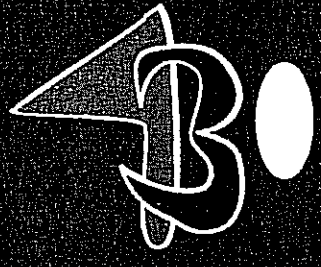
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XIV - Núm. 296 - 1ª Quincena, marzo, 2001

sumario

Año XIV - Núm. 296 - 1ª Quincena de Marzo, 2001

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

Rodolfo Bada Mañó
Cristina Carbonell Llorens
Vicente Carbonell Serrano
Vicente Dominguez Calatayud
Enrique García Sánchez
Carmen Gómez Durá
Manuel Gomis y Segarra
Inmaculada Gosálvez Simbor
Rosa Navarro Díaz
Carlos J. Orts Calabuig
Mercedes Ríos Peset
Javier Solá Palerm
Mercedes Tormo Santonja

DIRECTOR
José Bollaín Gómez

SUBDIRECTORA
María-Emilia Adán García

SECRETÁRÍA:
Sta. María Dolores (Loli)
Pintor Peyró, 12.
46010-Valencia.
Teléfono: 96-3629678
Fax: 96-3694195
dcrpmv@qrz.net

*

Depósito legal:
V-1212-1988

CASOS PRACTICOS 2
RESOLUCIONES 3
SENTENCIAS 6
AUTOS TSJCV 9

EL ACREEDOR DE DOMINIO. (Comerntario a la obra de Mario Clemente), por Enrique Lalaguna 19

NOTA DE OFICINA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD de las notas marginales de afección derivadas de actos de naturaleza urbanistica, por Carlos Pérez-Hernández 29

"EL NUEVO IUS AD REM". EN BUSCA DE UN NUEVO ASIENTOS. (Parte del Libro-homenaje a D. Celestino Cano Tello), por Eladio Ballester Giner ...32

HUMOR CORRAL JR. 38

RESEÑA LEGISLATIVA..... 37

casos prácticos

SE PRESENTA A REGISTRO UNA ESCRITURA DE DOS PRÉSTAMOS GARANTIZADOS HIPOTECARIAMENTE EN LA QUE EL DEUDOR CONSTITUYE EN GARANTÍA DE AQUELLOS PRIMERA Y SEGUNDA HIPOTECA EN FAVOR DE UNA MISMA ENTIDAD FINANCIERA.

La inscripción se practicará no con simultaneidad de rango sino como dos hipotecas por el orden fijado por las partes en el título presentado.

EN EL REGISTRO APARECEN SOBRE UNA SOLA FINCA DOS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO ORDENADAS POR EL MISMO JUZGADO Y PARA EL MISMO NÚMERO DE PROCEDIMIENTO: ANOTACIÓN LETRA A SOBRE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA DEL 50% PROPIEDAD DE TEOBALDO; Y ANOTACIÓN LETRA B SOBRE EL 35% DE OTRO PROPIETARIO, WENCESLAO.

La expedición de la certificación de cargas parece indicada al margen de la anotación letra A.

Se presenta ahora testimonio del auto de adjudicación y correlativo mandamiento cancelatorio procedente de la letra A pero solo en cuanto un 35%, parece ser que por error en el Juzgado.

El presentante y adjudicatario solicita la inscripción de al menos ese 35% aunque reconoce que lo subastado fue el 50% de Teobaldo para así contar ya con algo inscrito y evitar repeticiones procesales.

Se entendió, sin embargo, que ocasionaría mayores trastornos ya que no existe identidad entre lo embargado, lo subastado y adjudicado y se distorsionaría la mecánica registral cancelatoria de cargas posteriores sin tener seguridad o certeza de cual de las participaciones indivisas se trataba.

EN UNA VIVIENDA DE UN EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE DECLARA EN LA ESCRITURA PRESENTADA A REGISTRO UNA MEDIDA SUPERFICIAL INFERIOR A LA INSCRITA Y SE ACOMPAÑA AL TÍTULO TRASLATIVO ACTA NOTARIAL ACREDITATIVA DE TAL MEDIDA SUPERFICIAL INFERIOR.

Se entendió que no podía estimarse como un supuesto de defecto de cabida de finca registral sino de una verdadera modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal inscrita por lo que es necesaria la aprobación de la Junta de Propietarios.

Algunos entendieron que sin ese requisito se podría despachar la venta presentada pero solo con la descripción que de la finca conste en el Registro e indicando tal extremo en la nota de despacho al pie del título y por remisión a la nota simple informativa expedida simultáneamente.

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por Consuelo GARCÍA PEDRO (C.G.P.) y
Cristina CARBONELL LLORENS (C.C.LL.)

R. 19 ENERO 2001 (BOE 23 FEBRERO)

MERCANTIL. SA.

ADMINISTRACIÓN. RENUNCIA, DE UNO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO ESTANDO YA INSCRITA LA RENUNCIA DE OTRO DE LOS TRES QUE LO INTEGRABAN.

El registrador Mercantil deniega la inscripción de la renuncia de uno de los miembros del Consejo de Administración de una SA, puesto que al estar ya inscrita la renuncia de otro de los tres que lo integraban, con la inscripción de la nueva renuncia el órgano de administración quedaría inoperante y la sociedad acéfala.

Interpuesto recurso, la DG estima éste y admite la inscripción de la renuncia -al igual que ya hicieron las Resoluciones de 27 de noviembre de 1995 y de 21 de abril y 17 de mayo de 1999, basándose en la facultad de los Administradores que continuan en el cargo de convocar la JG para acordar los nombramientos precisos-

Además en este caso, al tiempo de interponerse el recurso de reforma, se justificó haberse ya procedido a la convocatoria de la JG, en cuyo orden del día figuraba la "renovación de cargos del Consejo de Administración", lo que posibilita, según reiterada doctrina del Centro Directivo, inscribir la renuncia en el RM. (C.G.P)

R. 23 ENERO 2001 (BOE 23 FEBRERO)

MERCANTIL

RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO Y FORMA DE INTERPOSICIÓN.

Frente a la negativa del Registrador Mercantil a inscribir una escritura de apoderamiento conferida por los apoderados mancomunados de una SA, se interpuso recurso gubernativo, que el Registrador decidió no admitir por no haberlo sido en plazo y forma.

La DG confirma la decisión de inadmisión del Registrador, si bien examina cada uno de los motivos de tal rechazo.

En cuanto a la falta de forma, que consistia en no haberse presentado con el recurso los documentos calificados sino fotocopias de los mismos, se observa que en el expediente remitido por el Registrador obra copia auténtica de la escritura de apoderamiento calificada. Y por lo que respecta al poder previo de los otorgantes, del que se acompaña una copia simple, la aportacion de dicho documento es innecesaria porque en la escritura estipulada se transcribian parcialmente los particulares necesarios del mismo y sobre todo por la presunción de validez y exactitud derivada de su inscripción en el mismo RM.

Y en cuanto al plazo, efectivamente había transcurrido el que para recurrir señala el art. 69.1 RRM, al estar fechada la nota el 2 de septiembre de 1998 ypresentarse el escrito de interposición del recurso el 3 de noviembre siguiente. Según reiterada doctrina del Centro Directivo, el cómputo debe hacerse a partir del día siguiente a aquel que se toma como referencia, de modo que el día final es el correspondiente al día que se está tomando en consideración. (C. G. P)

R. 24 ENERO 2001 (BOE 24 FEBRERO)

MERCANTIL. SA.

JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA POR ADMINISTRADOR CON CARGO CADUCADO Y CANCELADO EN EL REGISTRO. NO PROCEDE LA INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR ACORDADO POR CUANTO LA FALTA DE COMPETENCIA PARA CONVOCAR LA JG DETERMINA LA INEFICACIA DE SUS ACUERDOS.

Es objeto de recurso la negativa del Registrador Mercantil a inscribir el nombramiento de Liquidador de una SA, disuelto de pleno derecho por aplicación de la disposición transitoria sexta de la Ley de SA, en base a que el Adminisrador saliente que convoca la Junta está caducado en el cargo y cancelado en el Registro al tiempo de la convocatoria.

La DG confirma la decisión del Registrador por cuanto la falta de competencia para convocar la JG determina la invalidez de la reunión y la ineficacia de sus acuerdos.

Y en este caso la falta de competencia viene dada porque, de un lado, la convocatoria de la Junta, existiendo Consejo de Administración, compete a éste y no a un Administrador saliente que no tenga delegada dicha facultad; de otro lado, no tiene la condición de Administrador quien ha cesado en el cargo.

Sin que sea aplicable, como pretende el recurrente, la doctrina jurisprudencial acerca de los llamados Administradores da hecho que se ha plasmado normativamente, en el art. 145 RRM -que difiere la caducidad a la fecha de celebración de la primera JG posterior a la fecha de la caducidad o aquella en que debiera haberse celebrado la ordinaria en las que hubieran podido realizarse nuevos nombramientos-, doctrina que ha de entenderse limitada a supuestos de caducidad reciente.

Además no puede olvidarse la posibilidad de convocatoria judicial prevista en el art 101 Ley de SA. (C.G.P)

R. 9 ENERO 2001 (BOE 23 FEBRERO)

CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD CONTRARIA A UNA ASEVERACIÓN ANTERIOR

-Supuesto: inscrita una finca a favor de Doña A, por título de compra, para su sociedad de gananciales, se presenta un escrito suscrito por su esposo, solicitando que se rectifique la titularidad de la finca, haciendo constar su carácter privativo a favor del esposo, por confesión de la esposa. En el escrito expone que la finca se adquirió con dinero privativo del solicitante, que su esposa declaró erróneamente en la escritura de compra que actuaba en su propio nombre y derecho, cuando en realidad compareció en representación de su esposo, y que actualmente se sigue procedimiento de separación, habiendo confesado la esposa en el seno de los trámites de medidas provisionales el carácter privativo del precio con que se pagó la compra. Se acompaña testimonio del juzgado en que la esposa declara, en una de las preguntas, que la finca se adquirió con dinero privativo de su

esposo procedente de la venta de una parcela privativa del mismo, y en otra, que la compra de la finca en cuestión se financió en parte con dinero privativo.

El registrador deniega la rectificación solicitada: la confesión prestada por la esposa en las medidas provisionales de separación no es idónea para inscribir la finca como privativa del marido, al resultar contraria a la aseveración anterior realizada por la misma persona, y al no pronunciarse el auto sobre la cuestión.

DG confirma la nota : la confesión realizada no es clara e inequívoca, por lo que debe ser apreciada por el Juez, y además resulta contraria a una aseveración anterior, por lo que no puede consignarse registralmente, art. 95.6 RH.

R. 13 ENERO 2001 (BOE 23 FEBRERO)

INMATRICULACIÓN: ARTS. 300 Y 306 RH

Suspendida la inmatriculación de una finca por albergar dudas el registrdor acerca de la identidad de la finca que se pretende inmatricular, por entender que puede ser parte de otra finca ya inscrita, no es el recurso gubernativo el procedimiento oportuno, sino que debe acudirse al Juez de Primera Instancia, quien, deconformidad con arts. 300 y 306 RH, decidirá si el documento es o no inscribible.

R.17 ENERO 2001 (BOE 15 FEBRERO)

CANCELACIÓN DE ASIENTOS: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL DICTADA EN PROCEDIMIENTO ENTABLADO CONTRA ÉSTE

-Supuesto: inscrita una finca a favor de determinada entidad, por adjudicación dimanante de un procedimiento de ejecución en la que, en virtud de manifestación efectuada por el administrador único de la adjudicataria, se hizo constar que la finca estaba libre de arrendamientos, se pretende ahora, en virtud de un escrito privado, la anulación de la inscripción practicada, alegando que la finca estaba arrendada y que el poder del representante de la entidad adjudicataria estaba caducado.

El registrador deniega y la DG confirma su nota: para declarar la nulidad de un asiento es preciso que, en el procedimiento judicial oportuno, y con intervención del titular registral, se obtenga la declaración de nulidad, pues de lo contrario se produciría una situación de indefensión.

Mª Emilia ADÁN GARCÍA

SENTENCIAS

STS 16 DE OCTUBRE DE 2000 SUSPENSIÓN DE PAGOS. CONVENIO. RESCISIÓN. Artículos citados: art. 17 de la Ley de suspensión de pagos

HECHOS.–D.AAA fue declarado en suspensión de pagos. En el convenio se pactó, que en garantía de su cumplimiento, el suspenso establecía las siguientes condiciones:

-Nombramiento de una comisión de acreedores formada por tres de ellos.

-Dicha comisión entraría en funcionamiento en caso de incumplimiento por parte del suspenso del convenio.

-Dicha comisión gozará de las más amplias facultades en orden al cumplimiento y ejecución de lo convenido, sin perjuicio de que el suspenso dé poderes irrevocables para la liquidación.Ese poder se otorgará conforme a minuta confeccionada por la propia Comisión.

Se interpone demanda de rescisión del convenio por haber incumplido el suspenso la obligación de constituir la comisión.

El Juez de Primera Instancia desestima la demanda, sentencia que es revocada por la Audiencia Provincial. El Tribunal Supremo casa la sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.–El recurrente alega infracción del artículo 17 párrafo primero y cuarto, y de la doctrina jurisprudencial. Entiende la jurisprudencia que para que surja la libertad de actuación en cada acreedor a que se refiere el artículo 17, es preciso que se incumpla el convenio en su totalidad, no en una sola de sus estipulaciones.

En el caso debatido el acreedor demandante no acudió al proceso establecido para cobrar su crédito, pues no se ha dirigido a la comisión constituida para que ésta ejerciese sus funciones liquidatorias, sin que para ello obste el que tal comisión no se haya constituido, ya que en todo caso debió acudir a la autoridad judicial solicitando su constitución y el cumplimiento por la misma de sus facultades liquidatorias.

No puede alegarse, como hace la sentencia recurrida, que haya incumplimiento del contrato que faculte a los acreedores a pedir su rescisión. Además los acreedores no solicitaron la declaración de quiebra ni la rescisión del convenio, por las facultades liquidatorias reconocidas a la sociedad.

STS 24 DE OCTUBRE 2000 NOVACIÓN MODIFICATIVA. Artículos citados: 1203 y 1204 CC

HECHOS.–En documento privado de 8 de diciembre de 1990, los tres hermanos X vendieron a D. AAA y D.BBB, el pleno dominio de una casa de su propiedad. La parte del precio que correspondía a dos de los hermanos debía ser satisfecha a través de la transmisión en pleno dominio de determinadas fincas independientes (un piso y un local en el bajo respectivamente) y plazas de aparcamiento en el edificio que se proyectaba edificar una vez demolida la casa enajenada. Dichos bienes se entregarían libres de cargas y gravámenes. También se establecía que la escritura pública de compraventa de las tres partes indivisas se hará a favor de D.AAA y D.BBB o de las personas físicas o jurídicas que los mismos designen, si bien quedarán obligados al cumplimiento de lo pactado solidariamente con las personas a quienes lo cedan.

La escritura pública se otorgó el 2 de febrero de 1991, en ella dos de los hermanos cedieron a la sociedad Z en permuta las dos terceras partes de la casa a cambio de las fincas independientes y plazas de aparcamiento pactadas. Una vez concluida la edificación se otorgaría escritura pública de entrega, sin que ello supusiera nuevo pacto o contrato entre las partes. Se insistía en que los bienes se entregarían libres de cargas y gravámenes, si bien se permitía que para el caso de que fuera necesario para financiar la obra, la sociedad Z hipotecara la finca en su conjunto. En el momento de la entrega se cancelarán las cargas a cargo de la sociedad Z.

Los gastos de demolición, edificación y división horizontal serán de cuenta de la sociedad Z, y los de entrega de los bienes, impuestos y arbitrios serán de cuenta de ambas partes conforme a ley.

El 11 de marzo de 1994, se otorgó la escritura de cumplimiento de la obligación y compraventa, en

la que materializaba la entrega a los dos hermanos, comprometiéndose la sociedad Z a reembolsar los gastos de cancelación y de los pagos que tuvieran que realizar para la amortización de las hipotecas. Se establecía en la escritura que se mantenían vigentes todas las estipulaciones contenidas en la escritura de 2 de febrero de 1991 que no hayan sido cumplimentadas o modificadas por la de 11 de marzo de 1994.

Ante el incumplimiento de algunos pactos los hermanos X presentaron demanda en la que se solicitaba la condena solidaria de la sociedad Z y de los herederos de D.AAA y D.BBB, al levantamiento de las cargas hipotecarias que afectaban a los bienes transmitidos a los demandantes, con los gastos inherentes.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda, que fue confirmada por la Audiencia Provincial. Los demandados como herederos de D.AAA y D.BBB interpusieron recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.–Los recurrentes alegan infracción de los artículos 1203-2, 1204 y 1205 del Código Civil, al entender que la escritura de 11 de abril de 1994, encierra un auténtico contrato expromisorio o de asunción de deuda que produce una novación extintiva de la obligación contraída en el contrato privado de 8 de diciembre de 1990, de la que D.AAA y D.BBB quedaron liberados.

El Tribunal Supremo recuerda que la sentencia recurrida declaraba que se había producido una novación o cambio subjetivo en el círculo de deudores, ahora bien el primitivo vínculo obligatorio quedaba inalterado, al haberse establecido la solidaridad con los cesionarios de sus derechos. Así pués:

-Dos personas físicas celebran un contrato de permuta, que tiene por objeto una casa

-Los compradores se reservan el derecho a ceder a terceros su posición contractual, y ante tal posibilidad declaran que se obligan solidariamente con los cesionarios.

-Tras la cesión D.AAA y D.BBB desaparecen, a título personal de la relación que han puesto en marcha. Su lugar lo ocupa la sociedad Z, de la que son consejeros delegados mancomunados D.AAA y D. BBB.

-No consta que los hermanos X y D. AAA y D.BBB hayan celebrado ninguna otra convención.

Es legítimo el interés de los demandantes de conservar la responsabilidad solidaria de aquellos,que al ser personas físicas responden conforme al artículo 1911 del Código Civil, frente a la sociedad Z en la que los socios no son alcanzados por la responsabilidad de las deudas sociales.

Tras esta exposición el Tribunal Supremo entra a estudiar el alcance y los efectos de la novación subjetiva operada por la escritura pública de permuta, de 1991.

En primer lugar recuerda que en nuestro Derecho, junto a la novación extintiva existe la modificativa o impropia, que es a la que se refieren los supuestos del artículo 1203 del Código civil, salvo que otra cosa se pacte por las partes (art. 1204 Código Civil).

En el caso que nos ocupa, la novación subjetiva está indudablemente dirigida a integrar y no a absorber o eliminar la obligación primitiva. La asunción de deuda que hace la sociedad Z ha de calificarse de asunción cumulativa (STS 9 de noviembre de 1998), dado que es consentida por los acreedores en atención a que existe una responsabilidad solidaria que los primitivos deudores han contraído expresamente, y de la que no han sido exonerados. Se trata pues de una novación meramente modificativa.

STS 25 OCTUBRE 2000 CAPITALIZACIÓN DE LA CUOTA VIDUAL USUFRUCTUARIA. DONACIÓN MORTIS CAUSA. PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD. Art. citados: 839,620,1035 y 1355 del Código Civil.

HECHOS.–Fallecido D. BBB, nombró heredera universal a su esposa Dª AAA. Tras realizar la partición, D.CCC hijo del difunto la impugnó al considerar que se habían incluido como bienes gananciales, bienes privativos, que se habían omitido bienes y que se había capitalizado el usufructo del cónyuge viudo.

El Juzgado estimó en parte la demanda y su sentencia se confirmó en apelación. Dª AAA ha interpuesto recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.–La infracción del artículo 839 del Código Civil, al no haber reparado que D.AAA fue instituída heredera universal por el difunto, además la conmutación determinada en el mismo carece de virtualidad una vez realizada la partición. El motivo se sustenta en las siguientes circunstancias:

-La imposibilidad de la capitalización de la cuota vidual usufructuaria cuando ésta engloba en la institución de heredero al propio cónyuge supérsite.

-El ejercicio de dicha facultad ha de ser realizado por todos los coherederos sin distinción entre ellos, lo que no ocurre aquí, y subsidiariamente, podría limitarse ésta a la parte de la herencia correspondiente a otro heredero.

-La existencia de un límite temporal para el ejercicio de la expresada facultad, que está constituido por el otorgamiento de la correspondiente partición, la cual ya se había realizado cuando se interpuso la demanda.

Frente a estas alegaciones el Tribunal Supremo PUNTUALIZA:

-En el caso debatido no se puede aplicar la tesis doctrinal de que no es posible la capitalización de la cuota vidual usufructuaria si ésta se engloba en la institución de heredero del cónyuge supérstite, ya que en el cuaderno particional, aunque se expresa la condición de heredera universal de D.AAA, se hace uso independiente de la cuota vidual usufructuaria y se le reconoce el derecho de usufructo vitalicio sobre el tercio de mejora y, además, se distingue en las adjudicaciones el pago de sus derechos hereditarios, tanto referidos a la cuota hereditaria sobre el tercio de libre disposición, que se efectúa en pleno dominio, como a la cuota usufructuaria vidual, que se aporta como derecho de usufructo vitalicio afectante al tercio de mejora.

-En el segundo caso, la doctrina considera que la facultad del artículo 839 corresponde a los herederos sean éstos forzosos o vo-

luntarios, testados o abintestato, o incluso, legatarios afectados por el usufructo legal del viudo, ya sean ascendientes, descendientes o colaterales del causante, o, incluso, extraños al mismo, y tanto si dicha cuota vidual recae sobre el tercio de mejora como en el de libre disposición, pero no tiene esa facultad de elección la beneficiaria de dicha cuota vidual usufructuaria, con independencia de su condición de heredera universal. Así DªAAA, aun siendo heredera, tiene que recibir, pero no dar.

-Por último el artículo 839 CC no impone esa cortapisa temporal. En este caso el heredero sólo pudo ejercer dicha facultad cuando conoció su virtualidad.

En segundo lugar se plantea que se aplicó indebidamente el artículo 620 del Código Civil, al considerar donación mortis causa la cesión gratuita hecha por el causante de un crédito frente al matrimonio X, a su esposa (DªAAA), sujeta a la condición suspensiva de su fallecimiento.

El motivo es estimado por no haberse cmplido lo dispuesto en los artículos 620 y 1035 del Código civil, y la doctrina jurisprudencial, según la cual, la donación mortis causa carece de validez si no se guardan en su otorgamiento las reglas dipuestas en la sucesión testamentaria, lo que supone inexcusablemente someterse a los requisitos formales exigidos para otorgarla. Así la cesión, pese a su gratuidad y la condición de premoriencia del cedente, carece de la forma testamentaria , por lo que no debe computarse en la herencia del causante, ya que el 1035 CC impone la obligación de colacionar a los herederos forzosos, y DªAAA aunque tiene la condición de heredera universal del causante, no entra en esa categoría, a salvo lo dispuesto en los artículos 834 a 840 del Código Civil, ambos inclusive. Además el cónyuge viudo en cuanto se refiere a la cuota usufructuaria parece excluido de la obligación de colacionar, tanto por su peculiar situación jurídica, como por la finalidad de la colación, que no es otra que igualar a los iguales.

Por último, se infringen los artículos 1250,1323,1355 y 1361 del Código Civil, ya que según la sentencia de instancia hay que incluir como bienes privativos del causante un depósito de cinco millones de pesetas, al no aplicar la presunción de ganancialidad del artículo 1355 del Código Civil.

Este motivo se desestima ya que resulta probado que dicho depósito se constituyó antes de contraer matrimonio con la recurrente, sin que pueda entenderse que hubo común acuerdo de ganancialidad, ya que dicho precepto se aplica a los bienes adquiridos durante el matrimonio.

Leyes de Indias

LIBRO X. TÍTULO X. DE LOS JUECES ECLESIASTICOS.

Ley 8.- Que los Jueces Eclesiásticos no puedan condenar a Indios a que su servicio se venda por algunos años.

Algunos Jueces Eclesiásticos de nuestras Indias, procediendo en las causas que tocan a su jurisdicción, han condenado a los Indios delincuentes a que su servicio se vendiese por algunos años. Y por lo que deseamos librarlos de toda especie y color de servidumbre, ordenamos a los dichos Jueces, que no hagan tales condenaciones a Indios, y que por esta razón no se pueda vender, ni venda su servicio por ningún tiempo. Y mandamos a nuestras Audiencias Reales, que tengan muy particular cuidado de que así se cumpla y ejecute.

De Felipe III en Madrid a 16 de mayo de 1.613.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

ES COPIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
SECRETARIA DE GOBIERNO
VALENCIA

ATSJCV 28 NOVIEMBRE 2000

RG 26/2000

HECHOS

PRIMERO: Don José Sancho Sanchís falleció en Xàtiva el día diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa, en estado de casado en doña Rafaela Marzal Nadal, de cuyo matrimonio, único contraído, tuvo tres hijos, doña Josefa, doña María Isabel y don José Rafael Sancho Marzal. Dicho señor había otorgado testamento abierto el día dieciocho de abril de mil novecientos ochenta ante el Notario de Xàtiva don Fernando Rubio Martínez, en el que legaba a su esposa el usufructo universal de su herencia, instituía herederos por partes iguales a sus tres indicados hijos y finalmente nombraba contadores partidores con las facultades del artículo 1057 del C.C. y la especial de hacer entrega del legado ordenado a don Francisco Engó Mompó (ya fallecido) y a don Silverio Moreno Sanchís, juntos o separadamente.

SEGUNDO : La viuda del causante, doña Rafaela Marzal Nadal, y el contador partidor sobreviviente, don Silverio Moreno Sanchís, otorgaron el día dieciocho de enero de mil novecientos noventa y seis y ante el Notario de Xàtiva don Joaquín Casanova Ramis, la correspondiente escritura de liquidación de gananciales y adjudicación y partición de herencia, en la que se incluían diversas fincas sitas en los términos de Estubeny, Llanera de Ranes y Xàtiva, correspondiente a los Registros de Enguera y Xàtiva, en la que resultaban adjudicadas las fincas radicantes en el Registro de Enguera a los tres hijos citados, por terceras partes indivisas.

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Enguera a las nueve horas del día seis de marzo de dos mil, causando el asiento 262 del Diario 31, nº de entrada 1.345, y fue calificada con nota del tenor literal siguiente: "Calificado el precedente documento, se SUSPENDE por ser necesaria la ratificación de los herederos ya que: Primero.- El Fallecimiento del consorte se produjo el día 17 de diciembre de 1.990 y la intervención del contador partidor en la partición se realiza el día 18 de enero de 1.996, por lo tanto el cargo para el que fue nombrado, ya había prescrito. Art. 904 y ss del Código Civil. Segundo.- Los herederos no comparecieron y tampoco constan sus datos de modo fehaciente, de manera que podría ocurrir que fueren menores de edad, en cuyo caso serían necesarios otros requisitos para dicha partición. Tercero.- Existe presentado en este Registro una escritura de compraventa posterior en la que las fincas que según se adjudica a los hijos, son objeto de venta por parte de doña Rafaela Marzal Nadal; contra esta calificación ..... Enguera a 28 de marzo de 2.000. Fdo. El Registrador".

TERCERO: Contra dicha nota, mediante escrito de 28 de junio de 2.000 suscrito por doña Carmen Ruiz Ivañez y ante la propia Registradora se interpone el presente Recurso que fue remitido a esta Presidencia, junto con el preceptivo informe de la Sra. Registradora emitido el día 30 de junio, teniendo su entrada con el nº 5.753 el día 11 de julio de 2.000. Requerido que fue el Sr. Notario autorizante de la escritura de herencia relacionada, para que emitiera el preceptivo informe recogido en el art. 115 del R.H., este lo hizo con fecha 27 de julio de 2.000 y enviado a esta Presidencia donde tuvo su entrada el día 31 de julio de 2.000 con el nº 6.350, incorporándose al expediente junto con fotocopias de la escritura de herencia cuya calificación es objeto de recurso, de sus documentos complementarios, y de dos escrituras de compraventa, los números 2.580 y 2.626/99, ante el Notario don Víctor M. Noguera Martí, presentadas en el Registro de Enguera y que sirvieron de base para la calificación recurrida.

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

PRIMERO: Conviene dejar sentado, antes de entrar en el primer defecto, que la actuación del contador partidor por sí solo, cuando se refiere a la herencia del causante que le nombró, y junto al cónyuge supérstite, para la liquidación de los gananciales, es perfectamente válida cuando los herederos son mayores de edad y no tengan disminuida la capacidad de obrar, sin ulteriores requisitos a cumplir por el contador partidor, como ya afirmó la Dirección General de los Registros y del Notariado de doce de diciembre de mil novecientos veintisiete, reiterada por la de diecinueve de junio de mil novecientos veintinueve y seis de marzo de mil novecientos treinta, y en sentido contrario por la de veintiséis de noviembre del mismo año, más recientemente por la de trece de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, sin que se requiera para ello la intervención ni la aceptación de la herencia por parte de los herederos.

Corresponde estudiar en primer lugar la procedencia o no del primer defecto apuntado, esto es, la caducidad en el cargo del contador partidor, habida cuenta del fallecimiento del causante el día diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa, la fecha de la escritura de herencia, dieciocho de enero de mil novecientos noventa y seis, y el tenor literal de los arts., 898, 904 y 910 del Código Civil que, ante la ausencia de normas sobre el contador partidor son de aplicación analógica como tienen dictaminado tanto la doctrina como la jurisprudencia.

En efecto, dicho artículo 904, en su inciso primero dispone que "el albacea, a quien el testador no haya fijado plazo deberá cumplir su encargo dentro de un año contado desde su aceptación...", porque de no hacerlo así terminaría su cargo y encargo. Art. 910 del C.C. La dificultad radica en determinar cuando empieza ese "die a quo", es decir, cuando ha habido aceptación conforme al Art. 898. En principio no parece afortunado admitir, como pretende la Sra. Registradora, que ese día haya o deba de coincidir con la fecha del fallecimiento, por cuanto ese hecho no implicaría por sí solo que el contador partidor nombrado supiera de su nombramiento, circunstancia que resultaría del testamento y la expedición de copia del mismo, sólo se produciría con posterioridad al fallecimiento, y en todo caso, de conocerlo con anterioridad, tendría seis días para aceptarlo desde la muerte. Por eso es más acertada la tesis del notario de establecer como fecha inicial del cómputo, la de la aceptación del nombramiento una vez que éste le sea conocido. Pero ello nos lleva al traslado del problema a la fijación de esa fecha de conocimiento, en otras palabras, a su prueba. Otra cosa hubiera sido si los articulados que se manejaron en los anteproyectos del Código Civil, se hubieran reflejado en el texto definitivo, pues en aquéllos el cómputo se hacía desde el fallecimiento del causante; al no haber sido así, es evidente que la voluntad definitiva del legislador no coincide con la de la Sra. Registradora.

Por tanto, el problema fundamental, como tienen señalado las Resoluciones de 12 de abril de 1.951 y 11 de octubre de 1.982 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 1.988, no es otro que determinar cual es la fecha inicial para el cómputo del plazo legal que tienen los contadores partidores para realizar su labor, problema que como se ha dicho antes, ante la falta de normas del Código Civil que regulen la institución del contador partidor, ha venido a solucionarse por aplicación analógica de las normas sobre el albaceazgo (Normas del Código Civil citadas). Pues bien, unas y otra, Resoluciones y Sentencia consideran que la calificación no puede apoyarse en presunciones ni en hechos no demostrables por ser circunstancias negativas, y por lo tanto, considerar que el contador partidor ha actuado fuera de plazo, si dicha circunstancia no resulta claramente de los documentos presentados, es una simple presunción. Esa circunstancia, ausencia de manifestación en un caso, y reconocimiento expreso del contador partidor en el otro, sirvieron a la Dirección General de los Registros y del Notariado para resolver los recursos planteados y que finalizaron con las Resoluciones citadas. Esa misma circunstancia, ausencia total de manifestación del contador partidor del conocimiento anterior de su cargo, unida a la inexistencia de alegaciones en contra de los herederos, justifican el rechazo del primer defecto apuntado por la Sra. Registradora.

El mantener que la existencia de una escritura de venta realizada por la viuda tres años después de practicada la escritura de herencia constituye desvirtuación de la actuación del contador partidor, carece de fundamento alguno, siendo por otro lado reveladora la circunstancia de estar entablado el recurso por uno de los herederos, presuntamente perjudicados según la Sra. Registradora, al habérsele hurtado la aplicación y entrada en vigor de lo dispuesto en el art.911 C.C., es decir, que les corresponde a ellos exclusivamente la ejecución de la voluntad del testador.

SEGUNDO: "Prima facie" no deja de tener razón la Sra. Registradora en el segundo defecto, por cuanto la dicción de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, unida a las exigencias, de determinación y claridad que han de presidir los asientos registrales, requieren inexcusablemente la expresión de las circunstancias de los herederos a favor de quienes hayan de practicarse las inscripciones, y es evidente que en la escritura de partición únicamente vienen identificados por su nombre y apellidos, con ausencia de cualquier otra circunstancia. Por ello debería confirmarse ese defecto; sin embargo, del propio expediente, fotocopia del cual fue remitido por la Sra. Registradora, resulta el dato revelador de la existencia de una instancia suscrita por la misma letrada que interpone el recurso, de fecha diecisiete de marzo de dos mil, anterior a la fecha de la calificación, de la que resultan todas y cada una de las circunstancias personales de los herederos exigidas por los artículos citados y por la Sra. Registradora, circunstancia cuya existencia no es aludida ni tampoco contradicha por la Sra. Registradora. Igualmente se acredita la representación de la Sra. firmante de la instancia con poder concedido el 25 de febrero de dos mil, ante el Notario de Ollería Don Jorge Fernández Gisbert. En definitiva, el defecto apuntado como segundo debe con-

siderarse subsanado por la instancia dicha, de conformidad con lo establecido en los artículos 65 de la Ley Hipotecaria y 110 y 216 de su Reglamento, y por tanto ha de rechazarse y estimarse el recurso.

TERCERO: Consiste el tercer defecto en la existencia de un asiento de presentación de una escritura de venta posterior, realizada por la viuda, de las fincas aquí adjudicadas a los hijos.

Del informe de la Sra. Registradora resulta que dicha escritura de venta, junto con otra posterior también presentada en el Registro y que "ha dado base para calificar" fueron también calificadas negativamente; en resumen, dichas calificaciones negativas son, de la primera escritura, por haberse extinguido el poder en virtud del cual actuaba la Sra. viuda, como resulta del fallecimiento del poderdante acreditado por la presentación de la escritura de herencia cuya calificación es objeto de recurso, y por resultar las fincas adjudicadas en dicha herencia a los hijos, y de la segunda, porque dado lo anterior, no resulta inscrito el derecho a favor del transmitente.

Es innegable el derecho y el deber que tienen los Registradores de, en su calificación, tener en cuenta y examinar los documentos pendientes de despacho relativos a una misma finca, y que consten presentados con posterioridad, lo que está reconocido en un buen número de Resoluciones, pero no es menos cierto que como dicen las resoluciones de 1, 2, 6 y 7 de junio de 1.993, dicho principio no puede llevar al extremo de desnaturalizar el propio principio de prioridad, de manera que si el título presentado posteriormente es incompatible con el anterior, como es el caso que nos ocupa, dicha circunstancia no debe impedir el despacho lógico por orden de presentación, sin que pueda el Registrador decidir sobre el fondo de la cuestión, por no ser de su competencia; y todo ello por aplicación de lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Por ello cabe rechazar igualmente el tercer defecto apuntado, máxime si tenemos en cuenta que en los autos del Recurso Gubernativo 20/00 resuelto por esta Presidencia contra la calificación del Sr. Registrador de Xátiva a las escrituras de venta mencionadas por la Sra. Registradora, se rechazó dicho Recurso confirmándose íntegramente las notas de calificación recurridas con la subsiguiente denegación de inscripción de las escrituras de venta citadas, por nulidad de las mismas. A la vista de lo dicho, mantener el tercer defecto llevaría en el futuro al absurdo de no poderse inscribir, ni las escrituras de venta cuando se presentaren en el Registro de Enguera, como de hecho ha ocurrido, y recayere igual calificación que en el recurso 20/00, ni la presente de herencia, que según los autos relacionados, sería lo procedente y es de hecho lo que aquí se realiza.

CUARTO: En consecuencia, vistos los artículos, Resoluciones y Sentencias citados, procede estimar el Recurso interpuesto, revocando la nota de calificación de la Sra. Registradora de Enguera en sus tres defectos, con base en los fundamentos Primero, Segundo y Tercero, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 118 del R.H., el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana,

DISPONGO

Se estima el recurso interpuesto por doña Carmen Ruiz Ivañez, contra la nota de calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Enguera, que se revoca por medio del presente, ordenándole la inscripción de la escritura de partición de herencia objeto del recurso, sin hacer expresa imposición de costas.

Notifíquese este auto a la parte recurrente y a la Sra. Registradora de la Propiedad de Enguera, previniéndoles de que pueden interponer Recurso de Apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de este auto, de conformidad con el artículo 121 del Reglamento Hipotecario.

Así, por este Auto, lo pronuncio, mando y firmo.

ATSJCV 28 NOVIEMBRE 2000

RG 27/2000

HECHOS

PRIMERO.- Por escritura pública de 1 de diciembre de 1978, D. Antonio José Salom García, de estado casado con Dª. María Consuelo Ciscar Casaban, adquirió el usufructo vitalicio de los locales comerciales sitos en la planta baja, derecha e izquierda, del inmueble sito en la calle Fray Pedro Vives, número 23, de Valencia, identificados en la actualidad como fincas registrales números 24.396 bis y 24.397 bis, inscritas a folios 22 y 23, respectivamente, del Tomo 2278, libro 223, del Registro de la Propiedad número 10 de Valencia. La nuda propiedad fue adquirida para su hija Dª. María Consuelo Nieves Salom Ciscar, de diez años de edad en aquella fecha, representada por su referido padre.

SEGUNDO.- En el asiento de inscripción del mencionado título, practicado originalmente en el Registro de la Propiedad número 1 de Valencia, se hizo constar que "Don Antonio José Salom García y Doña María Consuelo Ciscar Casaban, para su sociedad conyugal, y Doña María Consuelo Nieves Salom Ciscar, inscriben su título de compra de esta finca en la forma expresada", y al trasladar el historial de la finca, en el año 1983, al Registro número 10, se hizo constar en la inscripción 1ª, denominada de traslado, que "los consortes don Antonio Salom García y María Consuelo Ciscar Casaban, mayores de edad, de esta vecindad, son dueños del usufructo vitalicio de esta finca; y doña María Consuelo Nieves Salom Ciscar, de 10 años de edad y de esta vecindad, es dueña de la nuda propiedad de esta finca, todos ellos por título de compra".

TERCERO.- En procedimiento seguido ante la entonces Magistratura de Trabajo número 7 de Valencia como Ejecutivo número 414/85, contra la empresa de D. Antonio Salom García, en el que se sustituyó la obligación de readmisión por la de indemnización por despido y salarios de tramitación, se embargó al mencionado empresario el usufructo vitalicio sobre las fincas antes referidas, notificándose a la esposa a los efectos de lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario y practicándose la co-

rrespondiente anotación de embargo en 25 de abril de 1987.

CUARTO.- Seguido el procedimiento de apremio, el Iltmo. Sr. Magistrado de Trabajo, de oficio, vendió el usufructo vitalicio de los citados locales comerciales a D. Felipe Gonzalo Manzano Martínez, en cuanto a una mitad indivisa, y a D. José López Giménez y D. José Roig Ferragud, en cuanto a la otra mitad indivisa, otorgándose la correspondiente escritura pública con fecha 18 de febrero de 1988 que fue autorizada por el Notario de esta ciudad Don Antonio Soto Bisquert con el número 325 de su protocolo.

QUINTO.- En esa fecha ya había fallecido D. Antonio José Salom García (lo que aconteció el 1 de enero de 1988), sin que conste que en el procedimiento se tuviera noticia de ello.

SEXTO.- El día 12 de marzo de 1991 se presentó, por persona interesada, en el Registro de la Propiedad número 10 de Valencia, una instancia a la que se acompañaba el oportuno certificado de defunción acreditativo del fallecimiento de D. Antonio José Salom García, en virtud de lo cual, con fecha 16 de abril de 1991 se practicó por el Sr. Registrador la correspondiente inscripción de extinción del usufructo, en la que se expresaba que "el usufructo vitalicio que don Antonio José Salom García tenía sobre esta finca por compra constante su matrimonio con doña María Consuelo Ciscar Casaban, según la inscripción 1ª, queda extinguido y consolidado con la nuda propiedad perteneciente a doña María Consuelo Nieves Salom Ciscar".

SÉPTIMO.- La copia de la escritura de compra del usufructo otorgada por el Sr. Magistrado de Trabajo en favor de los Sres. Manzano Martínez, López Giménez y Roig Ferragud, fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad número Diez de Valencia el día 23 de febrero del corriente año 2000, retirada el 6 de marzo y presentada nuevamente el 6 de abril, emitiéndose por el Sr. Registrador, el siguiente día 7, la siguiente nota de calificación:

"Se ha denegado la inscripción en este Registro de la Propiedad de Valencia número Diez, por aparecer cancelado el usufructo, al haberse extinguido tal derecho por fallecimiento de su adquirente, Antonio José Salom García, según resulta de las inscripciones 2ª, de las fincas 41.588 y 41.589 —hoy, por Traslado, fincas 24.396 bis y 24.397 bis, respectivamente—, en los folios 22 y 23 del tomo 2.278, Libro 223 de la Sección 5ª de Afueras".

OCTAVO.- D. Felipe Gonzalo Manzano Martínez formalizó recurso gubernativo contra la mencionada calificación por entender que no procedía la extinción y cancelación del usufructo, ya que sólo había fallecido uno de los titulares del derecho, y que debía haberse inscrito la adquisición de dicho usufructo a favor del solicitante, en atención a la previa anotación de su embargo.

NOVENO.- El Sr. Registrador de la Propiedad emitió informe manteniendo el contenido de su calificación con fundamento en el principio de tracto sucesivo y lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual la inscripción del título traslativo del usufructo sólo es posible cuando consta previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sea otorgado el acto cuya inscripción se pretenda.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- No cabe duda de que la redacción del asiento de traslado de la inscripción relativa al derecho de usufructo que fue adquirido por D. Antonio José Salom García en estado de casado, puede inducir a cierta confusión al mencionarse en él que son ambos consortes, nominalmente designados, los "dueños del usufructo vitalicio", y llevar, por ello, a la conclusión, que el recurrente mantiene, de que el posterior asiento de cancelación de dicho derecho de usufructo vitalicio, por fallecimiento del Sr. Salom, es incorrecto. Pero frente a ello no es posible ignorar estas tres proposiciones:

a) Que en la inscripción original consta que es D. Antonio José Salom García quien adquiere el usufructo vitalicio en estado de casado con Dª. María Consuelo Ciscar Casaban, lo que no equivale a la constitución de un usufructo simultáneo en favor de esas dos personas (art. 469 CC), sino que ello sólo produce el efecto de que los frutos devengados sean gananciales, conforme a lo previsto en el artículo 1349 CC;

b) Que en su función de calificación el Sr. Registrador ha de tomar en consideración todos los datos que consten en el Registro, y no sólo el contenido de alguno de los asientos; y

c) Que aun cuando pudiera entenderse que, dada la confusión provocada por la redacción de las precedentes inscripciones, el asiento de cancelación se hubiera extendido incorrectamente, dicho asiento, mientras no se declare su inexactitud, debe producir todos los efectos que le son propios (arts. 1, 40 y 82 LH).

SEGUNDO.- Consistiendo el usufructo en un derecho temporal, limitado como máximo en su existencia a la vida de su titular, la anotación registral de su embargo por un tercero acreedor no es motivo que impida su extinción cuando se produce alguna de las causas que legalmente la producen, como lo es el fallecimiento del usufructuario (art. 513.1º CC), ni mucho menos cuando al tiempo de inscribirse la cancelación por causa de dicho fallecimiento (en 16 de abril de 1991) ha caducado ya aquella anotación (practicada en 10 de abril de 1987). Consecuentemente, si al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura otorgada en favor del hoy recurrente Sr. Manzano, el titular registral del derecho transmitido no era ya la persona en cuyo nombre se otorgó en su día el acto cuya inscripción ahora se pretende (el fallecido Sr. Salom García), sino otra distinta, la decisión del Sr. Registrador de denegar la inscripción solicitada debe reputarse correcta, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

TERCERO.- Por lo expuesto procede desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación, sin que haya méritos para hacer imposición de costas.

Vistos los artículos precedentes y demás disposiciones aplicables,

DISPONGO

Se desestima el recurso gubernativo interpuesto por D. Felipe Gonzalo Manzano Martínez, contra

la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad número Diez de Valencia a que el presente expediente se contrae, cuya nota se confirma, sin hacer imposición de costas.

Notifíquese la presente resolución al recurrente y al Sr. Registrador de la Propiedad antes expresados, instruyéndoles de que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de quince días desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento Hipotecario.

Así, por este Auto, lo pronuncio, mando y firmo

ATSJCV 29 NOVIEMBRE 2000

RG 14/2000

H E C H O S

PRIMERO.- Por D. Jaime Sánchez Riquelme, en nombre y representación de Dª Carmen Antón Amat, de una parte y de otra parte Dª María Dolores Lozano Navarro y D. Alejandro-Jesús García Herrera, ambos en nombre propio, se otorgó escritura de compraventa de una finca sita en Alicante, por la que los segundos adquirían pro indiviso la misma; en dicha escritura ambos comuneros pactaron la forma de dividir la finca en su día, cuando ello fuere legalmente factible excluyendo cualesquiera otros procedimientos de disolución de la comunidad.

SEGUNDO.- Presentada al Registro la dicha escritura se dictó la nota de calificación siguiente: "DENEGADA la Inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos:

El poder faculta para vender una finca de 14076 metros cuadrados, y en la escritura se está enajenando una finca de 16.310 metros cuadrados y 70 decímetros cuadrados. Se vulnera el artículo 1.713 del Código. Civil, a tanto que el apoderado se excede en las facultades conferidas, al disponer de más superficie de la autorizada.

La configuración de un derecho real relativo al modo de proceder en su día a la división material de la finca, no tiene encaje en el principio de autonomía de la voluntad del art. 1.255 del código Civil pues los propietarios, a diferencia del supuesto de la resolución reseñada, no tienen la posibilidad por sí solos de determinar una configuración que sólo será factible en tanto en cuanto la administración la consienta. es decir, no sabiendo si será posible la división, ni como deberá efectuarse, según el criterio de la administración urbanística, es imposible admitir la validez con carácter real de dicho pacto, que en tanto en cuanto, posibilita la utilización por cada parte adquirente de una zona determinada entra dentro del supuesto de fraude de ley recogida en la Resolución de 26 de junio de 1.999.

Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento."

TERCERO.- Por D. Francisco-Javier Teijeiro Vidal, Notario del Ilustre Colegio de Valencia con residencia en Alicante, que autorizó la escritura calificada se interpuso el recurso gubernativo, al que le correspondió el número 14/2000, contra la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad titular del número 3, de los de Alicante, antes transcrita; en dicho recurso se hace constar expresamente que el mismo se mantiene a efectos doctrinales aun cuando los interesados no recurrentes desistan del mismo o subsanen los defectos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 y 131 del Reglamento Hipotecario, con renuncia expresa a ser notificado a tal efecto.

CUARTO.-El recurso presentado se contrae a la impugna-ción de la nota de calificación por la que deniega la inscripción pidiendo se declare improcedente la nota registral en todos sus extremos, se revoque y se declare inscribible la escritura sin más trámite; al precitado recurso se acompañan, testimonio de la escritura presentada, con su respectiva nota de califica-ción impugnada y los documentos acompañados a la escritura, consistentes en copia de la escritura de poder de representación aducido en la compraventa.

QUINTO.- El informe reglamentario del Sr. Registrador precisa los fundamentos de la nota recurrida, manteniendo sustancialmente y en todos sus puntos el contenido de la misma. Con posterioridad a su entrada en la Secretaría de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia se ha remitido a esta Presidencia oficio del Sr. Registrador manifestando haber despachado la escritura de compraventa que motivó la nota de calificación impugnada, junto con las escrituras de ratificación, aclaración y subsanación autorizadas ante el mismo Sr. Notario recurrente, causando la correspondiente inscripción en el Registro.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Otorgadas que ha sido las escrituras de ratificación, rectificación y subsanación, e inscrita la de compraventa que motiva la calificación objeto de la presente impugnación, procede no obstante resolver el recurso a los solos efectos doctrinales, dadas las manifestaciones en este sentido formuladas expresamente en el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 del Reglamento Hipotecario.

SEGUNDO.- La nota de calificación emitida por el Sr. Registrador e impugnada por el Sr. Notario autorizante, funda su contenido denegatorio de la practica de cualquier operación registral, respecto de la inscripción solicitada de compraventa, en el exceso de facultades que supone el otorgamiento de la misma respecto del poder originariamente aportado al disponer de mas superficie de la autorizada.

TERCERO.- Asimismo la nota de calificación emitida por el Sr. Registrador e impugnada por el Sr. Notario autorizante, funda su contenido denegatorio de la inscripción del pacto de los adquirentes pro indiviso de la finca respecto de la futura división de la misma en que los comuneros no tienen la posibilidad por si solos de determinar una configuración de la división futura que sólo será factible en tanto en cuanto la Administración la consienta, ya que estima que no sabiendo si será posible la división ni como deberá efectuarse es imposible admitir la validez con carácter real de

dicho pacto ya que posibilita la utilización por cada parte adquirente de una zona determinada que entra dentro del supuesto de fraude de ley.

CUARTO.- El recurso, en su suplico, pide se revoque la nota registral totalmente, ordene la inscripción de la escritura en su totalidad; en sus fundamentos de derecho de fondo, señala: en primer lugar, que la alegada insuficiencia de poder es inexistente, ya que en el mismo se identifica registralmente la finca, dándole facultades entre las que se incluye la de hacer modificaciones descriptivas, lo que permite al apoderado alterar la superficie de la finca que se señala en el poder por la que figura en el Registro que es mayor que aquélla; en segundo lugar, respecto del pacto sobre la futura forma de división de la finca por los adquirentes pro indiviso, señala que el que el pacto venga condicionado a la aprobación heterónoma, como es el caso de la Administración no impide la autonomía de la voluntad de las partes ni es obstáculo al mismo el artículo 1255 del Código Civil, a lo que añade que no puede invocarse un fraude de ley al amparo de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1999, cuando expresamente en la escritura se manifiesta que la futura división en ningún caso significa la atribución a cada propietario de un derecho de uso exclusivo sobre parte ninguna de la finca.

QUINTO.- El Sr. Registrador en su informe reglamentario señala: en primer lugar, que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que los poderes han de entenderse restrictivamente ya que la falta de mandato expreso para vender la finca tal y como aparece en el Registro aboca en una extralimitación del poder otorgado al practicar la venta en los términos en que se hace en la escritura; en segundo lugar, estima que se está procediendo de facto a una división de la finca soslayando la preceptiva licencia, no teniendo virtualidad tal división no solo si la Administración no la autorizase, sino también si la autorizase de otra forma..

SEXTO.- Las cuestiones fundamentales que se suscitan en el presente recurso, son dos, ya que dos son las objeciones diferenciadas que motivan la nota denegatoria de la inscripción; la primera de estas cuestiones a resolver es la suficiencia o no del poder otorgado respecto de la compraventa pactada; si bien es cierto que examinado el poder otorgado al efecto de la venta este permite a los apoderados hacer modificaciones descriptivas que tengan a bien sin limitación alguna y con amplitud de facultades y atribuciones, lo que puede alcanzar en general a la cabida de la finca, no es menos cierto que en el presente caso la descripción de la finca objeto del apoderamiento se hace para una finca de catorce mil setenta y seis metros cuadrados, que es resto de la finca registral 3.241 del Registro de la Propiedad de Alicante; la inclusión en la descripción de la finca de la superficie de la misma no es en el presente caso una mera referencia descriptiva y con ello modificable por el apoderado, sino que se alza como elemento definitorio del objeto del apoderamiento otorgado y por tanto, en una estricta interpretación restrictiva, no permite el otorgamiento de la compraventa de una finca de dieciséis mil seiscientos cincuenta metros y setenta decímetros cuadrados, mas aún cuando ésta es un resto de la finca registral originaria, por lo que procede desestimar el recurso en cuanto a esta cuestión y confirmar la nota denegatoria en este punto concreto.

SÉPTIMO.- La segunda de las cuestiones planteadas por la nota de calificación se contrae a la cuestión de la posible inscripción del pacto de futura división de la finca hecha por los adquirentes pro indiviso de la misma en los términos en que se plantea en la escritura; al respecto se ha de señalar que en nada obsta el artículo 1255 del Código Civil al pacto de futura división de la finca que se contiene en la dicha escritura, ya que en uso de su autonomía de la voluntad los comuneros pueden pactar cual sea la forma de división que manifiestan tiene intención de realizar, con renuncia a otras formas posibles; el que tal pacto de futura división, con previsión de las parcelas que les hayan de corresponder, venga condicionada por la obtención de la correspondiente licencia de parcelación o de la acreditación de la innecesariedad de la misma, no impide en si mismo el pacto hecho en todo caso de futuro, ni consecuentemente la posibilidad de su inscripción.

OCTAVO.- El fraude de ley alegado por el Sr. Registrador en su nota de calificación y en su informe reglamentario, en tanto que estima que se trata de una parcelación encubierta, no puede ser estimada, por cuanto nada aparece que permita llegar a dicha conclusión en el pacto en cuestión, en el que se manifiesta su intención de disolver la comunidad con la que adquieren, del que forma parte expresamente su condicionamiento a la legalidad de la división, que sólo será efectiva si se reúnen los requisitos legales, cuando ello ocurra, y en el que se expresa que tal pacto en ningún caso da derecho alguno al uso exclusivo de los lotes en que se prevé la división.

De la argumentación del Sr. Registrador acerca de su estimación de que se trata de una segregación encubierta parece desprenderse que el objeto del pacto de futura división no es otro que el de la segregación de la finca en fraude de Ley y es de señalar que, por esta vía, ningún pacto de futura división de una comunidad de bienes sería inscribible, con lo que se impediría, dadas las características de la propiedad pro indiviso, que los comuneros predeterminen, si así lo acuerdan, con carácter real, la parte del bien que le haya de corresponder en caso de división de la comunidad, cuestión esta especialmente importante en la propia constitución de la misma comunidad, en especial dadas las facultades que les corresponden sobre su cuota parte a tenor de lo establecido en el artículo 399 del Código Civil.

No se trata pues simplemente de un pacto formalmente adecuado a los condicionamientos legales, cuya única finalidad previsible y posible es encubrir una segregación, soslayando el cumplimiento de las reglas establecidas para ella, lo que si podría llevar a pensar en un posible fraude de ley, sino que tiene entidad propia y puede perseguir finalidades bien alejadas del fraude de ley apuntado, ya que permite a los comuneros asegurarse mutuamente que la división que se

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

haga, en los correspondientes términos legales, lo será sobre partes determinadas del bien y ello con carácter real, lo que impedirá que la enajenación de su cuota-parte por cualesquiera de ellos vincule a los adquirentes a respetar la forma y lotes de la división de la comunidad pactadas originalmente; esta finalidad perfectamente legítima y congruente con las reglas de la autonomía de la voluntad, quedaría de facto impedida de estimar la posición adoptada por el Sr. Registrador, lo que resulta de todo punto inadmisible.

NOVENO.- Por lo expuesto procede desestimar a los solos efectos doctrinales el recurso interpuesto en lo referente a la inadecuación del poder de representación sobre el que se otorga la compraventa y confirmar la nota recurrida desestimatoria de la inscripción de dicha compraventa por esta causa; igualmente procede estimar a los solos efectos doctrinales el recurso presentado respecto de la inscribibilidad del pacto de futura división tal y como figura en la escritura otorgada y consecuentemente declarar la improcedencia de la calificación denegatoria en lo referente a este punto, sin que proceda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento Hipotecario, hacer imposición de costas.

En consideración a lo expuesto y de conformidad con lo prescrito en el artículo 118 del Reglamento Hipotecario, el Exmo. Sr. D. Juan Luis de la Rúa Moreno Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valencia-na,

DISPONGO

1º.- Desestimar en parte y a los solos efectos doctrinales el recurso gubernativo interpuesto por D. Francisco-Javier Teijeiro Vidal, Notario del Ilustre Colegio de Valencia con residencia en Alicante, contra la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad titular del número 3 de los de Alicante, de 4 de marzo de 2000, por la que se deniega la inscripción de escritura autorizada por el recurrente, de 11 de enero de dos mil, en lo referente a inadecuación del poder otorgado para la compraventa realizada .

2º.- Estimar en parte a los solos efectos doctrinales el recurso antes referido en lo relativo al pacto de futura división de la finca que se adquiere pro indiviso, declarando la inscribibilidad del mismo y la improcedencia de la parte de la nota relativa a dicho pacto.

Notifíquese al Sr. Registrador titular y al recurrente en el domicilio que tiene designada a estos efectos, instruyéndoles de que contra este Auto cabe recurso de apelación ante la Dirección General de los Regis-tros y del Notariado, en el plazo de quince días desde la notificación del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento Hipotecario, .

Así, por este Auto, lo pronuncio, mando y firmo.

ATSJCV 29 NOVIEMBRE 2000

RG 21/2000

HECHOS

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales D. Joaquín Villaescusa García, en nombre y representación del Banco Español de Crédito S.A, mediante escrito de fecha 17 de Mayo de 2000, se interpone recurso gubernativo contra la cancelación de la anotación de embargo letra B y su prórroga letra E y la denegación de la inscripción de la finca registral nº 655, a favor del Banco Español de Crédito S.A., en base a los siguientes hechos:

A.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Gandía se siguen los autos nº 187/82 de Juicio Ejecutivo, a Miguel Soldevila Momparler y su esposa, Doña Rosario Cots Guillem, a los efectos del art. 144 del Reglamento Hipotecario, en reclamación de un principal de 3. 487.279 pts, más un millón que se presupuestó inicialmente para intereses y costas.

Mediante Auto de fecha 30 de Marzo de 1.982 fue admitida a trámite la demanda, practicándose en fecha 20 de Abril de 1.982 la diligencia de requerimiento de pago, embargo y citación de remate.

B.- Por providencia de fecha 21 de Abril de 1.982 se procedió al embargo de los bienes propiedad del demandado, trabándose embargo sobre el siguiente bien propiedad de Don Miguel Soldevila Momparler y Doña Rosario Cots Guillem, con carácter ganancial.

URBANA: NUMERO QUINCE.- Vivienda derecha mirando fachada al Paseo de las Germanías, del piso tercero, con acceso por el zaguán recayente a dicho Paseo y escalera del edificio GERMANIAS, situado en esta ciudad de Gandía, Paseo de las Germanías, número diecisiete, con fachada y entrada también por la calle Morán Roda, número 1, a las que forma esquina, con servicio de dos ascensores, y extensión superficial de doscientos diecisiete metros cuadrados. Lindante: por frente, Paseo de las Germanías, derecha mirando fachada, Calle Morán Roda; Izquierda, vivienda izquierda de este piso, con igual acceso, rellano de la escalera y ascensores, hueco de la escalera y patio de luces;y fondo, vivienda de este piso de las que tienen acceso por zaguán Calle Moran Roda, mirando esta última fachada.

Le corresponde como anejo la cochera número VEINTIDOS.

CUOTA.- 3'4164%.

INSCRIPCIÓN.- Al tomo 1.069, folio 138, finca número 38.148, hoy inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 3 de Gandía, al tomo 1.349, folio 171, finca número 655.

CARGAS.- Con fecha 3 de Abril de 1.984, por el Sr. Registrador de la Propiedad Nº 1 de Gandía, se expidió certificación de cargas sobre la referida finca, en la que consta:

Se halla gravada con la anotación de embargo letra A, a favor del "Banco Central, S.A", en mandamiento de 10 de Marzo de 1.982 (prorrogada por cuatro años más según anotación letra F, de fecha 5 de Septiembre de 1.988), del Juzgado de Primera nº 3 de Valencia, a autos de Juicio ejecutivo seguidos contra Don Miguel Soldevila Momparler, en reclamación de 3.143.028 ptas, de principal y un millón de pesetas para intereses y costas.

Con la anotación de embargo letra B, a favor del "Banco Español de Crédito S.A", en mandamiento de 21 de Abril de 1.982 (prorrogada por cuatro años más según anotación letra E, de fecha 7 de junio de 1.986) del Juzgado de Primera Ins-

tancia Nº 1 de Gandía, en los autos de Juicio Ejecutivo nº 187/82.

Con posterioridad, con fecha 25 de Noviembre de 1.988 por el Registrador de la Propiedad Nº 3 de Gandía se libró certificación de cargas haciendo constar como subsistentes en dicho momento las siguientes:

La anotación preventiva letra B antes transcrita, a favor de Banesto, que fue prorrogada por cuatro años más como consta en la anotación letra E, en virtud de mandamiento expedido el 12 de Mayo de 1.986 por el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Gandía.

Una anotación preventiva letra F de fecha 5 de Septiembre de 1.988 con un embargo por importe de 3.143.028 ptas. Para intereses y costas a favor del Banco Central, S.A, trabado en los autos de juicio ejecutivo número 1.104/1981 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de Valencia.

Según resulta del registro, la antes citada anotación de embargo letra A, fue cancelada por caducidad el 25 de Noviembre de 1.988.

C.- Con fecha 29 de Abril de 1.982 se dictó Sentencia de remate, mandando seguir adelante la ejecución despachada, hasta hacer trance y remate de los bienes embargados del demandado, y con su producto entero, hacer cumplido pago a la actora de la cantidad reclamada, más los intereses pactados, condenando al deudor al pago de las costas causadas y que se causen en el procedimiento.

Notificada que fue la Sentencia al demandado, Don Miguel Soldevila Momparler y a su cónyuge, Doña Rosario Cots Guillem, aquél la recurrió en apelación, siendo declarado desierto el recurso por auto número 177 de la Sala 2ª de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, de fecha 7 de Junio de 1.983, deviniendo, en consecuencia, firme la Sentencia de remate dictada el 29/4/1982.

D.- Por Providencia de fecha 19 de Mayo de 1.990, y habiendo sido subastada la finca descrita por el Juzgado de Primera instancia Nº 3 de Valencia, en los autos de Juicio Ejecutivo Nº 1.104/88 instado por el Banco Central, S.A, contra Don Miguel Soldevila Momparler, se notificó la existencia del presente procedimiento a la cesionaria del remate de dicha finca, Doña Consuelo Sala Dura, a fin de que pagase la deuda reclamada en estos autos o desamparase la referida finca.

E.- Por Providencia de fecha 14 de Febrero de 1.991 fue designado perito para el avalúo de la finca embargada, Don José Morell Navarro, quien aceptó el cargo el día 15 de Febrero de 1.991.

Dicho perito tasó la finca descrita precedentemente, registral 34,148, hoy 655, en la suma de 21.700.000 ptas.

F.- Por Providencia de fecha 6 de Abril de 1.992 se acordó sacar a la venta, en pública subasta, la citada finca embargada, señalándose para que tuviera lugar el remate el día 1 de Julio de 1.992, a las doce horas, en primera subasta, y en la Sala de Audiencia del Juzgado; en segunda convocatoria el día 28 de Julio de 1.992, a la misma hora; y la tercera subasta el día 22 de Septiembre de 1.992, anunciándose todas ellas por medio de edictos que se publicaron en el tablón de anuncios del Juzgado, en el Boletín Oficial del Estado y en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

La primera y segunda subastas fueron declaradas desiertas, por falta de licitadores.

Celebrada la Tercera Subasta en la fecha señalada, compareció como único postor el Banco Español de Crédito, S.A., representado en dicho acto por el Procurador de los Tribunales que suscribe, siendo la finca adjudicada a dicha entidad bancaria ejecutante por la suma de 4.487.280 ptas.

G.- Practicada la liquidación de intereses en fecha 30/12/1992 los mismos ascienden a la cantidad de 7.010.675 ptas., por lo que el precio del remate fue inferior al crédito de la entidad demandante, no existiendo, por tanto, sobrante.

H.- Por Providencia de fecha 9 de Julio de 1.993 y 12 de Diciembre de 1.994 se requirió al demandado, Don Miguel Soldevila Momparler y a su esposa, Doña Rosario Cots Guillem, para que otorgaran a favor del Banco Español de Crédito, S.A, la correspondiente escritura de compraventa, y no habiéndolo hecho en el plazo señalado, por providencia de fecha 29 de Noviembre de 1.995 se acordó otorgarse de oficio.

I.- Con fecha 7 de Febrero de 1.996 se otorgó la correspondiente escritura pública de compraventa judicial, que fue autorizada por el Notario de Gandía, Don Salvador Moratal Margarit, con el número de protocolo 243.

J.- Liquidado que fue el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, con fecha 13 de Marzo de 1.996 se presentó la referida escritura en el Registro de la Propiedad Nº 3 de Gandía para su inscripción.

K.- Con fecha 2 de Abril de 1.996 la Registradora de la Propiedad SUSPENDIO la inscripción de la escritura por el siguiente defecto subsanable:

"No aportar el correspondiente mandamiento de cancelación de los asientos posteriores a la anotación del embargo que se ha ejecutado y de esa misma anotación, y que junto con la escritura presentada constituye una titulación unitaria, aunque formalmente separada, de conformidad con la resolución de la D.G.R.N de 22 de Febrero de 1.993, máxime cuando en el presente caso hay una inscripción de dominio a favor de persona distinta del ejecutado, cuya subsistencia es incongruente con la inscripción que ahora se solicita".

L.- Por Providencia de fecha 22 de Julio de 1.996 se acordó librar mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad Nº 3 de Gandía a fin de que se proceda a la cancelación de la anotación de embargo origen de la presente ejecución y de los asientos posteriores a que estuviera la finca registral nº 38.148 (hoy 655).

LL.- Por el Procurador Sr. Ferrando Cuesta, en nombre y representación del demandado, Don Miguel Soldevila Momparler se interpuso recurso de reposición contra la referida providencia de fecha 22/7/1996, que fue desestimado mediante Auto de fecha 18 de Octubre de 1.996, que fue recurrido en apelación por el demandado ante la Audiencia Provincial de Valencia, siguiéndose el Rollo nº 82/97 de la Sección Octava, quien dictó Auto nº 33 de fecha 26 de Enero de 1.999 por el que se DESESTIMA el recurso de Apelación interpuesto por D. Miguel Soldevila Momparler contra el referido auto de fecha 18 de octubre de 1.996 del Juzgado de Prime-

ra Instancia nº 1 de Gandía en juicio ejecutivo 187/82.

M.- Mediante escrito de fecha 19 de Noviembre de 1.997 el demandado, Don Miguel Soldevila Momparler, solicitó se declarase la nulidad de actuaciones, acompañando junto con su escrito certificación de fecha 31-10-1997 expedida por la Registradora de la Propiedad del Registro Nº 3 de Gandía, en la que no aparece el embargo trabado en presente procedimiento y en virtud del cual se procedió a la subasta de la finca registral nº 655, antes 38.148 y su posterior adjudicación al Banco Español de Crédito S.A..

N.- Por Providencia de fecha 19 de Mayo de 1.999 el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Gandía acordó expedir mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad Nº 3 de Gandía a fin de que expidiese y remitiese a dicho Juzgado certificación de la titularidad y cargas respecto de la referida finca registral, y en especial se certifique sobre la causa por la que se ha cancelado el embargo que sobre dicha finca se trabó en el presente procedimiento (anotación preventiva de embargo, letra B, prorrogada por la E).

O.- Con fecha 26 de Mayo de 1.999 fue expedida por la Registradora de la Propiedad Nº 3 de Gandía la requerida certificación, donde se hace constar lo siguiente:

"QUE LA FINCA 655 ANTES 38.148, consta registrada al tomo 1.350, libro 7 de Gandía, folio 135, inscripción 3ª de DOMINIO VIGENTE, a favor de Doña ROSARIO COTS GUILLEM, con carácter privativo.

URBANA: NUMERO QUINCE. Vivienda descrita en la inscripción 3ª, que se transcribe en la fotocopia número 2.

TITULO: La adquirió por compra según consta de la escritura otorgada el día uno de Junio de mil novecientos noventa y dos, ante Don Salvador Moratal Margarit, Notario de Gandía

CARGAS:

1.- Afecta al pago del Impuesto, según nota al margen de la anotación letra I.

2.- Gravada con el EMBARGO letra I, a favor de la CAJA POSTAL DE AHORROS (fotocopias 1 y 2).- Al Tomo 1.349, libro 6 de Gandía, folio 172. Al margen figura nota de haberse expedido certificación de cargas.

La anotación de embargo letra B, prorrogada por la letra E, se CANCELO por caducidad, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de Mayo de 1.998: que junto con testimonio judicial expedido el día 15 de Octubre de 1.998 por Doña María del Carmen Ramis Alario, Secretario del Juzgado de Primera instancia Nº UNO de los de Gandía, otorgado el 7 de Febrero de 1996 por su señoría Don Juan Antonio Navarro Sanchis, con lo cual se puso fin al procedimiento ejecutivo, auto número 187/82, y que fue objeto de presentación en este Registro de la Propiedad el 15 de Junio de 1.996.

P.- Mediante Auto de fecha 18 de Octubre de 1.999 fue DESESTIMADA la petición de nulidad de actuaciones realizada por el demandado, D. Miguel Soldevila Momparler.

R.- Por providencia de fecha 5 de Noviembre de 1.999 se tienen por interpuesto por el demandado, Don Miguel Soldevila Momparler, recurso de apelación contra el meritado auto de fecha 18.10.99, acordando remitir los autos a la Superioridad, previo emplazamiento de las partes.

S.- El citado recurso de apelación ha sido repartido a la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Valencia, Rollo 1210/99, estando pendiente de señalamiento de la Vista.

T.- A la vista de la certificación emitida por el Registro de fecha 26 de Mayo de 1.999, el Procurador que suscribe, en nombre y representación del Banco Español de Crédito, S.A, presentó escrito ante el Registro de la Propiedad Nº 3 de Gandía solicitando la rectificación del asiento de cancelación de la anotación de embargo letra B y su prórroga letra E, decretando su vigencia hasta en tanto en cuanto no se ordene su cancelación por el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Gandía o recaiga resolución definitiva firme que ponga fin al procedimiento del que se derivan dichas anotaciones preventivas.

Dicho escrito fue presentado el 10/6/99 ante el Registro de la Propiedad Nº 3 de Gandía, sin que hasta la fecha se haya notificado a esta parte comunicación o resolución alguna.

U.- Con fecha 16 de Febrero de 2.000 se presentó de nuevo a libro diario la escritura pública de compraventa judicial de fecha 7 de Febrero de 1.996, habiéndose DENEGADO por la Registradora de la Propiedad Nº 3 de Gandía la inscripción solicitada por los siguientes defectos, a su juicio, insubsanables:

1).- Por figurar inscrita a favor de Doña Rosario Cots Guillem con carácter privativo, adquirida por compra a Doña consuelo Sala Durá y Don Rafael Giménez Gómez en escritura de fecha 1 de Junio de 1.992, ante el Notario de Gandía, Don Salvador Moratal Margarit. Conforme el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

2).- Por haber inscrito en el Registro la cancelación del embargo ejecutado con fecha 23 de Noviembre de 1.998.

En acreditación de los anteriores hechos acompaño cinco documentos.

SEGUNDO.- Después de alegar los fundamentos de derecho que estimó procedentes con cita expresa de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria,199 párrafo 3º del Reglamento Hipotecario, 66 y concordantes de la misma Ley Hipotecaria y 118 y 130 del referido Reglamento, solicitó que se tuviera por interpuesto recurso gubernativo contra la cancelación de la anotación de embargo letra B y su prórroga letra E inscritas sobre la finca registral nº 655 a favor de BANESTO en los autos de Juicio Ejecutivo nº 187/82 del Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Gandía, y contra la subsiguiente denegación de la solicitud de inscripción de la escritura pública de compraventa judicial a favor de dicha entidad bancaria, de fecha 7 de Febrero de 1.996, y seguido el recurso por sus trámites se dictara resolución por la que estimando el mismo se anule el asiento de cancelación de las anotaciones de embargo letra B y su prórroga letra E hasta en tanto en cuanto se ordene su cancelación por el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Gandía o recaiga resolución definitiva firme que ponga fin al procedimiento ejecutivo nº 187/82 del que derivan dichas anotaciones.

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- En el recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, solamente pueden ser discutidas las cuestiones que se relacionen directa o indirectamente con la calificación (artículo 117 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de Mayo de 1965), es decir, no cabe el recurso más que por defectos que suspendan o denieguen el asiento solicitado. No puede discutirse la validez de un asiento ya practicado, ni pedir que se revise y deje sin efecto el mismo, como reiterada y constantemente vienen declarando las Resoluciones de la D.G.R.N., entre las que son de citar las de 7 de Febrero y 28 de Octubre de 1986, de 26 de Marzo de 1987, de 18 de Enero y 7 de Marzo de 1988 y de 23 de Abril de 1990. Y ello es así, por cuanto que el párrafo 3º del artículo 1 de la Ley Hipotecaria preceptúa que los asientos del Registro, practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

SEGUNDO.- Desde la premisa expuesta es obvio que el recurso gubernativo interpuesto no puede ser estimado.

En efecto, si bien es cierto que la escritura pública de compraventa autorizada por el Notario Don Salvador Moratal Margarit el 6 de Febrero de 1996, bajo el nº 243 de su protocolo y otorgada por el Sr. Juez de 1ª Instancia número UNO de Gandía D. Juan Antonio Navarro Sanchis, actuando de oficio en nombre y representación de los esposos Don Miguel Soldevila Momparler y Dª Rosario Cots Guillem, como vendedores, y el Banco Español de Crédito S.A, como comprador, respecto de la finca nº 655 inscrita al tomo 1349, folio 171 del Registro de la Propiedad Nº TRES de Gandía (antes finca Número 38148 inscrita al tomo 1069, folio 138), que había sido adjudicada mediante subasta pública a esta última entidad en ejecución de la sentencia dictada en los autos de Juicio Ejecutivo nº 187/82 del Juzgado de Primera Instancia Nº UNO de Gandía, promovidos por dicho Banco contra los referidos esposos, cuya finca había sido embargada en tales autos determinando la anotación preventiva letra B a favor del demandante mediante mandamiento de 21 de Abril de 1982 y prorrogada por cuatro años más según la anotación letra E de fecha 7 de Junio de 1986, en virtud de mandamiento judicial expedido el 12 de Mayo de 1986 por el referido Juzgado de 1ª Instancia, también es cierto y patente que la referida escritura pública de compraventa no fue presentada a inscripción en el Registro hasta el 16 de Febrero del año dos mil, cuando ya había sido cancelada por caducidad, con fecha 23 de Noviembre de 1998, la anotación preventiva de embargo practicada en su día como consecuencia del juicio ejecutivo, cancelación por caducidad que practicó la Señora Registradora de la Propiedad, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de Mayo de 1998, al haberse acreditado, mediante testimonio judicial de fecha 15 de Octubre de 1998, haberse puesto fin al procedimiento ejecutivo y haber transcurrido el plazo de seis meses que desde la aprobación del remate establece, conforme al artículo 157 de la Ley Hipotecaria, la referida Resolución de la D.G.R.N. de 29 de Mayo de 1998 en su interpretación conciliadora de lo preceptuado en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento para su aplicación, para impedir tanto el que la anotación prorrogada pueda subsistir indefinidamente como para conceder un margen temporal al litigante favorecido para hacer efectiva en su favor la prioridad registral que se le había garantizado durante todo el procedimiento con las anotaciones preventivas practicadas.

TERCERO.- Y siendo ello así, y apareciendo, ademas, que la finca a que se refiere la escritura aparece en el Registro de la Propiedad inscrita a favor de Dª Rosario Cots Guillem, con carácter privativo, por compra a Dª Consuelo Sala Durá y Don Rafael Giménez Gómez, en escritura de fecha 1 de Junio de 1992, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es obvio que mediante el presente recurso gubernativo no puede dictarse resolución anulando el asiento de cancelación practicado de las anotaciones de embargo letra B y su prórroga letra E, cual pretende la parte recurrente. De estimarlo procedente la hoy recurrente deberá demandar ante los Tribunales la anulación de tales cancelaciones, en el correspondiente procedimiento, contra quien proceda o, en su caso, ejercitar las acciones que considere puedan corresponderle para resarcirse de los perjuicios que estime se le hayan ocasionado indebidamente.

CUARTO.- Conforme a lo preceptuado en el artículo 130 del Reglamento hipotecario, los gastos y costas del recurso deberán ser satisfechos por los interesados que lo hubiesen promovido.

Vistos, además de los citados, los preceptos y disposiciones de pertinente y general aplicación,

DISPONGO

No ha lugar a estimar el recurso gubernativo interpuesto por la representación del "Banco Español de Crédito S.A," contra la nota de calificación de la Señora Registradora de la Propiedad Nº TRES de GANDIA de fecha 19 de Abril de 2000 a que se refiere el presente expediente gubernativo nº 21/2000, con expresa imposición a dicha recurrente de las costas causadas en este recurso.

Notifíquese la presente resolución al recurrente y a la Sra. Registradora de la Propiedad, instruyéndoles de que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de quince días desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento Hipotecario.

Así, por este Auto, lo pronuncio, mando y firmo.

Escribe para Lunes:
Enrique Lalaguna Domínguez
Catedrático de Derecho Civil

El acreedor de dominio. Comentario a la obra de Mario Clemente Meoro*

En la doctrina del Derecho civil es un hábito muy extendido el afán de subrayar las diferencias existentes entre las relaciones jurídicas gobernadas por el Derecho de obligaciones y las reguladas por el Derecho de cosas. No raramente se deja en la sombra la interdependencia entre ambas clases de relaciones, y más en particualar, la amplia zona de obligaciones orientadas desde su génesis a la creación, modificacion y extinción de relaciones jurídicas reales. En esta zona se sitúa el nuevo libro de Mario Clemente Meoro, Caedrático de Derecho civil de la Universidad de Valencia, "El acreedor de dominio".

Indica el autor en la *Introducción* que el derecho a recibir una cosa específica y determinada a efectos de hacerla propia es comunmente calificado como un derecho personal, aunque no es infrecuente poner de manifiesto su carácter especial respecto de los demás derechos de crédito; acaso, añade, porque la ejecución de la prestación debida va a desembocar en la transmisión de un derecho real. Lo que explica que se hable de un "derecho a la cosa", un *ius ad rem*, al que, sin negar su naturaleza de derecho personal, se le asignan atributos propios de los derechos reales. Precisa el autor que este derecho, que no implica "un poder directo e inmediato sobre una cosa", confiere un poder que permite a su titular dirigirse frente a otra persona (distinta del deudor) y reclamar de ella una acción, con cierta eficacia respecto de terceros. El titular de este derecho, que puede denominarse "acreedor de dominio", se encuentra ante un conjunto de posibilidades de actuación no sólo respecto de los demás acreedores y causahabientes de su deudor, sino también respecto de los deudores de se deudor por razón de la cosa debida y de quienes la poseen sin título. El estudio de estas posibilidades de actuación del acreedor de dominio es el tema de este nuevo libro de Mario Clemente.

La variedad de situaciones que son objeto de esta investigación se trata desde la perspectiva del Derecho español, aunque con frecuentes referencias de contraste al sistema de transmisión de la propiedad del Derecho italiano y del Derecho alemán.

Estamos, en mi opinión, ante una obra construida con sentido realista, apreciable en la atinada selección de la jurisprudencia aportada sobre cada una de las cuestiones tratadas, y en la que las opiniones del autor se van abriendo paso con rigor científico en el clima doctrinal que proporciona la amaplia bibliografía utilizada.

Distribuida la obra en seis capitúlos, se dedica el primero a precisar el significado que se atribuye a la expresión "acreedores de dominio" y a determinar los supuestos en que se puede apreciar la existencia de un derecho de "crédito de dominio". Esta expresión, según precisa el autor, "no se emplea sino para hacer referencia a aquellos sujetos que tienen derecho a recibir un bien en condiciones de hacerlo propio. Se trata pues de quien aún no es propietario pero tiene

derecho de crédito de cuya satisfación resultará la adquisición de la propiedad de un bien" (pág17).

Entre los supuestos de crédito de dominio señala como típico el generado por el contrato de compraventa, que es uno a los que sin duda hace referencia el art. 609 CC como título para la transmisión de dominio. A su lado, han de considerarse como títulos de adquisición los contratos de permuta, dación en pago, renta vitalicia, transacción (cuando se alcance transmitiendo bienes) y sociedad (respecto de la aportación que se haga en propiedad cuando la sociedad sea regular), sin excluir en el elenco indicado otros supuestos a los que se ha referido la doctrina. Apunta la hipótesis de un acreedor de dominio a título gratuito si se admite la posibilidad de donacion obligacional, lo que parece que se debe descartar si se entiende, con la opinión dominante, que tal posibilidad pugna con el efecto traslativo de la donación desde que se perfecciona. En el ámbito sucesorio no se registra, en principio, el supuesto de crédito de dominio, salvo el caso singular de legado de cosa ajena. Esta delimitación de supuestos es resultado de un argumentación definida sobre un firme punto de apoyo doctrinal. Concluye este primer capítulo con la referencia a la admisión del acreedor de dominio en otros ordenamientos que no responden al sistema de transmisión mediante título y modo de adquirir.

El capítulo II aborda las relaciones que pueden darse entre el acreedor de dominio, tal y como ha sido definido, y los demás acreedores de su deudor, con especial atención a tres ámbitos: los de qiebra y suspensión de pagos del deudor de dominio y el de embargo del bien debido.

Así, tras examinar la referencia a los acreedores de dominio contenida en los arts. 1114 y 1115 del Código de comercio de 1829 y en el art. 9°-5 de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922, que aluden en realidad a los propietarios de bienes que se encuentran en poder del quebrado o del suspenso, se pondera detenidadmente acerca de si puede el acreedor de dominio hacer valer su derecho a la cosa frente a los demás acreedores del quebrado, concluyendo que el acreedor de dominio ostenta un simple derecho de crédito y concurre en plano de igualdad a la liquidación del activo de su deudor, salvo en el supuesto de compraventa con pacto de reserva de dominio, en que cualquiera que sea la concepción de la reserva de dominio que se mantenga, la doctrina es pacífica a la hora de entender que el comprador no ha de verse afectado por la quiebra del vendedor.

A similares conclusiones se llega en punto a la suspensión de pagos, pues el acreedor de dominio no puede ejercitar la *separatio ex iure dominii* ni la *separatio ex iure crediti*, pero se ha mantenido que el comprador con reserva de dominio tiene derecho a consolidar su adquisición.

Y se plantea, en tercer lugar, que la cosa debida sirve para garantizar las deudas de su propietario -esto es, del deudor de dominio- y no las del acreedor, pero en algunos supuestos tanto la doctrina como la jurisprudencia han considerado que el comprador, *aun no siendo dueño*, puede ejerecitar una tercería de dominio frente al embargo del bien trabado por los acreedores de su vendedor. Es el caso de la compraventa con reserva de dominio, en la que el comprador más que una expectativa tiene un derecho eventual, transmisible, de efecto ratroactivo al cumplimiento de la condición, que le faculta para ejercitar las acciones que estime conducentes a conservarlo. Lo que no sucede en la compraventa sin reserva de dominio, en la que si el comprador sin título público ni posesión quiere evitar el embargo -o la disposición- del bien debido, ha de demandar el cumplimiento del contrato, o su elevación a escritura pública, y solicitar el secuestro del bien y, en su caso, la anotación preventiva del secuestro o de la demanda.

El capítulo III trata de las relaciones entre el acreedor de dominio y los deudores de su deudor por razón de la cosa debida, a lo que se refiere el art. 1186 CC.

El autor se propone determinar la concreta posición del acreedor de dominio respecto de los deudores de su deudor, para lo que es necesario explicar el mecanismo de atribución del *commodum representationis*, lo que es tema de discusión en la doctrina. Se hace una revisión exhaustiva de las varias teorías propuestas para explicar la atribución al acreedor de los derechos

y acciones que el deudor tenía por razón de la cosa debida, así como de las objeciones formuladas sobre cada una de ellas.

Para determinar el fundamento y la función del art. 1186 CC formula el autor las siguientes precisiones: 1) la atribución al acreedor de las acciones del deudor contra terceros por razón de la cosa debida es correlativa al riesgo que padece el acreedor por la pérdida de la cosa. Existiría, además, un enriquecimiento no justificado del deudor si no se atribuyera al acreedor esa posibilidad de accionar contra terceros, correspectiva de su prestación no compensada or la del deudor. Aunque esto no se puede afirmar con respecto a los casos en que no hay sinalagma (legado de cosa ajena, pérdida de la cosa por el mandatario, etc.). Por lo demás, la atribución de acciones al acreedor tiene sentido en el sistema de transmisión de la teoría del título y el modo, ya que en el sistema de transmisión consensual el riesgo de la pérdida, que es del propietario (*res perit domino*), el riesgo de pérdida corresponde por definición al acreedor; 2) es desigual la situación del acreedor según sufra o no el riesgo de pérdida de la cosa debida. En el primer caso, si quiere reducir o excluir los perjuicios que determinan la imposibilidad de la prestación, habrá de ejercitar las acciones que hayan podido nacer frente a terceros por razón de la pérdida; si el acreedor no sufre el riesgo de la pérdida no será necesaria la colaboración del deudor para que el acreedor pueda ejercitar, si opta por ello, las acciones nacidas frente a terceros por razón de la pérdida de la cosa debida; 3) el acreedor actúa en interés propio por lo que se debe descartar la idea de que representa al deudor en el ejercicio de las acciones; 4) si la obligación de dar la cosa debida se extingue por la pérdida (arts. 1156, 1182 y 1186 CC) no cabe en rigor hablar de acción subrogatoria porque el art. 1111 CC presupone la existencia de un crédito correlativo a una deuda; 5) el art. 1186 CC, en su literalidad, parece evocar la hipótesis de un cambio de acreedor. Pero según el autor no hay subrogación (en el sentido de quedar modificada la relación obligatoria) con las consecuencias del art. 1212 CC, porque el nexo entre la prestación del deudor antes de la pérdida y la acción del acreedor frente a terceros ex art. 1186 CC no se basa en la subsistencia de la relación obligatoria que implica la subrogación sino, por el contrario, presupone la extinción. Como consecuencia de estas y otras consideraciones se puede concluir que el "*commodum* corresponde a quien soporta el *incommodum*, que será el acreedor en las obligaciones unilaterales, y en las recíprocas cuando sea él quien sufra el *periculum obligationis*"..., y será el deudor cuando a él corresponda el *periculum* y no prefiera el acreedor la atribución del *commodum*.

Tras las consideraciones anteriores define Mario Clemente su posición acerca del expediente técnico por cuya virtud puede el acreedor de la prestación devenida imposible accionar contra terceros por razón de la pérdida de la cosa debida.

En cuanto a la relación entre acreedor y deudor de la prestación sobrevenidamente imposible no se produce una subrogación real propiamente dicha, puesto que no hay una mutación del objeto del crédito, ya que éste se ha extinguido. Lo que se concede al acreedor es aquello que, en el patrimonio del deudor, ha sustituido, en sentido económico, a la cosa cuya entrega no se puede realizar. Es esa sustitución del crédito por las acciones lo que legitima al acreedor para proceder frente a los terceros. No es al deudor de la entrega, como propietario del bien destruido o expropiado, a quien "corresponden" las acciones sino al acreedor del bien desaparecido física o jurídicamente, sin que el tercero pueda alegar su falta de titularidad sobre el bien o el hecho de no haber sido parte del contrato de seguro.

Sobre el alcance de la atribución del *commodum representationis* existen tres posibilidades. Al parecer, la más aceptable es que el acreedor puede reclamar hasta el límite de su propio interés, que será el de cumplimiento de la obligación. Por tanto, el acreedor no podrá subentrar en todo lo que el deudor haya recibido o podido recibir a título de resarcimiento, sino sólo en lo que represente el daño sufrido por el acreedor como consecuencia de la imposibilidad sobrevenida de la prestación. Lo que es lógico puesto que, como quedo apuntado, el acreedor actúa en interés

propio y, consiguientemente, su legitimación para el ejercicio de las acciones, que en otro caso corresponderían a su deudor, se funda en lo que la pérdida de la cosa debida ha supuesto para la insatisfacción de su interés. Así, cabe pensar que su reclamación se circunscribe a la satisfacción de ese interés. Si puede exigir de la compañía aseguradora el pago de la indemnización es porque se ha extinguido su crédito y sólo en la medida del daño que le ha producido la extinción. En lo que respecta al supuesto del *commodum ex negotiatione*, esto es, del que recae sobre la contraprestación convenida con un tercero, trata el autor más adelante.

Se afronta también la cuestión, muy discutida, de si el art. 1186 CC incluye las acciones frente a los terceros responsables de la destrucción culposa de la cosa debida cuando se excluye la aplicación a tales supuestos del art. 1902 CC. A juicio del autor es problemática la inclusión en el *commodum representationis* del daño causado por un tercero aceptando la premisa de que las acciones a que se refiere el art. 1186 CC son las que nacen para el deudor y en las que se subroga el acreedor en virtud del citado precepto. Porque si el riesgo lo corre el acreedor, es él quien sufre el daño y, consecuentemente, no puede el deudor reclamar indemnización por un daño que no sufre. Si se parte de que lo que se opera no es una subrogación real sino una sustitución del crédito por la acción para reclamar la indemnización, o la indemnización recibida por el deudor, no hay inconveniente para incluir en el *commodum representationis* el resarcimiento del daño a cargo de quien lo causa o del asegurador como elemento representativo del crédito. No obstante, en el supuesto de que el riesgo lo sufra el deudor, habrá que considerar incluido en el ámbito de aplicación del art. 1186 CC el resarcimiento del daño culposamente causado por tercero si el acreedor opta por reclamar el *commodum representationis*.

Concluye este capítulo III con el análisis de las prestaciones cuya imposibilidad da derecho al *commodum representationis*. Es pacífico en la doctrina que el art. 1186 CC es aplicable a la prestación consistente en un dare traslativo, pero es discutida su aplicación a los demás tipos de prestación.

Respecto a la obligación de entrega con función restitutoria, parece evidente que si el acreedor es el propietario del bien perdido, absorbe como tal propietario el daño que pueda sufrir como acreedor y no tiene sentido entonces recurrir al *commodum representationis*. Si, diversamente, el acreedor no es propietario del bien cuya pérdida hace imposible la restitución, parece lógico admitir la aplicación del art. 1186 CC.

En el supuesto de obligación de entrega con finalidad de hacer efectivo un derecho personal, como la del arrendador respecto al arrendatario para entrar en el goce del bien, cabe entender que las acciones que correspondan al deudor de la entrega sean elementos representativos del crédito. Si el arrendatario ha asumido el riesgo de pérdida de la cosa, tiene sentido que también se beneficie del *commodum* para compensar su obligación de pago de la renta.

Por último, en relación con las obligaciones de hacer y no hacer también cabe pensar en que el acreedor ejercite las acciones del deudor frente a terceros por razón de la imposibilidad de la prestación. Lo que el autor considera posible si se puede apreciar identidad de razón.

El capítulo IV tiene singular interés. Trata de la posición del acreedor de dominio en los casos de doble venta o doble disposición. A este respecto plantea el autor varias cuestiones. La primera de ellas es si el acreedor de dominio puede ser preferido frente a quien ha llegado a adquirir el bien del que se ha dispuesto, analizándose los varios supuestos contemplados en el art. 1473 CC. De la solución que se nos ofrece en cada uno de estos supuestos -en mi opinión, correcta en todo caso- se desprende que el autor acoge implícitamente el planteamiento que el legislador ha seguido, a mi juicio,en el régimen de la doble venta, al resolver los conflictos de adquisición con independencia de la teoría del título y el modo. En otros téminos: si la unión de título y modo es el esquema válido, en principio, para explicar el sistema de transmisión de la propiedad en nuestro Código civil, no lo es cuando se trata de explicar el régimen de la doble venta. Lo que no significa que el art. 1473 CC esté en contradicciónn con la teoría del título y el modo. Significa

simplemente que introduce un límite a su aplicación. La atribución de la propiedad en caso de doble venta se resuelve en nuestro Código mediante la conjunción del título y de un determinado criterio de preferencia adquisitiva. El régimen de preferencia adquisitiva del art. 1473 CC, aplicable a la doble venta, responde a criterios distintos de los que informan la teoría del título y el modo, aplicable a un contrato singular de compraventa. En un sistema de transmisión de la propiedad por el mero consentimiento, como el seguido en el Proyecto de 1851, se aplica el mismo criterio de preferencia adquisitiva del art. 1473 -2 CC (cfr. art. 1859 del Proyecto isabelino). Al tener en cuenta esta fundmental diferencia se evita la posible confusión entre el criterio de atribución de la propiedad que rige en la doble venta y el mecanismo de la adquisición a *non domino*. El comprador preferido adquiere siempre *a domino*, como pone de relieve Mario Clemente al tratar cada uno de los supuestos del art. 1473 CC. Por lo demás, poco importa que al comentar este artículo hablen algunos autores de *tradición o modo*, por inadvertencia o por licencia del lenguaje.

El primer supuesto de conflicto a que se refiere el autor es el que puede plantearse entre dos simples acreedores de dominio cuando ninguno de ellos ha podido llegar a adquirir el dominio conforme a la teoría del título y el modo, en cuyo caso el art. 1473-3 CC resuelve el conflicto a favor de quien presente título de fecha más antigua.

Cuando, tratándose de*bienes muebles* el conflicto se plantea entre el acreedor de dominio de la cosa y "el que primero haya tomado posesión de ella con buena fe" pertenecerá a éste la propiedad. Advierte el autor que en este caso el acreedor de dominio puede ser protegido, pero no frente a quien por la toma de posesión ha llegado adquirir la propiedad a *domino*. El autor procura deslindar esta solución de la que resultaría en caso de que el vendedor no fuera *verus dominus*, supuesto en el que también sería preferido el que de buena fe fuera *poseedor* en concepto de dueño, en virtud del art. 464 CC. Pero entonces sería una adquisición a *non domino* lo que daría preferencia al titular de un derecho real frente a quien sólo tiene un derecho de crédito.

Cuando el conflicto se plantea respecto a *bienes inmuebles* " la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro" (art. 1473-2 CC) o, en defecto de inscripción, "a quien de buena fe sea primero en la posesión" (art. 1473-3 CC). También aquí subraya el autor que el comprador protegido en el art. 1473-2 CC es un adquiriente *a domino*. Y en este punto recuerda que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha dicho con reiteración que el art. 1473 CC juega en el supuesto de que el propietario lleve a cabo dos ventas sucesivas del mismo bien sin que al celebrar la segunda se haya consumado la primera, porque si se ha consumado ya no estamos ante un supuesto de doble venta, sino de venta de cosa ajena. Por tanto, como concluye el autor, la propiedad se transmite a favor del comprador que inscriba antes en la medida en que el acto dispositivo lo haya realizado el *verus dominus*. Si no lo ha realizado el *verus dominus*, porque la primera venta ya se consumó, la adquisición, en su caso, sería a *non domino* y exigiría los requisitos del art. 34 LH. En definitiva, si el segundo comprador adquiere cuando aún no se ha consumado la primera compraventa, o el primero cuando todavía no se ha consumado la segunda, adquiere el propietario. Se trata de una adquisición *a domino*, porque resulta de un acto dispositivo del *verus dominus*, al contrario de lo que sucede en los supuestos de usucapción y del artículo 34 LH. Y lo mismo que con el art. 1473 sucede en aplicación de los arts. 606 CC y 32 LH.

Atribuida la propiedad a uno de los dos compradores conforme a las reglas del art. 1473 CC, se plantea como segunda cuestión determinar las acciones de que dispone el acreedor de dominio frente al vendedor y frente al comprador preferido. Causahabiente del vendedor puede ser no sólo el comprador preferido sino también un adquiriente a título gratuito de la cosa vendida que determine el incumplimiento de la obligación de dar del vendedor. Este supuesto queda fuera del ámbito de aplicación del art. 1473 CC.

Es obvio que el acreedor de dominio no puede dirigirse frente al comprador preferido, cuya buena fe, en todo caso necesaria para adquirir la propiedad (art, 1473, párrafos 1° y3°, y jurisprudencia del Tribunal Supremo para el supuesto del párrafo segundo) excluye su responsabilidad frente al comprador preterido, a quien, por otra parte, como indica el autor, se le ha de imputar su negligencia en la toma de posesión de la cosa o en la inscripción del título.

Sin duda, podrá el comprador preterido dirigirse contra el vendedor para ser indemnizado por el incumplimiento del contrato. Añade el autor que si el comprador preterido es el de la segunda venta podrá reclamar el saneamiento por evicción, al ser privado de todo o parte de la cosa comprada por sentencia firme en virtud de un derecho *anterior* a la compra (art. 1475 CC). Y cabría entender, a mi modo de ver, que será preferible la acción de saneamiento cuando el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción sea mayor que el de la venta (art. 1478, 1°, CC). Al parecer, la acción de saneamiento se podrá ejercitar cuando el comprador preterido haya adquirido la posesión de la cosa antes de ser privado de ella por la evicción.

Puesto que la responsabilidad del vendedor proviene del incumplimiento del contrato, se plantea el autor si el comprador preterido puede exigir al vendedor el *commodum ex negotiatione*: "si el deudor enajena a un tercero la cosa debida, el acreedor podrá exigir de aquél la cesión de la pretensión a la contraprestación debida por el tercero, o la entrega de lo ya satisfecho por éste; alternativa que interesará especialmente al acreedor, cuando, con ella, pueda obtener una suma mayor que la que conseguiría como indemnización de daños y perjuicios, por la vía de la responsabilidad extracontractual".

Frente a quien se ha pronunciado conra la aplicación del art. 1186 CC al commodum ex negotiatione, mantiene Mario Clemente una opinión favorable a esa aplicación, fundada en una coherente interpretación sistemática que, por su extensión, sólo puede ser aquí apuntada. Entre otros argumentos aducidos por el autor cabe resaltar los siguientes: a)que con la atribución del commodum ex negotiatione se pretende determinar "a quien han de corresponder las ganancias que merced al incumplimiento ha obtenido el deudor"; b)que la imposibilidad de la prestación que es imputable al deudor no extingue la obligación, por lo que podrá el acreedor optar por el precio de enajenación que ha pagado un tercero como modo de determinar el perjuicio que el acreedor ha sufrido por el incumplimiento; c)que si se genera un enriquecimiento con lo que viene a sustituir la cosa debida, siendo la sustitución una consecuencia del incumplimiento de la prestación imputable al deudor, sería injusto que sea éste no el acreedor quien adquiera los beneficios resultantes de la situación de incumplimiento.

La cuarta y última cuestión que se trata en este capítulo IV se refiere a las acciones del comprador frente al donatario de su deudor.

La doble disposición de una misma cosa que genera un conflicto entre un adquirente a título oneroso y un adquirente a título gratuito no se contempla en el art. 1473 CC. La cuestión que se suscita entonces es determinar si el acreedor de dominio a título oneroso puede impugnar el acto de su deudor a favor de un tercero a título gratuito, como es el caso de la donación.

Parece, en mi opinión, que el conflicto de intereses no se puede solventar en base exclusivamente a la desigual naturaleza de dos contratos de finalidad traslativa, uno de los cuales, como la compraventa, requiere tradición para adquirir el dominio, y el otro, como la donación, atribuye el dominio sin necesidad de tradición por virtud del efecto traslativo inmediato que se produe en la donación en base a la observancia de la forma requerida como elemento esencial (art. 632 y 633 CC). En el mismo sentido en que he explicado en otro lugar este valor de la forma en la donación se pronuncia la STS de 22 de diciembre de 1986, que el autor expone con amplitud.

No cabe, a mi juicio, tomar la adquisición del dominio como premisa inalterable para eliminar la ejecución *in natura* del crédito de dominio del comprador. Una indemnización en este caso al comprador puede no satisfacer el interés de su pretensión en obtener la prestación específica de dar cosa determinada, como advierte Fernández Campos en el pasaje de la

monografía que cita Mario Clemente (pág, 189, nota 88). La norma de que "se presumirá siempre hecha la donación en fraude de los acreedores, cuando al hacerla no se haya reservado el donante bienes bastantes para pagar las *deudas anteriores* a ella" (art. 643CC) permite considerar que entre las "deudas anteriores" se ha de incluir la consistente en entregar cosa determinada, de la que el vendedor no puede disponer sin incurrir en perjuicio del acreedor de dominio a título oneroso. Y aunque se puede decir que el vendedor sigue siendo propietario porque no se ha realizado la tradición, es dudoso que se pueda reconocer como causa lícita de la donación la liberalidad de un bien debido a otro.

No cabe duda, según el autor, de que el comprador, como acreedor de dominio, puede reclamar del vendedor el resarcimiento del daño que su incumplimiento le ha irrogado (cfr. arts. 1101 y 1124 CC), pero se plantea entonces, como indica el autor, si el acreedor tiene alguna acción frente al donatario para que la donación quede sin efecto, a lo que cabría responder afirmativamente: el comprador podrá ejercitar la acción pauliana para revocar la donación por fraude de acreedores. Sin embargo, mas adelante advierte el autor que aún cuando se presuma -*iuris et de iure,* según la opinión dominante- que toda anajenación de bienes a título gratuito es fraudulenta (art. 1297, párr. primero, CC), es presupuesto de ejercicio de la acción rescisoria, el *eventus damni* y "entonces debemos preguntarnos si es perjuicio a los efectos de la acción pauliana, la imposibilidad de exigir el cumplimiento en forma específica. Dicho de otra manera, se trata de determinar si cabe calificar como perjuicio que legitime para el ejercicio de la acción pauliana la salida del patrimonio del deudor del bien a cuya entrega se encuentra obligado" (pág 188). La pregunta suscita cierta reflexión. Considero qe la respuesta debe ser afirmativa, debiendo dirgirse la acción no ya sólo contra el deudor sino también contra el donatario, ya que el perjuicio es consecuencia del acto fraudulento que le beneficia. Pero a diferencia de otros acreedores, la acción no se podrá paralizar ofreciendo el acreedor de dominio una indemnización si la cosa debida se encuentra en el patrimonio del donatario, puesto que la ley atribuye a los acreedores la posibilidad de impugnar "los actos que el deudor haya realizado en fraude de *su derecho*" (art. 1111CC), que en este caso recae sobre *cosa determinada*. Así, habría que entender conforme al art. 1294 CC que cuando el perjudicado "carezca de otro recurso legal para obtener la reparación del *perjuicio* ", consistente en nuestro caso en la lesión de un crédito de dominio, la reparación se podrá hacer efectiva sobre otros bienes del deudor.

Por último, plantea el autor la posibilidad de que el acreedor de dominio pueda ejercitar frente al donatario una acción por enriquecimineto injusto, lo que parece dudoso en nuestro Derecho, aunque el autor no descarta esta posibilidad, habida cuenta de que el acreedor de dominio goza de las utilidades de la cosa desde que nace la obligación de entregarla (arts. 1095 y 1468).

El capítulo V versa sobre las varias situaciones en las que se puede encontrar el acreedor de dominio cuando la posesión de la cosa debida la ostenta sin título un tercero.

Las situaciones que el autor distingue son: a) que el vendedor haya transmitido la posesión al comprador, y éste, que sólo es acreedor de dominio, la pierde antes de adquirir la propiedad; b) que el vendedor sea poseedor en el momento de contraer la obligación de entrega y pierda la cosa antes de adquirirla el acreedor de dominio; c) que el vendedor no sea poseedor en el momento de contraer la obligación, esto es, en el momento de celebrar la compraventa.

Ninguna de las situaciones anteriores se debe confundir, como advierte el autor, con la cuestión de la venta por tradición instrumental cuando el vendedor no es poseedor, planteándose entonces si el comprador puede ejercitar la acción reivindicatoria frente al poseedor sin título. Si la respuesta es negativa, estaremos ante un acreedor de dominio y no ante un propietario. Lo que lleva a tratar, previamente dos temas fundamentales: a) si el otorgamiento de la escritura conlleva la transmisión de la posesión; b) si la escritura pública sirve de *modo* para transmitir la propiedad.

El primero de estos temas ha recibido en la jurisprudencia distinto tratamiento a la vista de la diversidad de circunstancias que concurren en las situaciones enjuiciadas. Haber advertido la razón de estas diferencias es resultado de un estudio detenido de los casos a que se da solución con la doctrina que sirve de fundamento al fallo. Tarea que responde al método que en su día propuso Puig Brutau sobre el modo de tratar y entender la jurisprudencia.

El art. 1462-2 CC, al disponer que "cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta *equivaldrá* a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere lo contrario", suscita principalmente dos cuestiones: a) si esa *equivalencia* es una *presunción* "iuris tantum" ; b) si el vendedor que carece de la posesión de la cosa vendida puede transmitir el dominio.

La primera cuestión que se plantea y analiza el autor es si la escritura pública transmite la posesión al comprador, lo que lleva a tener en cuenta la doctrina jurisprudencial que sostiene que el art. 1462-2 CC contiene una presunción *iuris tantum*, que, por tanto, admite prueba en contrario, lo que conduce a mantener que la escritura pública sólo presume la entrega de la cosa si el vendedor la posee.

La amplia serie de sentencias en las que se acoge esta doctrina recae sobre pleitos de desahucio, en que sólo está legitimado activamente ex art. 1565 LEC quien tiene la "posesión real".

Pero el autor pone de relieve que el Tribunal Supremo, en otras sentencias, expuestas con extensión, ha declarado que la presunción del art. 1462-2 CC no se desvirtúa si el vendedor o sus causahabientes continúan en la posesión de la cosa vendida. Hay, por tanto, tradición al comprador cuando el vendedor es poseedor aunque sea de manera mediata (nudo propietario, posesión civilísima del llamado que acepta, etc).

Hay, además, una línea jurisprudencial más precisa, según la cual el art. 1462-2 CC establece una presunción atacable no por cualquier medio sino sólo por lo que resulta de la misma escritura cuando de ella se deduce claramente lo contrario. También en este sentido son varias las sentencias seleccionadas que contribuyen a la formación de esta doctrina.

La opinión científica hoy dominante considera que el art. 1462-2 CC contiene no una presunción sino una auténtica tradición, salvo el caso indicado en la propia norma. Y con la precisión, que hace el autor, de que sólo cuando el vendedor no es poseedor no puede transmitir la propiedad. Queda menguado el valor de aquella jurisprudencia según la cual el art. 1462-2 CC contiene una presunción *iuris tantum* combatible por cualquier medio de prueba en contrario. En definitiva, según el autor, lo que ha venido a negar el Tribunal Supremo es que el comprador pueda ser poseedor por tradición instrumental si el vendedor no lo era. Así la tradición instrumental *equivale* a la entrega en la medida en que el vendedor es poseedor. Queda fuera de esta proposición, como dejé apuntado, el caso de la doble venta: entre dos compradores sucesivos, ambos en escritura pública, será preferido el que primero inscriba o el que primero tome posesión.

A una conclusión distinta se llega si se entiende que el art. 1462-2 CC establece no una mera presunción iuris tantum de entrega, sino una auténtica equivalencia entre escritura pública y tradición, si se tienen en cuenta estos otros argumentos: a) el hecho de que el propietario haya perdido la posesión no le impide transmitir el dominio. Aunque desposeído, no por ello deja de ser propietario y, por consiguiente, puede transmitir la propiedad tal como la tiene; b) es posible ceder la acción reivindicatoria, lo que viene a ser el medio adecuado para transmitir el dominio reivindicable por el propietario que no es poseedor; c) la propiedad sin posesión se podría incluir entre los "bienes incorporables" a que se refiere el art. 1464 CC, lo que, en opinión de algunos no parece correcto, principalmente, a mi modo de ver, porque el título o derecho de dominio no se puede concebir desvinculado de su objeto; d) el "solo acuerdo o conformidad de los contratantes" a que se refiere el art. 1463, invocado como argumento, con independencia de que

atañe sólo a bienes muebles, no se puede interpretar, a mi parecer, en el sentido de que por autonomía de los contratantes se venga a introducir una excepción a la teoría del título y el modo, como si para este caso fuera válida la transmisión por el solo consentimiento. El valor del "solo acuerdo" del art. 1463 CC se debe referir probablemente a supuestos objetivos, como la falta de manualidad, la ausencia de un medio de transporte adecuado, etc; e) la presunción del art. 1462-2 deja a salvo la voluntad de los contratantes, por lo que no se trata de que el otorgamiento de la escritura presume la tradición sino que, como dice el autor "es tradición en sí misma". Y, sin necesidad de más argumentos, se puede concluir con el autor que "parece mejor fundada la opinión de que el propietario no poseedor puede transmitir su dominio mediante contrato seguido de tradición instrumental", como acreditan las varias sentencias del Tribunal Supremo que en tal sentido expone el autor.

En conclusión se puede convenir con el autor en que "el comprador en escritura pública será propietario, no meramente acreedor del dominio, en la medida en que también lo fuera el vendedor; y si éste no fuera poseedor podrá ejercitar acción reivindicatoria para obtener la posesión del bien".

La solución propuesta a las dos cuestiones anteriores es presupuesto para determinar las acciones que proceden en caso de pérdida de la cosa por el comprador, como acreedor de dominio, o por el vendedor, distinguiendo en este caso si la pérdida se produjo por el deduor después de contraer la obligación o en un momento anterior.

La pérdida de la posesión por el comprador, en caso de realizarse la compraventa con pacto de reserva de dominio o aplazamiento de la transmisión de la propiedad, le permitirá al comprador, acreedor de dominio, ejercitar las acciones de retener o recobrar frente al perturbador o despojante (arts 446 CC y 1658-3 LEC), salvo que el detentador se haya convertido en poseedor por el transcurso de un año desde el despojo (arts 460-4º y 1968-1º CC), y si el comprador con reserva de dominio carec e de la condición de propietario tampoco podrá ejercitar la reivindicatoria, aunque sí la acción publiciana, en base a su mejor derecho a poseer.

La pérdida de la posesión por el vendedor después de contraída la obligación y antes de la tradición. , le permitirá, puesto que sigue siendo propietario y poseedor , ejercitar la acción reivindicatoria así como también valerse de la tutela interdictal. Pero se plantea entonces la cuestión de si, ante la pasividad del vendedor, puede el acreedor de dominio ejercitar alguna acción recuperatoria de la posesión , a lo que hay que dar una respuesta negativa. Cabe en tal caso preguntarse si tiene alguna otra vía para recobrar la posesión. Se excluye la posibilidad de ejercitar la acción publiciana, puesto que el acreedor de dominio no ha sido poseedor, que es requisito de legitimación necesario para la interposición del interdicto, como se mantiene con reiteración por la jurisprudencia. En cuanto a posiblidad de ejercitar la acción subrogatoria ex art. 1111 CC, habría de salvar el escollo de que, por el carácter subsidiario de esta acción tendría que perseguir antes los bienes de que esté en posesión el deudor para realizar su crédito, y sólo en el caso de un resultado negativo podría ejercitar los derechos y acciones del deudor, aunque en este caso si el bien del que ha sido despojado el deudor sigue en su patrimonio, será sumamente inseguro que prospere la reivindicatoria sobre la cosa debida, que, probablemente, estará sujeta al embargo seguido por la acción de otros acreedores. Varias sentencias que cita el autor a este respecto muestran que la insolvencia del deudor aleja la posibilidad de la vía subrogatoria del fin que se propone el acreedor de dominio. Y se apunta por el autor una última posibilidad: el acreedor de domino podría ejercitar las acciones de su acreedor frente al despojante de la cosa debida en base al art. 1186 CC. No es un supuesto de perecimiento (destrucción o pérdida) la desposesión por un tercero de la cosa debida, y si es posible la protección interdictal o la acción reivindicatoria no existe imposibilidad de la prestación que excluya el ejercicio por el acreedor de las "acciones que el deudor tuviere contra terceros" por razón de la cosa debida (art. 1186 CC).

La pérdida de la posesión por el vendedor antes de contraer la obligación no permite al acreedor de dominio ni la tutela interdictal ni la reivindicación, puesto que no ha poseído ni es propietario. Se excluye también en este caso la aplicación del art. 1186 CC, porque no se da una imposibilidad sobrevenida, al ser la desposesión anterior al nacimiento de la obligación de entrega. De modo que sólo cabe al acreedor de dominio reclamar a su deudor el cumplimiento o la resolución, con indemnización de daños y perjuicios (arts. 1101 y 1124 CC).

Concluye el capítulo V con el estudio del derecho a los frutos respecto del poseedor sin título. La atribución de frutos al comprador desde que nace la obligación de entrega (art. 1095 CC) o desde que se perfeccionó el contrato (art. 1468.2 CC) no tiene, según la opinión común, carácter real. No puede haber lógicamente derecho real a los frutos porque, como dice el autor, "falta el modo". Estamos ante un derecho personal que, en tanto se deriva del contrato, sólo se podrá reclamar al deudor de la entrega. Sin embargo, no se puede eliminar la hipótesis de que el acreedor de dominio reclame los frutos al tercero que posee sin título la cosa debida. El autor distingue varios supuestos en aplicación de los arts. 451 y 455 CC, y nos propone, con una argumentación convincente, la legitimación del acreedor de dominio para reclamar los frutos percibidos o debidos percibir antes de la adquisición del dominio, teniendo en cuenta: a) que el acreedor de dominio, como sucesor a título particular del vendedor, se subroga en su posición frente a terceros; b) la lesión del derecho de crédito que implica el despojo de los frutos de la cosa debida, a los que tiene derecho el acreedor de dominio; c) la reparación del derecho de goce, de carácter personal, atribuido al acreedor.

En el último capítulo (VI) se compendian las conclusiones de la obra. Antes de proceder a la recapitulación del trabajo de investigación realizado se hace un análisis de las figuras intermedias entre los derechos de crédito y los derechos reales para determinar si la posición del acreedor de dominio se puede encuadrar en alguna de esas categorías. Sin excluir ciertas afinidades con alguna de ellas, no cabe establecer una clara simetría con ninguna de ellas. Se subraya la diferencia entre el acreedor de dominio y los demás acreedores personales, "porque quien tiene derecho a recibir de su deudor una cosa determinada y está dispuesto a pagar o ya ha pagado la prestación que le incumbe, no puede quedar relegado a la categoría de acreedor puramente personal". El derecho del acreedor de dominio, por otra parte, carece de las notas de absolutividad e inmediatividad que se predican de los derechos reales. No es inmediato porque exige la colaboración del deudor, y no es absoluto porque no se puede hacer valer ni frente a los demás acreedores de su deudor, ni frente a los deudores de su deudor por razón de la cosa debida, ni frente a los causahabientes de su deudor, ni, finalmente, frente al poseedor sin título de la cosa debida.

Al final de la obra se contiene la referencia de la muy amplia bibliografía utillizada, el índice de la jurisprudencia consultada y el sumario pormenorizado de la obra.

La lectura de esta obra, sólidamente documentada, proporcionará seguramente, por su gran riqueza de matices, además de una estimable enseñanza, una perspectiva de soluciones sobre las cuestiones estudiadas, abierta a la reflexión del lector en esa zona de confluencias entre el Derecho de obligaciones y el Derecho de cosas a que me refería al principio de estas notas.

Escribe para Lunes:
Carlos Pérez-Marsá Hernández
Abogado del Estado
Registrador de la Propiedad: Gerona nº1

NOTA DE OFICINA:

CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

de las notas marginales de afección derivadas de actos de naturaleza urbanística.

NORMATIVA: Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística:

1)Principio General. (art. 73). Salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento, tendrán vigencia indefinida..

2) Proyectos de Equidistribución. Nota marginal de iniciación del procedimiento (art. 5). La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora

CADUCIDAD: tres o en su caso seis años.

3) En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la obligación de urbanizar se hará constar que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

CADUCIDAD Y CANCELACIÓN: siete años de su fecha.

Si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo. Máximo siete años (art. 20).

Este plazo de siete años se entiende aplicable a las afecciones por indemnizaciones sustitutivas y cuotas de urbanización fijadas provisionalmente.

4) Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas (art. 74). Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan con arreglo a las Leyes o a los Planes, se podrán hacer constar dichas condiciones mediante nota marginal.

Cancelación por caducidad de dichas notas:

a)Cuando la licencia sometida a condición impusiere cualquier tipo de deberes al titular de la finca y no señalare plazo de cumplimiento, se cancelará a los cuatro años desde su fecha.

b)Si en la licencia se hubiere señalado plazo, caducará la nota a los dos años del cumpliento del plazo.

Las **resoluciones de inscripción en el Registro Municipal de Edificación Forzosa, y obligatoriedad de edificación, así como las licencias de edificación,** suelen tener un plazo para su realización, por lo que caducarán a los dos años del cumplimiento del plazo.

Si no se señala plazo, cuatro años desde su fecha.

COL.LEGI DE NOTARIS DE CATALUNYA

Circular Nº 2001/000026 con fecha 21 de Febrero de 2001
Información Adicional
Resumen

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 31 DE ENERO DE 2001. DECLARANDO LA NULIDAD RADICAL DEL ARTÍCULO PRIMERO DEL REAL DECRETO 1867/1998 DE 4 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE DABA NUEVA REGULACIÓN AL RECURSO GUBERNATIVO.

Circular
RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Núm:507/1998
Votación: 21/11/2000
Ponente Excmo.Sr. D. : Jesús Ernesto Peces Morate
Secretaría Sr./Sra.:Nuñez Ispa

SENTENCIA
TRIBUNAL SUPREMO.
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN:SEXTA

Excmos. Sres.:
Presidente:
D.Francisco José Hernando Santiago
Magistrados:
D. Pedro Antonio Mateos García
D. Juan Antonio Xiol Ríos
D. Jesús Ernesto Peces Morate
D. José Manuel Sleira Míguez
D. Enrique Lecumberri Martí
D. Francisco González Navarro

En la Villa de Madrid, a treinta y uno de Enero de dos mil uno.

Visto por la Sala Tercera (Sección Sexta) del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados Excmos. Sres. anotados al margen, el presente recurso contencioso-administrativo nº 507/98, al que se acumuló inscripción de otras alteraciones de las facultades de disponer o de administrar que las derivadas de resolución judicial, por lo que la ampliación del contenido del Libro ha supuesto una ampliación del contenido del Registro de la Propiedad, que no se puede acometer por vía reglamentaría salvo que, como ahora, se conculque el principio de jerarquía normativa y se sobrepase la misión de desarrollo y colaboración con la Ley de los Reglamentos,incurriendo así los preceptos impugnados en nulidad de pleno derecho según lo dispuesto por el artículo 62.2 de la Ley 30/1992,de 26 de noviembre.

VIGESIMOQUINTO.-Al no apreciarse temeridad ni mala fe en las partes litigantes, no procede hacer expresa condena al pago de las costas procesales causadas, como establece el artículo 131.1 de la Ley de esta Jurisdicción de 1956, aplicable en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora del a Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Vistos los preceptos y jurisprudencia citados, así como los artículos 37 a 79 de la Ley Jurisdiccional de 1956 y los artículos 68 a 72 y Disposición Transitoria Segunda 2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

FALLAMOS

PRIMERO: Que debemos rechazar y rechazamos la causa de inadmisión por falta de legitimación activ alegada por el Abogado del Estado.

SEGUNDO: Que estando declarado nulo de pleno derecho por setencias firmes el artículo primero del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en cuanto modificó y dió nueva redacción a los artículos 16.2.c, 112, ordinal 3º, y párrafo último, 113, 114,115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 127, 128, 129, 131, 155, párrafo cuarto, 332.6, párrafo primero, y 355.2, inciso final, del Reglamento Hipotecario, y la Disposición Adicional Unica del mencionado Real Decreto, y con estimación parcial del recurso contencioso-administrativo sostenido por el Procurador Don Jesús Verdasco Triguero, en nombre y representación de las Asociaciones Foro Notarial y Libre Asociación de Notarios "Joaquín Costa", debemos declarar y declaramos nulo de pleno derecho el artículo primero del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en cuanto modifica y redacta los artículos 6, 11, párrafos segundo, tercero, cuarto y quinto, 13, párrafos primero, segundo y tercero, 16.1 y 2 b), 17, 18, 51, regla cuarta, párrafos tercero a último, inclusive, 68, párrafos tercero y cuarto, 97, párrafo segundo salvo su último inciso, 177, párrafo segundo, 298.1, párrafos quinto y sexto, 298.3, párrafo último, 298.4, párrafos primero y segundo, 334.3, 355.1 y 3, 386, 387, 388, 391 y 399 del Reglamento Hipotecario, preceptos todos estos radicalmente nulos por ser contrarios a la Ley.

TERCERO: Que debemos declarar y declaramos que los artículo 332.1 y 2 y 333.3 del Reglamento Hipotecario, redactados por el artículo primero del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, no son contrarios a Derecho siempre que el artículo 332.1 y 2 se interprete y aplique respetando lo establecido categóricamente por el artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria, según hemos expresado en el fundamento jurídico decimonoveno de esta Sentencia, y el artículo 333.3 de acuerdo con el artículo 253.3 de la propia Ley HIpotecaria, como hemos expuesto en el fundamento jurídico vigesimoprimero de esta misma Sentencia.

CUARTO: Que debemos desestimar y desestimamos los demás pedimentos formulados con carácter principal y subsidiario en la súplica del escrito de demanda.

QUINTO: Que no debemos hacer y no hacemos expresa condena al pago de las costas procesales causadas

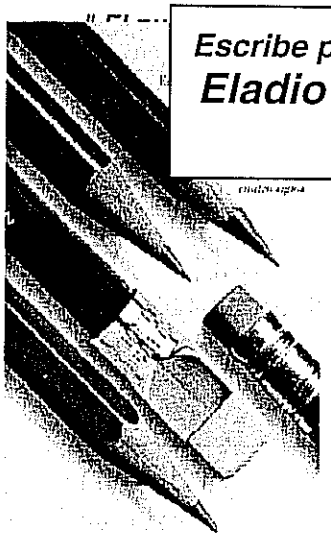
Leyes de Indias

LIBRO VI TÍTULO I DE LOS INDIOS.

LEY 15: Que los Indios de Filipinas no sean llevados por fuerza de unas Islas a otras

MANDAMOS Que en las Islas Filipinas los Indios no sean llevados de unas a otras para entradas por fuerza y contra su voluntad, si no fuese en caso muy necesario, pagandoles su ocupación y trabajo, y que sean bien tratados y no reciban agravio.

De Felipe II en Madrid a 7 de noviembre de 1574.



Escribe para Lunes:
Eladio Ballester Giner.
Registrador de la Propiedad jubilado

"El nuevo Ius Ad Rem" En busca de un nuevo Asiento.

(parte del Libro-homenaje a D.Celestino Cano Tello)

Partiendo de la existencia de los derechos reales -derechos de crédito y conocidas sus profundas diferencias entre unos y otros, la mejor doctrina admite una franja intermedia o terreno de nadie, donde se encuadran ciertas singularidades jurídicas que responden en terminología latina a los "derechos reales in faciendo", las "obligaciones propter rem" y el "ius ad rem".

Someramente diremos, quedan fuera de nuestro estudio, que los derechos reales in faciendo se caracterizan porque el titular gravado, además de soportar el pati que el gravamen comporta, está obligado a realizar un facere. Así se exigía en Roma con las "servidumbres oneris ferendi", hoy el artículo 533 del C.c. para las servidumbres positivas; las obligaciones propter rem o vinculaciones ob rem, que HERNANDEZ GIL define como "aquellas con sujeto pasivo variable al quedar individualizado mediante la titularidad de un derecho real". Tienen su campo de aplicación, por regla general, en la propiedad horizontal, piso-garage y en las urbanizaciones privadas. Su transmisibilidad está siempre unida a la enajenación de la titularidad jurídico-real de la que depende; la renuncia a la titularidad real implica la liberalización de la prestación. Por esta razón estas obligaciones se llaman ob rem u obligaciones ambulatorias.

EL IUS AD REM

La doctrina dominante, STUTZ y PUGLIESE, afirma que fue el canonista S. FLISKUS en el siglo XIII (creador también de la doctrina de la ficción, de tanto interés dentro del marco de las personas abstractas o jurídicas) el que ideó el ius ad rem. Fue a raíz de la provisión de obispados. Impedido un obistpo por enfermedad física o mental, se le nombraba un coadjutor spes sucedendi, (in spe esse) que convertirá su cargo en ius in re en el momento del fallecimiento del titular. Vemos reflejada esta terminología en las Partidas, al regular los feudos. Poco se sabe de su posterior desarrollo aunque se puede asegurar que esta nueva figura medieval se identifica con el ius in personam y que las primeras codificaciones europeas se muestran contrarias a su admisión o reconocimiento. No he podido comprobar si el Código civil suizo la admite al regular el derecho de opción en beneficio del optante. Sí en cambio el legislador alemán, protege supuestos análogos a través de preanotaciones o Die Vormerkung.

Nuestra doctrina del siglo XX está muy dividida aunque la teoría negativa podemos calificarla de masiva. Entre otros ilustres recordamos a VALVERDE, CASTAN, FONCILLAS, DIEZ-PICAZO, PUIG BRUTAU y SANTOS BRIZ, quienes con algunas modalidades sostienen que estamos ante manifestaciones de derechos de crédito, porque el derecho real nace solo, con la tradición o entrega. Hoy esta tesis debe ser totalmente revisada, porque el ius ad rem, si se encuentra cerca de algún extremo, su orilla más cercana es el derecho real.

La doctrina positiva tiene sus defensores en ATARD Y ROCA SASTRE. Miembro el primero de ilustre familia jurídica, expuso su doctrina en los Anales de la Universidad de Valencia y otros escritos posteriores. Arrancando del artículo 42, párrafo 1° de la Ley hipotecaria de 1909, hoy de la Ley actual de 1946, que permite anotar demandas, no solo cuando se entablan acciones reales (reivindicatoria, negatoria, etc...), sino todas aquellas que van a provocar una llamada o vocación a un derecho real, recogerá estos supuestos como muestras del Ius ad rem. ROCA SASTRE (Instituciones de Derecho Registral) acogerá la doctrina anterior admitiendo que las denominadas reservas autenticadas (causas de nulidad, rescisión, revocación y reservas propiamente dichas), reflejan unos derechos, que son "algo más que un derecho de crédito aunque menos que un ius in re".

La jurisprudencia del Tribunal Supremo acoge esta teoría sin entusiasmo; en Sentencia de 20 de febrero de 1955 se decanta por la tesis de CASTAN. Todas las Resoluciones del siglo XIX interpretaron el artículo 42-1° de manera restrictiva sin permitir anotaciones preventivas de demandas que no se refiriesen a ese tipo de acciones reales en particular las acciones reivindicatorias. Pero a partir de la Resolución de 1 de mayo de 1901 que admitió la anotación en que se reclamaba la nulidad de un testamento, para abrir la sucesión abintestato, son muchas las decisiones del centro Directivo (14-11-1917; 9-junio de 1922; 29-X-1946; 6-julio de 1962) en cascada, de que hablaba Hermida Linares, siempre que la acción anotada se refiera a un ius ad rem, o que hicieran transito a una vocación o llamada al derecho real. También ha sido constante el rechazo de anotar toda reclamación de puros derechos personales o cualidades de socio, por carecer de trascendencia real, sin que constituya excepción la de 3 de marzo de 1999, anotación para reclamar gastos de comunidad preferentes (art. 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal) porque estos créditos son privilegiados, con una afección real sobe "la vivienda morosa".

En la vida actual han nacido nuevas manifestaciones independientes y autónomas que no necesitan protegerse con estas garantías tabulares. Rechazo como ius ad rem el Pacto, tan frecuente en materia de compraventa, con Reserva de dominio, válido e inscribible, cuya peor doctrina ha identificado al comprador o como precarista, otras veces como arrendatario y a veces como titular de un ius ad rem, porque a partir de las importantísimas Sentencias de 10 de junio de 1958 y 19 de mayo de 1989, nos encontramos ante un contrato sometido a condición suspensiva, no en el todo (G. GÁLLIGO) sino en su consumación, con el tratamiento jurido que le dispensa la citada jurisprudencia. Admito en cambio como nuevos casos, el contrato de aportación de solar a cambio de piso/s en el edificio a construir y la hipotecabilidad del remate, en el número 12 del artículo 107 de la Ley Hipotecaría.

Este contrato de cesión a cambio de obra fue hasta hace poco tiempo un contrato atípico, muy importante por su transcendencia práctica, de manera especial en zonas veraniegas, tanto para el cedente como para el cesionario. No es ésta la única fórmula jurídica para lograr los mismos efectos o resultados, como estudia LUCAS FERNANDEZ, al ser posible acudir a un contrato de sociedad civil o celebrar un arrendamiento de empresa, más la fórmula comúnmente aceptada es la permuta de cosa futura que consagra la DGRN en Resolución de 5 de octubre de 1994. Hoy este contrato está tipificado en el artículo 13 del Reglamento hipotecario de 1998, y del precepto se pueden extraer consecuencias jurídicas de gran interés.

El cedente no es titular de un derecho de crédito porque en caso de incumplimiento del contrato por el cesionario podría exigir, no la entrega de lo pactado, sino la correspondiente indemnización por daños y perjuicios. En el momento de la celebración del contrato, el piso/s futuros podrían considerarse como pisos meramente proyectados, también inscribibles en el Registro de la Propiedad por aplicación del artículo 8, regla 5ª, de la Ley Hipotecaría; pero a partir de la firma del acuerdo, los pisos se convierten en construcción, permitiendo la ley a sus dueños

constituir el régimen de propiedad horizontal, asignar cuotas, enajenarlos, gravarlos e hipotecarlos.

Por ello el artículo 13 del Reglamento Hipotecario citado establece en su párrafo 1º que "en las cesiones de suelo por obra futura cuya contraprestación consista en la transmisión de viviendas, locales, etc.... a construir, descritos en el título de permuta, se hará constar al practicarse la inscripción la especial comunidad constituida entre cedente y cesionario; y en el mismo artículo, párrafo 3º el cesionario no podrá enajenar o gravar los elementos independientes sin el consentimiento del cedente". La ratio del artículo, sólo se explica porque todos los pisos construidos podrían ser enajenados por el cesionario, burlando la máxima "nemo dat quod non habet" y las posibles consecuencias derivadas de las adquisiciones a non domino. Aunque la solución es dudosa, creo que el cedente mientras no se le adjudique el piso/s futuros es titular de un ius ad rem.

Según el Diccionario de la Lengua Española el remate consiste en "una proposición que obtiene preferencia en una subasta". En la mayoría de los casos remate y adjudicación son términos confluyentes, porque al comprador que ha pujado más alto se le asigna el bien subastado. Ello ocurre en las subastas extrajudiciales, frecuentes cuando se sacan a la venta objetos artísticos (cuadros, sellos, muebles, etc) y otros menos artísticos. Sin embargo, cuando la subasta tiene carácter judicial, por ser necesaria para obtener un crédito insatisfecho, remate y adjudicación son derechos confluyentes y conexos pero espaciados en el tiempo por el plazo fijafo por la norma, hoy en la L.E.C., veinte días. Así se pronuncia el artículo 670: "Aprobado mediante auto el remate el mejor postor deberá en un plazo de veinte días consignar en la Cuenta de Depósitos la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate". De no consignarse en este plazo preestablecido, perderá el depósito que en su día efectuó y en consecuencia la quiebra de la subasta, procediéndose a efectuar una nueva (artículo 653).

Estamos en presencia de un derecho muy dudoso aunque sabemos con toda seguridad que el remate, ni es un derecho real, porque este nace para el adjudicatario al satisfacer el precio de la subasta, ni es un derecho personal, porque si así lo calificáramos, llegaríamos al absurdo que en garantía de un crédito se hipotecase otro crédito. Habrá que buscar nuevos caminos para llegar a buen puerto. Hablar de expectativa jurídica o derecho eventual no parece un atajo seguro, pues en el derecho aleman, de donde proceden estas concepciones, no pasan de ser situaciones de hecho, sin ninguna posibilidad de negociación. Nuestra tesis seguida tímidamente por F. CURIEL es que estamos ante una manifestación de "ius ad rem". Para avalar mi teoría transcribo el nuevo párrafo 12 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria. Pueden también hipotecarse. 12) "El derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial. Una vez satisfecho el precio del remate, e inscrito el dominio a favor del rematante, la hipoteca subsistirá recayendo directamente sobre los bienes hipotecados".

Si este derecho añadimos es hipotecable tiene que ser susceptible de transmisión. Por ello el artículo 131 de la LH, versión moderna admite, que las posturas podrán hacerse en calidad de ceder a un tercero y lo ratifica el artículo 228 del Reglamento hipotecario.

El remate y cesión no son de nueva creación; lo que constituye una novedad es su hipotecabilidad. No acepto que la nueva hipoteca esté inspirada en el artículo 107-8º de la Ley Hipotecaria, por no poderse dudar, que el retracto convencional es un verdadero derecho real. Basta asomarse al artículo 1510 del C Civil. Por otra parte aplicar a esta hipoteca la acción indirecta u oblicua del 107 sería totalmente incomprensible. Es un supuesto nuevo que refleja una vez más la verborrea legislativa del Parlamento.

Creo que ha llegado el momento de hablar en castellano. Ceder el remate no es más que una cuña jurídica que se puede intercalar en el procedimiento judicial sumario antes de la adjudicación al ejecutante Éste, único que puede ceder, desea solamente cobrar el crédito y no acumular en su patrimonio más propiedades de las que ya tiene y con el fin de evitar in extremis esta

solución, la Ley le confiere el privilegio de buscar a un tercero, cesionario o rematante al quien le cede los trastos.

La cesión de remate es un acto procesal autorizado por el Secretario Judicial que tiene como caracteres: a) Es un acto formal (en los Juzgado hay impresos para su formulación) b) Tiene carácter bilateral porque en él intervienen, el ejecutante y el cesionario del remate (ningún otro postor puede ceder porque ello supondría una doble puja encubierta) y c) de carácter etéreo, porque la cesión, ni es onerosa ni gratuita ni se puede calificar de neutra ya que esta terminología solamente se predica de los supuestos que por pacto, alguna de la partes percibe una remuneración, cuando el contrato inicialmente tiene carácter gratuito (la fianza). Justificamos este tercer punto ya que en la nueva L.E.C se lee que no figurará el pago del precio en el acuerdo citado.

Firmado este documento y aprobado por auto el remate, el Secretario testimonia la aprobación del mismo antes del pago del precio haciendo constar la finalidad para que se expide.

Si el rematante o tercero es económicamente débil o no siéndolo el valor de la finca subastada es muy elevado tiene la posibilidad de solicitar un crédito para pagar el precio garantizandolo con hipoteca sobre el derecho de remate.

Satisfecho el crédito, se expide el auto definitivo, título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad, que incorpora el Auto de aprobación del remate, haciendo constar, que el rematante ha obtenido el crédito solicitado para atender el precio del remate, indicando los importes finanaciados y la entidad que lo haya concedido (artículo 674-1º). Es muy importante la llamada de la L.E.C a la Ley Hipotecaria en éste artículo, en el fondo al principio de especialidad.

Con el mandamiento de cancelación de la hipoteca que originó el remate, se ordenará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, quedando la finca subastada a nombre de su nuevo propietario, con la carga de la hipoteca nueva cuyo objeto fue el derecho de remate, recayendo directamente sobre la finca subastada. La conversión a que se refiere la Ley no significa que estemos ante un supuesto de subrogación real (la finca es la misma), ni tampoco ante una sustitución de acreedor (el primer acreedor es distinto del actual). Se trata de una mutación del ius ad rem que se convierte en un ius in re. Todo lo expuesto puede verse con más detalle en los artículos de la L.E.C 666 al 671 (Vide).

El legislador anónimo, creador de ésta esperpéntica hipoteca no tiene, desde luego, los pies en el suelo. La Ley concede un plazo de veinte días desde que se entregó al solicitante el testimonio del auto aprobando el remate para pagar el total precio del mismo. En este plazo tan breve, veamos lo que tiene que hacer el posible adjudicatario: 1) Financiar el crédito; 2) otorgar la escritura de hipoteca, con entrega de la primera copia para; 3) Autoliquidarla en la oficina liquidadora; 4) Presentarla en el Registro de la Propiedad para su correspondiente despacho. Estamos ante un record importante de velocidad, alcanzable solamente por un superdotado con enchufe Jurídico.

CONCLUSIONES:

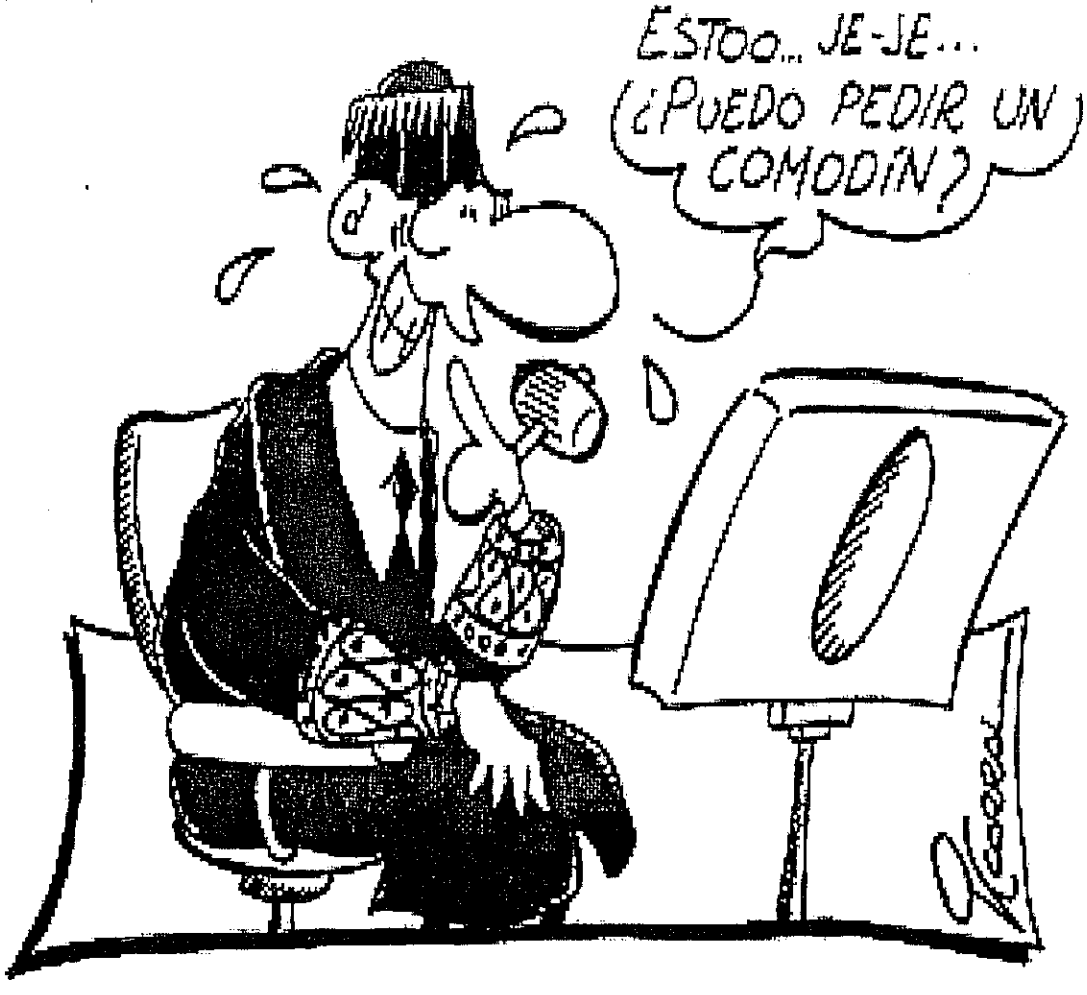
El Ius ad rem existe como figura autónoma e independiente formando parte de la trilogía ius in re con ius in personam, enclavados dentro de los derechos patrimoniales.

El péndulo que durante mucho tiempo estuvo situado sobre la vertical del derecho de crédito, hoy se ha desplazado al vértice contrario siendo derechos que rozan los derechos reales.

Por este motivo, el nuevo ius ad rem o los que puedan nacer en etapas posteriores, deben ser tratados en el Registro de la Propiedad con asiento de PREINSCRIPCIÓN sobre el cual deberán proyectarse los principios hipotecarios.

Si cuaja esta idea, será el legislador apoyado por el Cuerpo Nacional de Registradores el que desarrolle este nuevo asiento, determinando el lugar de su inscripción, su circunstancias, los efectos que debe producir y la conversión de la preinscripción en inscripción definitiva. Si como temo la semilla no fructificará, este trabajo será uno más de los llamado de salón. ■

PREGUNTA: DÍGANME "¿DE QUE VA LA NUEVA LEY?"



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 1-15 MARZO 2001)

Disposiciones nacionales

CLONACIÓN DE SERES HUMANOS
Instrumento de ratif. del Protocolo Adicional al Convenio para la protección de los derechos humanos y de la dignidad del ser humano con respecto a las aplicaciones de la biología y la medicina, por el que se prohibe la clonación de seres humanos, hecho en París el 12 enero 1998.

CONTRATO DE TRABAJO
RDto.-ley 5/2001 de 2 mar (BOE 3): Modifica el Estatuto de los Trabajadores, Texto Ref. 24 mar. 1995 (arts. 8,11,12, 15, 42, 49 y 52) y la ley 14/94 de 1 de junio, reguladora de las empresas de trabajo temporal (art. 8), e incluye además el Programa de Fomento del Empleo para el año 2001. Regula además el contrato de trabajo para el fomento de la contratación indefinida (disp. adicional 1ª) y establece bonificaciones en las cuotas de la Seguridad Social para los trabajadores en período de descanso por maternidad, adopción acogimiento (disp. adicional 2ª).

GIBRALTAR - DOCUMENTOS EXTRANJEROS: LEGALIZACIÓN
Resol. 21 feb 2001 de la Secretaría Gral. Técnica del Ministerio de Asuntos Exteriores (BOE 3 mar), incluyendo a Kazajstán, Namibia y Colombia entre los países respecto de los que suprime la exigencia de legitimación para los documentos públicos el Convenio de la Haya de 5 de oct. 1961. Se trae a colación para recordar que la Resol. 6 oct. 1998 de la Secretaría Gral. Técnica del Ministerio de Asuntos Exteriores (BOE 22) declara que el Reino de España no acepta la validez de las apostillas expedidas por el Reino Unido en Gibraltar en las que aparezca el nombre de la colonia como "país".

GIBRALTAR - RESOLUCIONES JUDICIALES
Resol. 20 feb 2001 de la Secretaría Gral. Técnica del Ministerio de Asuntos Exteriores (BOE 8 mar), relativo a la publicación a Gibraltar del Convenio de Bruselas de 27 sep. 1968, sobre competencia judicial y ejecución de las resoluciones judiciales en materia civil y mercantil: las decisiones de un tribunal gibraltareño que hayan de ejecutarse por un tribunal o autoridad de cualquier Estado de los firmantes del Convenio deberán ser certificadas por el Gobierno del Reino Unido (The United Kingdom Government/Gibraltar Liaison Unit for UE Affairs of the Foreing and Commonwealth Office, con sede en Londres), lo que se hará en forma de nota.

SERVICIO MILITAR OBLIGATORIO - SUPRESIÓN
RDto. 247/2001 de 9 mar (BOE 10), por el que se adelanta la suspensión (sic) de la prestación del servicio militar.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA - CARRERA JUDICIAL
Acuerdo reglamentario del Pleno del CGPJ por el que se derogan los arts. 4 a 30 del Reglamento 1/1995 de 7 junio, de la Carrera Judicial.

ARAGÓN - ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Ley aragonesa 1/2001 de 8 feb (BOE 13 mar), de ordenación del territorio.

IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y EL PATRIMONIO - MODELOS
O. del Mº de Hacienda de 12 mar 2001 (BOE 14): Modelos de declaración del IRPF y del Impuesto sobre el Patrimonio para el ejercicio 2000. Lugar, forma y plazos de presentación de los mismos.

Disposiciones autónomas

VALENCIA -OFICINAS LIQUIDADORAS DE DISTRITO HIPOTECARIO
Dto. valenciano 43/2001 de 27 febr (DOGV 1 mar): Crea nuevas oficinas liquidadoras de distrito hipotecario el GUARDAMAR DEL SEGURA (comprende los términos de Guardamar, Rojales, Formentera del Segura, Los Montesinos, Almoradí y Benejúzar), ALTEA (comprende los de Altea y La Nucia) y CAMPELLO (comprende el de Campello), que habrán de entrar en funcionamiento antes del 1 abril 2001, salvo que por justa causa el Conseller de Economía, Hacienda y Empleo autorice el aplazamiento.

VALENCIA - PRESIDENCIA DE LA GENERALITAR Y PORTAVOZ
Dto. valenciano 3/2001 de 20 febr (DOGV 13 mar): Desarrolla parcialmente del Dto. 109/2000 de 18 julio por el que se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Presidencia de la Generalitat Valenciana y el de la Consellería del Portavoz del Gobierno.

Leyes de Indias

LIBRO VI. TÍTULO I DE LOS INDIOS.

Ley 32.- Que los Indios tengan libertad en sus disposiciones.

Si algunos Indios ricos, o en alguna forma hacendados, están enfermos, y tratan de otorgar sus testamentos, sucede que los Curas y Doctrineros, Clérigos y Religiosos, procuran y ordenan que les dejen, o a la Iglesia, toda o la mayor parte de sus haciendas, aunque tengan herederos forzosos, exceso muy perjudicial y contra derecho. Mandamos a los Virreyes, Presidentes y Audiencias que provean y den las órdenes convenientes para que los Indios no reciban agravio y tengan entera libertad en sus disposiciones, sin permitir violencias. Y encargamos a los Prelados Eclesiasticos que no lo copnsientan.

De Felipe II en El Pardo a 16 de abril de 1.580.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana