados con las formalidades preceptivas de foliado, visado judicial, diligencias de apertura, etc. (vid. artículos 238 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 24 del Reglamento del Registro Mercantil).

4.º También hay que afirmar, por los propios fundamentos ya expuestos en los apartados anteriores, la posibilidad de presentar en el ámbito del Registro Mercantil las solicitudes, instancias y documentos, tanto públicos como privados, recibidos informáticamente y con firma electrónica avanzada, siempre que, tratándose de instancias y solicitudes, no contengan «contratos y otros actos jurídicos», y siempre que se trate de solicitudes, instancias y documentos cuya presentación prevea el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, puesto que anteriormente hemos razonado la superior posibilidad de presentar documentos aun cuando contengan contratos y otros actos jurídicos inscribibles e, incluso, proceder a su calificación y despacho.

5.º En orden a la emisión de publicidad formal por los Registradores con firma electrónica, se han de diferenciar las tres distintas modalidades que dicha publicidad formal puede revestir:

a) Nota simple informativa: En este caso ningún obstáculo se aprecia para el uso de técnicas de firma electrónica que, dado el carácter meramente informativo de tales notas (cfr. artículos 222 de la Ley Hipotecaria, 332 del Reglamento Hipotecario y 12 del Reglamento del Registro Mercantil), podría carecer del carácter de firma electrónica «avanzada» e, incluso, omitirse todo tipo de firma manuscrita o electrónica. En este caso, bastaría la posibilidad, ya contemplada por los citados preceptos, de comunicación telemática en línea directa entre el solicitante y el Registrador, siempre que se evite, mediante ruptura del nexo de comunicación, la posibilidad de la manipulación o el televaciado del contenido del archivo.

b) Información continuada solicitada por los Notarios, conforme al artículo 175 del Reglamento Notarial: Esta disposición establece en su apartado 1.º que «El Notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o de constitución de un derecho real sobre ellos, deberá solicitar del Registrador de la Propiedad que corresponda la información adecuada; mediante un escrito con su sello que podrá remitirse por cualquier procedimiento, incluso telefax». Por tanto, este precepto permite al Notario remitir su solicitud mediante correo electrónico y firmar la misma por el procedimiento de la firma digital. En tal caso, de una interpretación coordinada del primer párrafo y de la regla 8.ª del artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario, cabe colegir que también podrá el Registrador contestar a tal solicitud mediante documento firmado electrónicamente, sin perjuicio del valor de certificación de dicha información en caso de que haya sido firmada mediante firma electrónica avanzada, a instancia del solicitante.

c) Certificación, conforme a los artículos 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. En este caso también ha de admitirse tanto que la solicitud (se trata de una técnica idónea para comprobar la identidad del solicitante, que ha de verificar el Registrador antes de emitir la certificación) como la expedición de las certificaciones tengan lugar por vía telemática y con firma electrónica, si bien se requiere inexcusablemente el uso de firma electrónica «avanzada» por el carácter de documento público que tienen las certificaciones de los Registros de la Propiedad y Mercantiles (cfr. artículo 596 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Ahora bien, en estos casos elementales razones de prudencia, de facilitación del uso de la certificación como medio de prueba en juicio o fuera de él, de seguridad jurídica y, en suma, de actuación profesional del Registrador en el ejercicio de su función pública, aconsejan que al tiempo de expedir tal certificación y antes de su remisión telemática al solicitante, su contenido íntegro y literal sea objeto de un traslado a papel y firmado con firma manuscrita por el Registrador, asignándole un número identificativo que se ha de consignar en la certificación electrónica, archivando la copia en papel (con valor de original) en el legajo correspondiente por orden correlativo. Con ello se permite la aplicación de la sencilla técnica de verificación y adveración del contenido de la certificación electrónica consistente en el cotejo con su original en papel, en caso de ser impugnada por aquél a quien perjudique, favoreciendo con ello su valor probatorio al permitir la aplicación del artículo 1.220 del Código Civil, basado precisamente en la técnica del cotejo de la copia con su matriz o protocolo.

6.º En cuanto a otras posibles aplicaciones de los medios tecnológicos previstos en el Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, en las relaciones con el Registro, sin carácter exhaustivo, cabe citar los siguientes:

a) Comunicación al presentante o interesado de los defectos observados en la calificación.

b) Transmisión de datos a través de las redes telemáticas mediante la que deben estar intercomunicados los Registradores a efectos de expedir publicidad formal solicitada desde Registro distinto del competente (cfr. artículos 332, números 7 y 8, del Reglamento Hipotecario y 12 del Reglamento del Registro Mercantil).

c) Transmisión de datos entre los Registradores y el Índice General Informatizado de fincas y derechos a que se refiere el artículo 398, c), del Reglamento Hipotecario (cfr. artículo 332.9 del Reglamento Hipotecario).

d) Solicitud y remisión de certificaciones de denominaciones inscritas en el Registro Mercantil Central (cfr. artículo 12 del Reglamento del Registro Mercantil).

e) Previa la celebración del correspondiente Convenio con las entidades interesadas, las comunicaciones de información registral de remisión periódica por los Registradores a distintos órganos de la Administración Pública: Ayuntamientos (a efectos de plusvalías), Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, en cumplimiento del artículo 55 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, Ministerio de Justicia (estadísticas, certificaciones semestrales), etc.

Sin perjuicio de que el Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, no lo eleve a la categoría de requisito legal y, por ende, no subordine al mismo el reconocimiento de la eficacia y validez jurídica que se atribuye a la firma electrónica avanzada, la puesta en práctica de las medidas anteriores aconsejan, dados los especiales requerimientos de seguridad jurídica a que vienen sujetos en su actuación los Registradores, que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en uso de su función de coordinación de la actividad profesional de los Registradores, conforme al artículo 4 de sus Estatutos Generales, asuma mediante Convenio celebrado con una entidad prestadora del servicio de certificación «acreditada» (cfr. artículo 6 del Real Decreto-ley 14/1999) la función denominada «autoridad de registro» (o entidad identificadora) en relación con los propios Registradores.

Es decir, el Colegio de Registradores puede actuar en este campo con especial idoneidad para cumplir, respecto de los Registradores que apliquen en su actuación profesional la tecnología de firma electrónica, la función encomendada a los prestadores de servicio de certificación de comprobar la identidad y cualesquiera circunstancias personales de los

solicitantes de los certificados, dado que tal función la pueden desarrollar los citados prestadores de servicios «por sí o por medio de una persona física o jurídica que actúe en nombre y por cuenta suyos» (lo que permite la participación en esta actividad por medio de los citados Convenios). Esta especial idoneidad deriva del hecho de la existencia en el Colegio de Registradores de un expediente de cada uno de los colegiados con constancia de todos los datos relevantes de identificación y de su condición de Registrador en servicio activo (vid. artículo 3.1 de los citados Estatutos Generales).

Igualmente resulta conveniente, por el mismo orden de razones, la celebración de otro Convenio con el Consejo General del Notariado, en atención a la importancia de la proporción numérica de los documentos de tipo notarial que acceden a los Registros de la Propiedad y Mercantiles, con objeto de intercambiar ambas corporaciones las respectivas «claves públicas» de sus miembros, facilitando con ello el recíproco acceso a las mismas.

7.º En cuanto a los sistemas de publicidad de las personas físicas o jurídicas prestadoras de servicios de certificación inscritos y sobre la posibilidad de que en los Registros Mercantiles exista un libro auxiliar que permita la identificación de aquéllas, este centro directivo entiende que los Registradores mercantiles pueden llevar libros auxiliares informatizados que faciliten tal identificación por sectores económicos o profesionales atendiendo la solicitud de información sobre una concreta actividad (construcción, alimentación, pesca, agricultura,...).

En consecuencia, los Registradores mercantiles deben dar publicidad de las personas físicas o jurídicas inscritas cuyo objeto social incluya la actividad de prestación de servicios de certificación, para lo cual llevarán un libro auxiliar informatizado que permita la identificación y publicidad de aquéllas.

Madrid, 26 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sres. Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana