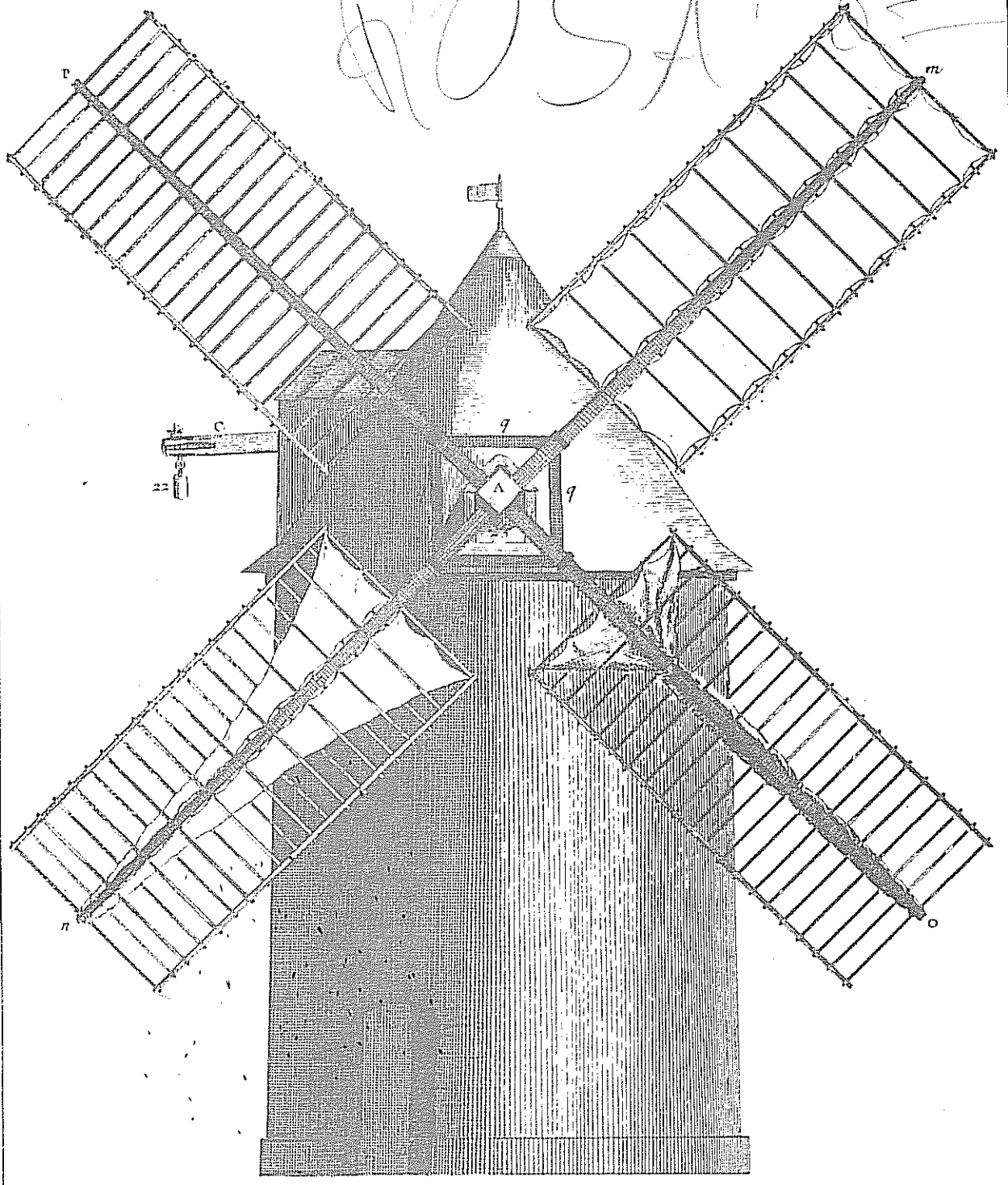
LUNES 4'30



NUMERO 3

1.ª QUINCENA - MARZO - 1988

SECCIONES

INFORMACION JURIDICA

RESOLUCIONES DE LA DGRN.

JURISPRUDENCIA DEL TS. Y CONSTITUCIONAL

OFICINAS LIQUIDADORAS

BOE. Y LEGISLACION AUTONOMICA

CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS

CASOS PRACTICOS ANUNCIADOS O TRATADOS

ACADEMIA

ACTIVIDADES PROGRAMADAS O REALIZADAS

DELEGACION TERRITORIAL

VARIOS

BIENVENIDAS Y DESPEDIDAS

MERCADILLO Y OTROS ANUNCIOS

INFORMACION GENERAL

EDITORIAL

FIRMA INVITADA

ENTREVISTAS

HUMOR

IDEAS Y SUGERENCIAS

DICE LA PRENSA

RECTIFICACIÓN DE ERRORES.

En el número anterior, debido a una redacción desafortunada de la nota que lo precede, pudo dar la impresión de que el trabajo "La filiación adoptiva" que aparece en la página 43 y sigs., era una síntesis de los dos que en dicha nota se citan, obras de nuestros compañeros Vicente Dominguez Calatayud y Antonio M. Oliva Rodriguez. No es así, sino que el tema corresponde literalmente al elaborado por el primero de ellos. La "redacción" quiso decir en aquella confusa nota que valía la pena publicar el trabajo de Vicente Dominguez a pesar de la previa publicación, en el Boletín, de otro sobre la misma materia de Antonio M. Oliva, porque consideraba que una síntesis "mental" de ambos sería enriquecedora para el interesado en la materia. Hemos pedido disculpas a los dos compañeros interesados, disculpas que reiteramos ahora.

Sobre otros errores que sin duda detectareis, os pedimos comprensión y perdón; como nosotros perdonamos, de todo corazón, a quienes nos saludan diciendo: "¡Jó!, se os ha pasao una "a" sin hache". ¡Vamos anda!¡Tampoco es eso!

De todos modos, en adelante, intentaremos fomentar un servicio de corrección de errores. Comprender, sin embargo, que no podemos permitirnos el lujo de ser "perfeccionistas", es decir, vagos sofisticados; nuestro único lujo es que, quincenalmente, salga LUNES 4'30.

★★★

TURURÚ AL CINCO

Lunes 4'30 y Molino. Dos palabras suficientemente explicadas. Dos conceptos -ya- bien conocidos, de contenido y orientación perfectamente aprendidos. Por tanto, vamos al grano. Basta de editoriales esotéricos y doctrinarios -algunos tienen razón- pero que resultaban convenientes -a nuestro juicio- para la presentación en sociedad de esta publicación.

Número cinco: número fatídico para toda incipiente publicación, según los doctos arúspices; principio de una curva descendente, cóncava; comienzo de una quebrada hacia el fondo.

LUNES 4'30 sólo tiene una palabra para responder a la aruspicina: Tururú. Tururú al destino, a la evidencia, a la fatalidad, a los hados y a los oráculos.

No es nuestra intención caer en la vulgaridad de plegarnos a los hechizos. Entre todos vamos a subvertir la panza de la presagiada curva: la preñaremos y quedará convexa. Así lo esperamos a la vista de vuestras -siempre reconfortantes- palabras, que dejan traslucir vuestras intenciones de que así sea. Os llamamos, por tanto, para que prepareis algún trabajo para los números cinco y siguientes; os convocamos con tiempo para que podais tomar carrerilla, para permitiros superar la pequeña dificultad que supone -inicialmente- escribir lo que se piensa.

Dos ideas queremos transmitiros: es la primera, que todo lo que interesa a un Registrador, interesa también a otros Registradores; quizás no a todos, ni a muchos, pero siempre a unos cuantos. La segunda idea es sumamemnte simple: LUNES 4'30 se nutre de pequeños trabajos corrientes de Registradores corrientes para el uso corriente de otros Registradores corrientes. Si así no fuera, LUNES 4'30 no hubiera podido hacerse. Y LUNES 4'30 se hace. Hace sesenta eternos días.

Pensando en el número cinco y siguientes, te proponemos coger unas cuartillas: comienza escribiendo un mayúsculo Tururú, sigue con otras cosas y envianoslas. De esta forma habrás contribuido a desterrar la fatalidad. ¡Qúe gozada!.

LUNES 4'30
DE LOS REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

NÚMERO TRES. 29 DE FEBRERO, 1988

Director: Enrique Colomer Sancho: Registrador de Villarreal,2, (Castellón).
Redacción en Valencia: Pintor Peyró, 12. 46010-VALENCIA.
Redacción en Alicante:
Francisco Salvador Campdera: Registrador de Alicante,3.
Juan-Carlos Rubiales Moreno: Registrador de Alicante,6
Pintor Cabrera, 22. 03003-ALICANTE.

INDICE:

* RESOLUCIONES DE LA DGRN: pag. 10 y 32.:
Doctrina civil: por Luis Orts Herranz, Vicente Dominguez Calatayud, Ana-María Del Castillo González, y Federico Sanchez Asins, Doctrina mercantil: por Salvador Minguez Sanz, Carlos Orts Calabuig, Belén Martinez Gutierrez y Rodolfo Gada Mañó.

* JURISPRUDENCIA DEL TS. Y DEL TC.: pag.14
por Vicente Carbonell Serrano y Rosa Navarro Diaz.

* OPINIONES:"En su virtud inscribo..." pag.12:

* BOE. Y LEGISLACIÓN AUTONÓMICA: pag. 32
por Juan-Manuel Rey Portolés

* CASOS PRACTICOS: pag.6
Del Seminario de Valencia, por Carlos Olavarrieta Masdeu y Javier Solá Palerm,
De la Tertulia de Alicante, por Francisco Salvador Capdera y Juan-Carlos Rubiales Moreno.

* EDITORIAL:
Tururú al cinco: pag. 1

* FIRMA INVITADA:
Carta del Director del C.E.H., Jose M. Chico: pag. 4

* HUMOR Y PASATIEMPOS: pag. 3 y 30

* VARIOS:
Nota aclaratoria, por Eusebio Giménez Roig, pag. 16
Catálogo de personas jurídicas...pag. 18
La hipoteca flotante, por Antonio Arenas, pag. 20
Bombazo contra la hipoteca-sumidero
por Juan Rey Portolés, pag. 22

HUMOR

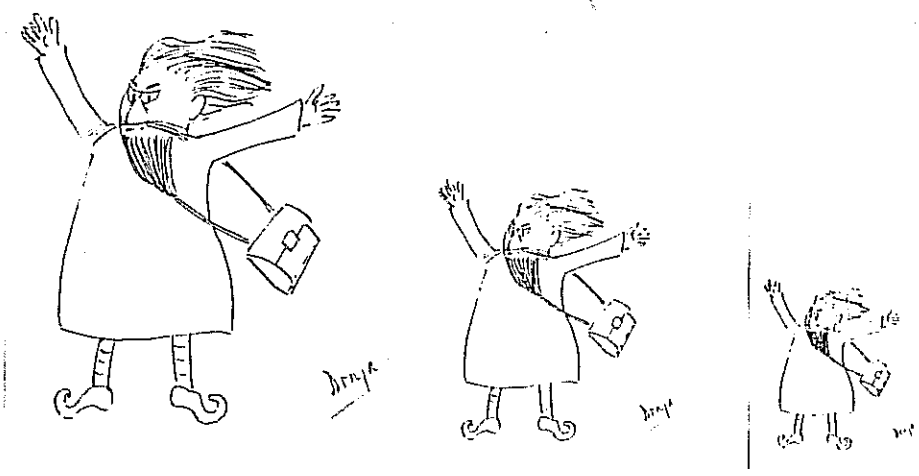
EL PENSADOR "SISEBRUTO", por DONJA.

¡Esto de los Principios Hipotecarios no hay quien lo entienda!, Por ejemplo...

¿Por qué se mata todo el mundo por llegar el primero, si el Registro a quien protege es al tercero?

*

*

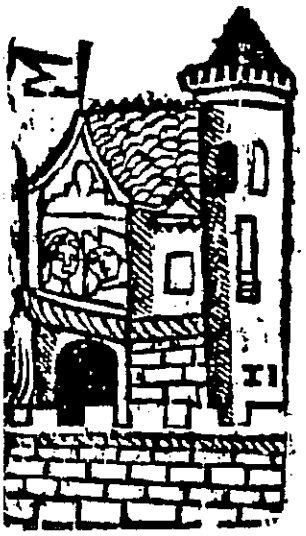


NOTA PARA EL BOLETIN "LUNES, 4'30"

Cuando a uno le piden cariñosamente colaboración en una publicación de compañeros (compañeros, decía LAIN ENTRALGO, somos los que "comemos" del mismo pan) no puede dudar y debe decir que sí siempre, a diferencia de lo que sucede con la rogación o solicitud de inscripción que, a través de la calificación, puede ser positiva o negativa. Por eso os contesto, queridos Colomer, Rey Portolés y Calatayud, y acudo a vuestro reto. Por eso y por más cosas. Me explico.

Ser "tercero" (ser o estar en tercero) en vuestra petición, me llena de gozo y satisfacción. Es la figura que creo haber mimado más en mis estudios. Entiendo que la he hasta arropado. Además -como ha dicho algún autor- para superar las dos primeras cifras de la Aritmética, uno y dos, surgió el "tres" el cual tuvo desde su nacimiento, como esos niños que nacen con barbas floridas de ancianos sabiondos, un talento inconfundible de transcendencia arbitral, un gesto definitivo de "amigable componedor". Y, en efecto, con su esencia metafísica se rellenaron cumplidamente un verbo "terciar", un adjetivo "tercero" y un substantivo "tercería". Y no me hagais, apretando etimologías, llegar del "tres" a "trivium" (o encrucijada de caminos), a terna, trinidad, trébol y trévede o, en otros campos, a testigo, testimonio, testamento, trabajo, etc. ¿Os habéis dado cuenta de lo que esto supone de honor para un hipotecarista?. Ser tercero y protegido por vuestra indulgencia, ¡Ahí es nada!

Marginando lo del tercero que nos llevaría incluso a utilizar el término para hacer citas de películas, novelas o situaciones (Los tres lanceros bengalíes, las "Tres hijas de Elena", el "Tercer hombre", el "Tercer mundo", la "tercera clase" de RENFE, que subsiste en nuestro escalafón, etc.), sí quiero referirme a ese molino de viento que con tanto acierto habeis estampado en vuestra publicación y que está "estático", quieto, sin movimiento, aunque tenga ese lado pletórico de "dinamismo" que le poneis con vuestra actividad y esfuerzo. Las cuatro aspas del molino -tentación permanente de Don Quijote- representan en mi acelerada imaginación los cuatro asientos fundamentales que



practicamos diariamente; inscripciones, anotaciones, notas marginales y cancelaciones. Los vientos de vuestros impulsos son los que van a hacer mover estas aspas y en ellas nunca quedará vapuleado ese Quijote imaginario que trate de ampararse en ellas y no de atacarlas. Os aporto como recuerdo y casi como rogativa, aquél final del Primer Congreso Internacional de Buenos Aires donde la Virgen del Buen Aire, patrona de la ciudad, sopló el viento necesario para llevar a buen fin la aventura que entonces emprendimos unos cuantos Registradores de casi todo el mundo. Yo estoy seguro que esta criatura (lunes, la habéis bautizado, porque es la que inicia la semana de trabajo) que habeis puesto en pie, hay que ayudarle en su andadura, hay que prestarle todo el apoyo que exige, aunque tenga la certeza de que en cuanto nos descuidemos la criatura se habrá hecho mayor de edad.

Este Centro -que normativamente es nombrado como "nacional" y de "España"- saluda efusiva y cordialmente a vuestro Centro Autonómico, complaciéndose de la iniciativa que habeis tenido con esta publicación.

Resulta innecesario recordaros que desde esta parcela de trabajo y de estudio hipotecario, se os brinda apoyo y se abre a todo lo que hagais, fomentéis o exijáis, pues esto, durante mi dirección, es como el juego de pelota; "se abre cancha constantemente". Y es que todo esto que está latente en vuestro pensamiento de gente que milita en las filas del Derecho, no debe olvidarse que es de "todos" y al cuidado de "todos" se confía.

Por último, y esto lo digo con la añoranza de mi antigua parcela conceptual y colindante con la Propiedad Intelectual, vuestro Boletín, afortunadamente, no lleva ese símbolo de la C encerrada en un redondel (la C-encerrada) que los ingleses llaman -aunque no pronuncien- "copyright" (o derecho a copia en traducción libre), pues si hubiérais caído en la trampa de consignarlo, no permitiría su "imitación" y de lo que aquí se trata, aunque esto suponga una publicación "sui generis", es que esto se imite por todos los Centros de las Autonomías de España.

Enhorabuena y abrazos.

JOSE MARIA CHICO Y ORTIZ.

CASOS PRACTICOS*

RESUMEN DE CASOS PRACTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DEL SEMINARIO DE VALENCIA.

CASO PRIMERO

VENTA JUDICIAL DE FINCA EN LA QUE NO SE DESCRIBEN TODOS LOS DATOS DE LA MISMA.- El caso planteado, es el de una escritura de Venta Judicial resultante de un procedimiento ejecutivo y afectante a una finca en la que no se determina su superficie; la pregunta planteada, es la de que si tratándose de un defecto subsanable puede aceptarse una instancia suscrita por el adjudicatario subsanando el defecto.

La opinión mayoritaria, se inclina por que, si la extensión superficial de la finca consta inscrita, bastará la referida instancia. En el caso de que la precitada extensión no constase aún en el Registro, deberia otorgarse escritura aclaratoria por parte del Juzgado y del adjudicatario. (C.O.M.)

CASO SEGUNDO

EMBARGO SOBRE DERECHOS HEREDITARIOS.- Se trata de un mandamiento en el que se ordena embargar los derechos hereditarios que le pueden corresponder a un heredero sobre una finca inscrita a nombre del causante por deudas propias del mismo heredero. En el mandamiento, se acompañan por fotocopias los diversos documentos complementarios que exige el articulo 166 apartado 1 R.H.; inclúyese asi mismo fotocopia de la escritura de partición de donde resulta que se adjudica la finca al deudor. La opinión mayoritaria, es la de que constando inscrita la finca a favor del causante, no ha biéndose ordenado ni solicitado la inscripción de la partición para lo que seria necesario acreditar el pago del impuesto y de la plus valia, asi como aportar los documentos originales del testamento, certificado del Registro General de Últimas Voluntades, etc, y habiéndose practicado exclusivamente el embargo de los derechos hereditarios, es a eso a lo que procede ceñir la anotación. (C.O.M.)

CASO TERCERO

REINTEGRO DE PATRIMONIO SOCIAL.- Se trata de una escritura en la que el gerente de una Sociedad Anónima, expone que debido a la situación de insolvencia en que se halla el patrimonio social, incorpora diversas fincas propiedad del referido gerente a dicho patrimonio social de la Sociedad Anónima para evitar, según expone, su disolución, (art. 150 LSA.).

La opinión unánime, es la de que no cabe la inscripción del referido título transmisivo, (autobautizado de "reintegración social"), por cuanto en virtud de la facultad calificadora del articulo 18 L.H. siendo la causa uno de los elementos esenciales del negocio jurídico, no viene determinada en el documento que se pretende inscribir. ¿ A título de qué entran en el patrimonio de la Sociedad los bienes propiedad del gerente? ¿ Es un acto oneroso ó gratuito? ¿ Qué clase de título es ese de "reintegración" mediante el que se pretende efectuar una adquisición por parte de la Sociedad Anónima? (C.O.M.)

CASO CUARTO

VENTA JUDICIAL DE FINCA INSCRITA COMO PRIVATIVA.- El supuesto contemplado versa sobre una finca que previamente constaba inscrita a nombre de la sociedad conyugal; sobre la misma se anotó un embargo dirigido contra el marido y también contra la esposa, pero en cuanto a ella a los solos efectos del artículo 144 R.H.; con posterioridad, se inscribió la disolución de la sociedad conyugal adjudicándose la finca a la mujer, así como también se anota un embargo trabado en procedimiento dirigido contra ella. Se presenta en el Registro la venta judicial dimanante del primer embargo en la cual, el Juez actuando en nombre de los demandados, enajena la finca a favor de los adjudicatarios, pero en el momento de presentarse la referida venta, ha caducado la Anotación a que dió lugar el procedimiento.

La opinión general, es la de que habiendo caducado la anotación, la finca aparece en el Registro

a nombre de la esposa y con un embargo posterior dirigido contra ella; dado que el Juez interviene en nombre de la titular registral, (actua en nombre de los demandados y ella fué demandada en el procedimiento aunque sólo lo fuera a los efectos del artículo 144) se cumple el tracto y debe despacharse la referida venta, eso si, dado que la anotación ha caducado, la finca resulta gravada con el embargo anotado en segundo lugar, lo que supone que no podrá cancelarse si se acompaña el mandamiento pues la primera anotación ha dejado de ser preferente; asi mismo la venta ahora despachada deberá soportar las consecuencias de la ejecución del embargo vigente. (C.D.M.)

CASO QUINTO

TITULARIDAD "OB REM".- El problema planteado es el de si, en dichas titularidades, desde el punto de vista registral, se debe operar solo en el folio de la finca principal o, también, en el de la finca subordinada vinculada a aquella en virtud de la titularidad ob rem.

La opinión general, es la de que en el caso debatido, sólo debe operarse en el folio de la finca principal no siendo necesario hacerlo sobre la finca secundaria, lo cual supone que quedaría el suyo como un folio prácticamente muerto. En general se estimó acertado seguir las pautas que se sugirieron en el comentario a la R. de 3-IX-1982, (RCDI.,núm2. 561, especialmente pags. 411-412).(C.D.M.)

CASO SEXTO

EJECUCIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA.- Se parte de una finca gravada con una hipoteca; con posterioridad existen anotados tres embargos con las letras A, B, C; seguidamente, se anota el embargo D dimanante de juicio ejecutivo instado por el acreedor hipotecario por impago de su débito y con posterioridad, la anotación letra E.

Se presenta escritura de venta judicial mediante la que ha concluido la ejecución hipotecaria seguida por el procedimiento ordinario y mandamiento ordenando cancelar la hipoteca y las anotaciones letras A, B, C, D, E.

¿ Se pueden cancelar las anotaciones A, B, C, sin haber sido notificados los titulares?

Se manifiestan dos opiniones:

A) La sostenida por el exponente del caso planteado que entiende que los anotantes A, B, C, conocedores de la hipoteca preferente saben que, si se canalizase su ejecución a través del procedimiento judicial sumario se impondría al actor la obligación de notificarles el referido procedimiento, (artículo 131-5ª de la L.H.), pudiendo entonces ejercitar los derechos que la Ley les concede. Pero siendo la adjudicación consecuencia de una anotación posterior a la de ellos, la cancelación de sus asientos "inaudita parte", supondría una merma de su derecho a ser notificados.

B) La opinión general, contraria a la del exponente, es la de que el acreedor hipotecario para ejecutar la hipoteca puede optar entre diversos procedimientos; uno de ellos el del juicio ejecutivo ordinario, (artículo 126 de la L.H.); en dicho procedimiento, según la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Jurisprudencia del TS, sólo se impone notificar a los acreedores hipotecarios y asimilados reales, (artículo 1.490 LEC.), no siendo preceptiva la notificación a otra clase de acreedores por lo que el procedimiento ejecutivo es correcto y ejecutándose el derecho real de hipoteca si asi consta en el mandamiento cancelatorio, se han cumplido los trámites legales pudiendo cancelarse tanto la hipoteca como las anotaciones de embargo. (C.D.M.)

CASO SEPTIMO

PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO. NOTIFICACIONES.- En un procedimiento judicial sumario del Artículo 131 L.H., resulta gravada la finca además de con la hipoteca que se ejecuta, con una anotación de embargo dimanante de juicio criminal, practicada a favor del Estado.

¿ A quién debe notificarse?

La opinión unánime es que al Juzgado de Instrucción que ordenó la práctica de la Anotación el cual dará traslado al Ministerio Fiscal a fin de que actue según corresponda. (C.D.M.)

CASO OCTAVO

OPCIÓN DE COMPRA DE VARIAS FINCAS.- En el supuesto de opción de compra referida a varias fincas ¿ es preciso señalar el precio de compra de cada una de las fincas o basta un precio global?.

El problema tiene trascendencia si se piensa en posibles acreedores posteriores a la opción. Si la opción se ejercita, ha de dejarse a disposición de éstos el precio, como ha indicado la D.G.R y N. Pudiendo existir cargas y situaciones distintas para cada una de las fincas es, pues, de utilidad tal distribución. La mayoría entendió, así, que →

debe distribuirse el precio entre las fincas, al modo como se opera en la condición resolutoria.

Una posición minoritaria señaló que, no obstante la utilidad, no hay precepto legal claro que defienda esa tesis. (J.S.P.)

CASO NOVENO

GARAJES "A TROZOS".- Bajo este epígrafe tratamos este supuesto: En el R.P. existen fincas independientes, con folio propio, todas ellas en situación de proindiviso. Y se van vendiendo, siempre juntas, unas cuotas de una de las fincas y otras de las otras. La realidad que subyace es ésta: lo que se vende es una plaza de garaje -formada por la suma de cuotas de distintas fincas que dan derecho al uso de ...- .

En esos casos, se pregunta:

Primero: Si hay precio aplazado y condición resolutoria ¿debe distribuirse el precio entre las distintas cuotas o no hace falta?.

Segundo: ¿Podría el Registrador hacer, de alguna manera, una agrupación de todas esas cuotas y abrir folio a lo que en realidad es una plaza? (Recuérdese la doctrina tan abierta en casos parecidos de la D.G.R y N).

La contestación mayoritaria es que dada la configuración registral habrá que distribuir el precio y, respecto a lo segundo, parece muy aventurado esa actuación de oficio del Registrador. Habrán de ser todos los interesados los que, por la figura de la vinculación ob rem, u otras, solucionen su caso. (J.S.P.)

CASO DÉCIMO

CANCELACIÓN CRÉDITO GANANCIAL , FALLECIDO UN CONYUGE.- Fallecido un cónyuge y siendo el crédito ganancial, por la doctrina general, se precisa el consentimiento de todos los interesados. En el caso a debate sólo había comparecido el cónyuge viudo y se estimó que faltaba el consentimiento de los herederos del fallecido. Se tocó también el problema de liquidación del impuesto, entendiéndose que ha de adoptarse una postura de favor para los contribuyentes.(J.S.P.)

CASO UNDÉCIMO

REPARCELACIÓN VOLUNTARIA. INMATRICULACIÓN.- Se presenta escritura de Reparcelación voluntaria, la cual escritura está aprobada por el Ayuntamiento. Una de las fincas de la tal Reparcelación no consta inscrita ¿Puede inmatricularse por ese Título?.

Se entiende que sí: el art. 115 del Reglamento de Gestión Urbanística permite la Reparcelación voluntaria y los efectos habrán de ser los de la Reparcelación en general. ¿Hace falta edicto?. Parece que no. (J.S.P.)

CASO DUODÉCIMO

HIPOTECAS. INTERESES. CLAÚSULA DE INTERÉS VARIABLE.- En escritura de hipoteca se fija un interés preferente que no podrá ser superior o inferior en más de un punto al de los Bancos tales y tales. El exponente del caso estima que la tal cláusula es "ligeramente subjetiva", concretamente en la oscilación de ese punto, y duda de su validez, a la vista del art. 1256 del CC.

La mayoría entiende, por contra, que esa cláusula es válida porque se remite a lo que digan o señalen otros Bancos, sólo que con esa pequeña particularidad ya indicada.

Relacionado con ese problema salió a relucir otro tipo de cláusula: aquélla por la que se señala un tope hacia arriba de diez puntos más, pero sin que a la baja se pueda disminuir más de dos puntos. ¿Es inscribible? Se estimó que sí.(J.S.P.)

CASO DECIMOTERCERO

HIPOTECA; JUDICIAL SUMARIO.- Sobre una finca existe inscrita una hipoteca. Después de la hipoteca se inscribe una trasmisión de dominio por compraventa. Luego se anotan dos embargos.

Al expedirse la certificación de cargas del art. 131 L.H., como consecuencia de la ejecución de aquella hipoteca, se hacen constar tanto la existencia de la compraventa como la de los embargos.

Llega al Registro el mandamiento judicial ordenando la cancelación de la hipoteca y de los embargos y de todas las cargas posteriores; pero no alude para nada a la inscripción de compraventa.

Se entiende, unánimamente, que no puede despacharse tal mandamiento, sin adicionarlo respecto del asiento dominical. De pasada, se comentó qué este supuesto ya se ha dado algunas veces porque en los Juzgados se olvidan de las inscripciones de dominio, solo piensan en las cargas. (J.S.P.)

CASO DECIMOCUARTO

DERECHO A SUB-ELEVAR.

El caso contemplado es el de una Sociedad constructora que en el título de constitución de la →

Propiedad Horizontal de un edificio, se reserva el derecho a construir una planta de sótano con un total de, aproximadamente, setecientos metros cuadrados, estando tal Sociedad por sí sola autorizada, cuando realice la construcción, a comparecer ante Notario y declarar la obra. En el Registro, se presenta y se inscribe una escritura por la que la referida Sociedad declara haber construido un sótano, de cuatrocientos metros cuadrados, aproximadamente, al que da un nuevo número en la Propiedad Horizontal, manifestando, además, que con la construcción de tal sótano queda agotado su derecho. Sin embargo, en una escritura posterior, manifiesta haber sufrido error en cuanto a la aseveración del agotamiento de su derecho, declarando la construcción de los trescientos metros cuadrados restantes.

Se manifiestan dos opiniones:

a) la que entiende que en la primera escritura, la Sociedad renunció al derecho que tenía a sub-elevar sobre el resto de la superficie no construida; conforme a tal opinión, no cabrá practicar la inscripción de la obra nueva a que se refiere la segunda escritura, por cuanto la renuncia ha supuesto un acrecimiento de los derechos de los demás titulares de la Propiedad Horizontal, que han adquirido el derecho a sub-elevar.

Dentro de esta postura, alguna opinión minoritaria manifiesta que una renuncia no aceptada por el favorecido, puede ser rectificada posteriormente, poniendo como ejemplo el caso de las cesiones de viales no aceptadas por el Ayuntamiento, manifestando los interesados con posterioridad, que no se han cedido tantos metros sino menos.

b) la segunda postura mantiene que, otorgada la escritura de sub-elevación por la Sociedad, sin manifestarse claramente en la misma que se renuncia a tal derecho, sino declarando, simplemente, que se entiende que el mismo ha quedado agotado, (lo que puede obedecer a una idea errónea, como por ejemplo, pensar que el Municipio no daría licencia, etc.), es perfectamente posible rectificar aquella escritura, manifestando el error cometido, mediante la correspondiente escritura de rectificación, que sería inscribible siempre que, en el intervalo entre ella y la rectificada, no hubiera surgido ningún tercero, por cuanto la rectificación no puede perjudicar los derechos de éstos, conforme al art. 40 de la LH. (C.O.M.) ●

RESUMEN DE CASOS PRACTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DE LA "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" DE ALICANTE.

PRIMER CASO

Un padre acude a una Compañía de Seguros con la pretensión de cobrar el "Seguro de ocupantes" por el fallecimiento de un hijo suyo ocurrido en accidente de automovil. La Compañía aseguradora se niega a pagarle dicho seguro hasta tanto no acredite la oportuna liquidación. Al liquidador se le plantea que hacer ante dicho supuesto para dar una solución satisfactoria a quien acude a él en solicitud de ayuda.

El problema, que en un principio parece sencillo, resultó ser bastante complejo puesto que como paso previo se considera necesario determinar cúal es la naturaleza de este "Seguro de ocupantes" problema ante el cúal cabe adoptar dos posturas; 1ª.- No se trata propiamente de un Seguro de vida sino de una simple indemnización por daños, que en este caso es la vida; y 2ª.- Se trata realmente de un verdadero seguro de vida. La cuestión no fué en absoluto pacífica, existiendo argumentos de mucho peso en defensa tanto de una como de otra postura sin que fuese posible adoptar una solución de compromiso ante la disparidad de opiniones. En consecuencia la solución a adoptar dependía de una u otra postura.

Así en efecto si se consideraba que dicho seguro no era propiamente de vida, habría que entender dicha indemnización como un activo patrimonial más de la herencia, susceptible de liquidación total en su momento o bien ser objeto de una liquidación parcial conforme al Artículo 35 de la Ley 29/87 de 18 de Diciembre. Si por el contrario lo consideráramos como seguro de vida la discusión entonces se planteaba acerca de cómo liquidarlo, pues algunos entendían que habría que atender a la relación entre fallecido y heredero mientras que otros, más duros como liquidadores, entendían que la relación que habría que tener en cuenta seria la de Compañía Aseguradora- Padre heredero. No obstante y dentro de esta segunda postura de considerar a este seguro como propiamente de vida hubo también opiniones que sustentaron la no sujeción.

Como veis la cuestión fué altamente debatida siendo absolutamente imposible reflejar aqui todas y cada una de las opiniones y argumentos expuestos, y desde estas lineas os invitamos a que aporteis vuestras opiniones a fin de dar luz al problema.

Por último la solución que se adoptó fue la de practicar una liquidación parcial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35, sin profundizar más en el problema. (J-C. R. M.)

SEGUNDO CASO

El propietario de un solar lo cede a otro a cambio de varias obligaciones de hacer, dandosele al incumplimiento de estas obligaciones el carácter de condición resolutoria, y pactándose que la reinscripción a favor de la anterior titular se practicaría mediante la presentación en el Registro de notificación notarial de darse por resuelto el contrato, y estableciéndose la posibilidad de cancelación de dicha condición resolutoria por mera solicitud del cesionario transcurrido un determinado lapso de tiempo.

Unanimemente nos pronunciamos en contra del acceso al Registro de la estipulación estableciendo la reinscripción, pero sí se admitió ese acceso respecto a la posibilidad de la cancelación por transcurso del tiempo en base a que se contemplaba la extinción de un derecho que resultaba del propio título que se pretendía inscribir. (J-C. R. M.)

TERCER CASO

En un auto de adjudicación dictado en procedimiento ejecutivo se consigna la frase literal "habiendo quedado desiertas las tres subastas celebradas, excepto la tercera". Por otra parte se hace referencia a cierto escrito de la parte actora ofreciendo cantidad inferior a las dos terceras partes del tipo de subasta; tras todo ello se adjudica la finca a la parte actora.

El problema que se plantea, dada la ambigüedad de los términos empleados, es, si basta para la inscripción con dicho auto o si debemos entender que ha habido postura por parte de la actora y por lo tanto es necesaria escritura pública de venta. La ambigüedad dicha impide acertar en uno o en otro sentido y por lo tanto se considera conveniente solicitar aclaración tanto de los términos señalados como del hecho de si la adjudicación es como acreedora o como postora.(J-C. R. M.) ●

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL*

R.25 DE ENERO DE 1988 (BOE. 11 DE FEBRERO).

CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES EN VIRTUD DE SENTENCIA.

El supuesto de hecho planteado es el siguiente: se realiza la partición de una determinada herencia y con posterioridad uno de los adjudicatarios aporta a una Sociedad Anónima, en el acto de constitución, algunos de los bienes que le habían sido atribuidos. En juicio declarativo de mayor cuantía promovido contra los interesados en la partición y otros, entre los que se encuentra la Sociedad Anónima aludida, recae sentencia confirmada por el Tribunal Supremo, en la que se acuerda la total rescisión por causa de lesión de la partición de herencia, el retorno de todos los bienes relictos a la comunidad hereditaria y "que los pronunciamientos de este sentencia, producen todos sus efectos frente a la Sociedad..., declarando, asimismo, que es totalmente nula e ineficaz en derecho la adquisición de aquellas fincas llevadas a cabo por la Sociedad en la escritura de constitución de la misma en cuanto se vean afectadas por los anteriores pronunciamientos, así como que son nulas las inscripciones practicadas a su favor en los mismos casos, debiendo ser canceladas legalmente". Presentada Certificación de la Sentencia firme con una instancia enumerando fincas y asientos relativos a las mismas, unos referentes a la partición y otros derivadas de la escritura de constitución, que se consideraba debían ser canceladas a tenor de aquella, se deniega la cancelación por el Registrador -circunscribiéndose a los asientos derivados de las aportaciones a la Sociedad- manifestando que la declaración genérica hecha en la sentencia no es suficiente para llevarla

a cabo, siendo preciso, especificar de forma concreta qué asientos son objeto de cancelación, sin que esta concreción pueda suplirse con la relación que se hace en la instancia.

Contra la anterior nota se interpuso recurso gubernativo, informando el Ilustrísimo Magistrado Juez de Primera Instancia que dado que los bienes están perfectamente identificados, así como sus asientos registrales, hay suficientes elementos para conocer los que deben ser cancelados. El Presidente de la Audiencia Territorial confirmó la nota del Registrador admitiendo la necesidad de que la ejecutoria haga referencia expresa al número o letra y tomo donde consten las inscripciones cuya cancelación se ordenó, siendo apelado el auto presidencial por el recurrente.

La Dirección General para mejor proveer solicitó testimonio de la sentencia del Tribunal Supremo que fué aportada, siendo de señalar que dicha sentencia no hace pronunciamiento alguno en torno a la suerte de los asientos registrales que la partición, ahora rescindida, hubiera motivado, y acordó estimar el recurso revocando el auto apelado y la nota del Registrador, en cuanto a la única cuestión debatida en el mismo (cancelación de una pluralidad de inscripciones practicadas en virtud de un título -aportación a una Sociedad Anónima- que es dejado sin efecto) sin que pueda hacerse pronunciamiento alguno sobre el tema de si la registración de la sentencia en la parte en que declara la rescisión de la partición puede ser obstaculizada o no por el hecho de que no se ordena expresamente la cancelación de los asientos a que tal partición dió lugar, dada la ambigüedad de la nota del Registrador, pues a pesar de la petición del presentante, ni se consignó la práctica de su cancelación ni se especificaron otros defectos.

Manifiesta la Dirección General en su fundamento de Derecho número 3 que la resolución judicial cancelatoria ha de expresar de modo indubitado tanto el efecto cancelatorio como los asientos de los que se predica, pero sin que de esto se pueda concluir la necesidad de identificación específica de cada uno de ellos, ya que igualmente efectiva puede ser la identificación por una circunstancia común a todos ellos. Suscitada contienda judicial sobre la ineficacia parcial de un título material -constitución de Sociedad Anónima- en cuya sola virtud se practicaron diversas constataciones registrales, interviniendo como parte en el procedimiento todos aquellos a quienes los asientos a rectificar atribuyen algún derecho, la resolución que declara la ineficacia alegada y ordena genéricamente la rectificación por vía cancelatoria de todos los asientos registrales que hubiera provocado la parte del título anulada, tiene virtualidad identificadora suficiente de los asientos afectados y la sola constatación de la ejecutoria con el contenido tabular permitirá al Registrador asegurar la operatividad registral de aquélla, sin que quepa aplicar analogicamente la designación individualizada prevista en el art. 233 del Reglamento hipotecario.

R. DE 29 DE ENERO DE 1.988 (BOE. 16 DE FEBRERO)

HECHOS.- Los causantes, marido y mujer, después de instituir herederos en el tercio de legítima estricta a sus tres hijos - Francisca, José y Antonio-, legan los dos tercios restantes, por terceras e iguales partes, a dos de sus hijos, -Francisca y José- y a los hijos de su otro hijo, Antonio, -llamados Dolores, María y Antonio-, los primeros por cabezas y los nietos por estirpes, aclarando los testadores que si su hijo Antonio tuviese con posterioridad más descendientes tomarán parte de este legado, distribuyéndose en este caso, la parte correspondiente a sus nietos, entre los que existieren al ocurrir el fallecimiento.

Fallecidos los causantes, sus tres hijos y los nietos mencionados en el testamento verifican la partición de su herencia aunque la adjudicación que se hace a los nietos, queda supeditada a que ocurra el fallecimiento del padre, Antonio, por si se diera el caso de que tuviera más descendencia con posterioridad.

NOTA.- Presentada la escritura de partición en el Registro, fue denegada la inscripción de la misma, señalando el Registrador en su nota que al legarse bienes a favor de no concebidos, dicho legado está sujeto a condición y habrá que esperar al fallecimiento de Antonio para practicar la división de la herencia, debiéndo de ser puestos, entre tanto, los bienes en administración y quedando sustraidos al tráfico jurídico.

RESOLUCION.- La Dirección General, revocando el auto del Presidente de la Audiencia, mantiene la

denegación de la inscripción, aunque por razones distintas a las señaladas en la nota del Registrador.

Señala la Dirección General que las consecuencias que deduce el Registrador en su nota, van contra el principio de que ningún coheredero puede ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia y contra el principio de intangibilidad de la legítima, y que la relativa indeterminación en que queda la cotitularidad de la parte de un legado parciario, no menoscaba la facultad de exigir la partición que corresponde a los que tienen incondicionadas sus plenas facultades de heredero o legatario.

Respecto del problema de quién está legitimado, por la parte de la herencia a que pueda afectar la condición, para consentir la partición, considera la Dirección General que tienen aplicación los artículos 801 y ss. del Código Civil, siendo los mismos nietos colegatarios ya existentes los que tienen la administración del derecho de la parte legada a todos los nietos, administración que debe ser entendida en sentido amplio, comprendiendo incluso facultades dispositivas.

Son, por tanto, los legatarios ya existentes los que tienen la facultad de consentir la partición con plena eficacia por cuanto hace a los demás herederos y legatarios, pero siempre que:
- Se produzca la debida intervención judicial, (cfr.art. 185 y 186 Código Civil y 2.046 Ley de Enjuiciamiento Civil).
- Se asegure suficientemente -a juicio del Juez- el derecho de los posibles nietos futuros, entendiéndose, hasta saberse que ya no habrá más nietos, que las adjudicaciones entre dichos nietos son provisionales, (cfr.art. 1.054 Código Civil).

* * *

Ante la imposibilidad de incluir las RR. de 26 de enero y 5 de febrero, publicadas en el BOE, los días 9 y 16 de febrero, respectivamente, unimos fotocopias de sus Fundamentos de derecho, sin perjuicio de su ulterior resumen en el próximo número.

* * *

OPINIONES*

"EN SU VIRTUD INSCRIBO A FAVOR DE LA GENERALIDAD..." ¿ O DE LA COMUNIDAD VALENCIANA?

Libertad en nuestra calificación: así debe ser. Sin embargo, nada obsta para que intentemos adoptar criterios uniformes en cuestiones importantes, como la de determinar si el titular registral de los bienes autonómicos debe ser la COMUNIDAD VALENCIANA, tal como sostienen algunos Registradores, -y así lo hacen constar en la nota al pié del documento- que aducen como argumento un Auto de la Audiencia de Granada, o si por el contrario, la inscripción debe practicarse a favor de la GENERALIDAD VALENCIANA, que, en mi opinión, parece lo más acorde con los textos legales vigentes, (sin que debamos entrar, a mi juicio, en disquisiciones político-jurídicas).

De acuerdo con el Estatuto, la COMUNIDAD VALENCIANA es la denominación del pueblo valenciano constituido en Comunidad Autónoma, (art. 1 E.A.), y la GENERALIDAD, es el conjunto de instituciones (Cortes, Presidente, Consell) de autogobierno de la Comunidad, (art. 9 E.A.). Sin embargo, a la hora de determinar si es aquélla o ésta la titular del patrimonio, nos encontramos con la ambiguedad que subyace en el propio texto estatutario, según el cual, unas veces el patrimonio es propio de la Comunidad Valenciana, -p.ej.: en el art. 48-, mientras que otras veces, el patrimonio es de la Generalidad, -art. 50-.

Ante la apuntada oscuridad estatutaria, la publicación de la Ley de Patrimonio de la Generalidad Valenciana, de 24 de octubre de 1986, (LPGV.), ha venido a esclarecer el asunto que nos ocupa. Conforme al Preámbulo de dicha la Ley de →

Patrimonio *de la Generalidad* Valenciana, es la Generalidad la que ostenta "la personalidad jurídico-pública" y es "centro de imputación de situaciones jurídicas", (personalidad jurídica de la Generalitat que -como la del Estado- será única, según parece desprenderse del art. 22 que dice que "aunque el testador o donante haya señalado como beneficiario a algún otro *órgano* de la Generalidad" la competencia para la aceptación de herencias, legados o donaciones corresponde al Consejo (de la Generalidad).

Por otra parte, a lo largo de su no extenso articulado, la LPGV, menciona a la Generalitat como titular del Patrimonio y ente explotador de los bienes. A título meramente ejemplar, podemos citar los siguientes arts.:

a) el art. 1, del que resulta que los bienes y derechos pertenecen a la Generalidad;

b) el art. 6-2, que textualmente dice, refiriéndose a los bienes adscritos a las Cortes Valencianas, que "la titularidad de dichos bienes y derechos será, en todo caso, de la Generalidad Valenciana".

c) el art.9-1, que trata del Inventario General de los Bienes y Derechos "de la Generalidad Valenciana"; (estando inventariados los bienes a favor de la Generalidad ¿practicaríamos la inmatriculación del 206 de la LH. a favor de la Comunidad Valenciana?);

d) el art. 20, del que se desprende que es la Generalidad la que adquiere -adquirente- los bienes y derechos; se podrían invocar otros muchos preceptos; sin embargo, la claridad del

e) art. 19-2 de la Ley comentada parece suficiente, a mi entender, para zanjar la cuestión, cuando establece que *"Los Servicios Patrimoniales de la Consejería de Economía y Hacienda promoverán la inscripción de los bienes y derechos de la Generalidad a nombre de la misma en los Registros correspondientes"*.

* * *

Como ves, unos inscriben a favor de la Comunidad Valenciana; otros lo hacemos a favor de la Generalidad, por las razones expuestas; tú, ¿cómo lo haces?

VAMOS A LAS MONTAÑAS.

Escribimos esta publicación desde un país que no es plano, aunque a veces se piense que sí. La estrecha franja de su paradigmática huerta, prolongación del mar contiguo y tan llana como él, se halla circundada por las montañas, que en la provincia de Alicante frecuentemente invaden el Mediterraneo.

Desde la otra parte de esas montañas nuestras, nos llega, -a través de Francisco Salvador-, una bonita carta de don Francisco M. Martinez Soler, oficial sustituto de Alcoy, uno de esos "Registros de la Montaña" -según el comunicante- y por eso, -añade- más necesitados de publicaciones como la nuestra, que, salvando el natural obstáculo, lleven a esas aisladas oficinas el pulso constante de nuestra profesión. Agradecemos a don Francisco sus estimulantes líneas que nos proponen abrir una ventana para el personal auxiliar.

Fuera de la Comunidad Valenciana, por el Norte, hay otras montañas. Desde los Pirineos ilerdenses, donde se encuentra enclavada Viella, nos telefonea el amigo Jose-Ramón Fraguas, -antaño Registrador y preparador en esta Comunidad- para pedirnos -si nos es posible- que le enviemos habitualmente LUNES 4'30, pues, según nos dice, al Notario de Viella y a él les gustaría -en adelante- ser tres. Lo haremos gustosamente. (Cándidamente nos pregunta el importe de la suscripción; le respondemos que, por ahora, nuestra publicación cuesta una llamada telefónica. De momento nos financia U.N.O.).

Al Sur de la Comunidad Valenciana también hay montañas. Desde más allá del Sistema Bético nos escribe Eduardo Ruiz del Portal, Registrador de Jerez I y Delegado Territorial de Andalucía Occidental, quien - "con mucha, pero sana envidia"-, envía al equipo de LUNES 4'30 una "entusiasta" felicitación que le agradecemos mucho, aunque no tanto como el fuerte abrazo con el que concluye su carta, abrazo que le devolvemos multiplicado por el número de compañeros que hacemos la publicación. Nosotros ganamos en ánimos y él en abrazos.

Con LUNES 4'30 -que como la reina de las abejas es fecundada en vuelo-, sólo pierden las montañas.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO*

S.31 octubre 1987 (T.S. Sala 1ª) PREHORIZONTALIDAD; MANDATO IRREVOCABLE.

Hechos: Un grupo de personas, superior al centenar, aceptó la oferta de una S.A. de constituirse en comunidad ordinaria para adquirir un solar y, sobre él, construir un edificio, cuyos elementos se adjudicarían, en su día, los respectivos comuneros. Poco después de constituída la comunidad uno de los comuneros trasmitió su derecho a un tercero, en documento privado, en el cual el adquirente se obligaba a aceptar los Estatutos que en su día se establecieran. En 1976 el nuevo comunero y todos los antiguos apoderaron a la S.A. para comprar el solar, construir, declarar la obra nueva y constituirla en propiedad horizontal. La S.A. convocó a todos los comuneros a los que informó de los Estatutos a los que iba a someter el edificio. Todos estuvieron conformes, salvo el nuevo partícipe, que, días después, revocó el poder, notificando tal revocación a la entidad promotora. Pese a ello, la referida entidad, haciendo uso del mencionado poder, y de los restantes, procedió a constituir la propiedad horizontal en la forma anunciada. El disidente demanda a la referida entidad y a los restantes comuneros y solicita se declare la nulidad del acto. Sostiene que su poder no era irrevocable, pues nada se decía al respecto.

El T.S. señala, en el Fundamento de Derecho Segundo que "Según se deduce de la jurisprudencia de esta Sala (sentencias de 22 de mayo de 1942, 1 de diciembre de 1944, 12 de junio de 1947, 3 de junio de 1950, 2 de noviembre de 1961, 20 de abril de 1981, etc) la irrevocabilidad del mandato deviene no sólo cuando existe pacto expreso que así lo establezca, siempre que tal pacto sea conforme con su finalidad y no esté en contradicción con la moral, en cuanto es una manifestación de la renuncia de derechos, sino, también, cuando el mandato no es simple expresión de confianza o del simple interés del mandante, sino que responde a exigencias del cumplimiento de otro contrato en el que están interesados, no sólo el mandante o representado, sino también el mandatario y terceras personas, es decir, cuando el mandato es, en definitiva, mero instrumento formal de una relación jurídica subyacente, bilateral o plurilateral que le sirve de causa o razón de ser y cuya ejecución o cumplimiento exige o aconseja la irrevocabilidad para evitar la frustración del fin perseguido por dicho contrato subyacente por la voluntad de uno solo de los interesados."

Se añade luego que, dado que el poder era irrevocable, puesto que todos los comuneros lo habían otorgado en interés recíproco y para alcanzar la finalidad para la cual se constituyó la comunidad, la entidad apoderada estaba facultada para realizar los referidos actos, siendo la convocatoria efectuada a los comuneros, para anunciarles los Estatutos que iba a establecer, un puro acto informativo para conocer el criterio mayoritario de los comuneros; pero sin que dicha junta pudiera, dado lo irrevocable de los poderes concedidos, mostrar su rechazo a la propuesta de modo vinculante, y, todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de impugnar los referidos estatutos si resultara que vulneraban la finalidad común perseguida. Se desestima el recurso interpuesto por el díscolo comunero.

S. 12 DE NOVIEMBRE, 1987 (TS. Sala 1ª). Arrendamiento de inmuebles por más de 6 años; acto de disposición que requiere poder especial.

SUPUESTO: Solicita el demandante la nulidad de un contrato de arrendamiento de industria y vivienda concertado en virtud de un poder.

El Juzgado declara nulo el contrato y en el mismo sentido el Tribunal Supremo. En los Fundamentos de Derecho el T.S. destaca dos cuestiones de carácter sustantivo, a saber:

1ª) En cuanto a la restricción de las facultades representativas del apoderado, denunciadas por el

recurrente como infracción de los arts. 1712 y 1713 del CC., señala el T.S.:
a) que es añeja la doctrina que con base en el art. 1548 del CC., exige poder especial para el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas por tiempo superior a 6 años,
b) que el poder comprendía entre las facultades de administración la de arrendar el negocio, pero al no especificarse más extensamente, no pueden traspasarse los límites del art. 1548,
c) que la extralimitación de facultades es evidente y alcanza incluso al tercero que contrató tal como resulta de la prueba,
d) que los actos inscribibles se asimilan a los actos de disposición o enajenación, por lo que no fue suficiente la escritura de poder.

2ª) En cuanto a la tesis de los recurrentes de que la solución justa hubiera sido la nulidad parcial, esto es, la reducción temporal del arrendamientoa 6 años, señaló el T.S.:
a) que la nulidad parcial sólo es viable en los casos expresamente previstos por la ley o cuando el defecto recae sobre un elemento accesorio,
b) que el tiempo, el precio y la cosa que se cede, tienen el carácter de elementos principales y su alteración exigiría un nuevo consenso que conllevaría una novación absoluta o relativa, con las consecuencias de los arts. 1203, 1204 y 1208 del CC.

S. 14 DE NOVIEMBRE, 1987. (TS. Sala 1ª)
Filiación: negativa del presunto padre a la práctica de pruebas biológicas.

HECHOS:
La actora, madre soltera, solicita se declare la paternidad extramatrimonial del demandado. El Juzgado desestima la demanda por entender que la paternidad debe constar de modo inequívoco. La Audiencia revoca la sentencia y declara la pretendida paternidad fundandose en los siguientes hechos:
a) los litigantes eran novios al tiempo de la concepción,
b) la relación se interrumpió al producirse el embarazo,
c) antes del parto el demandado se ofreció como donante de sangre, para el caso de que fuere necesario,
d) después del parto el demandado se negó a que se le realizara extracción de sangre, con objeto de determinar su eventual paternidad, alegando que sus creencias como testigo de Jehová se lo impedían, siendo lo cierto que tal secta no prohibe la extracción a efectos de análisis de un modo tajante.

DOCTRINA del T.S.:
1º El recurrente entiende que el art. 15 de la Constitución, al reconocer el derecho a la integridad física, le legitima para negarse a las pretendidas pruebas, sin que tal actitud, legítima a su juicio, pueda bastar para declarar su paternidad. El T.S. destaca que la susodicha actitud supone "una falta de lealtad procesal, constitutiva de un abuso de derecho y de una falta de solidaridad y colaboración con la Administración de Justicia. Ciertamente, la inviolabilidad del cuerpo humano no permite "manu militari" que se extraiga sangre de una persona, como resulta del art. 15 de la Constitución, pero parece exagerado hablar de esa inviolabilidad para cosa tan pequeña como un análisis de sangre, cuando de su actitud dependen derechos y situaciones tan importantes como conceder o denegar la cualidad de hijo extramatrimonial el hijo de la demandante, circunstancias que según la realidad social actual imponen acceder a tal prueba, cuando la finalidad, en este caso, de la norma, (art. 127), no es otra que la defensa de los intereses personales en primer lugar del hijo, tanto de orden material como moral. Ello no supone deducir una "ficta confessio" de la negativa a la extracción de unas gotas de sangre, sino meramente representa un indicio valioso, que conjugado con otros elementos probatorios figurados en autos, permitieron a la sentencia recurrida declarar la paternidad pretendida".
2º También el recurrente apoya su recurso en la indebida aplicación del art. 135 del Código Civil, pues actora y demandado no convivieron durante la época de la concepción, ni existe posesión de estado ni hubo reconocimiento de la paternidad, pero el motivo tampoco prospera porque "el art. 135, que se estima infringido, parte de la inexistencia de pruebas directas de la generación o del parto y entre ellas, después de enumerar "ad exemplum" el reconocimiento, la posesión de estado y la convivencia, añade que la filiación puede derivar "de otros hechos de los que se infiera la filiación de modo análogo", frase que incluye aquellos que sirvieron de base a la Sala de apelación para la estimación de la demanda".

PUBLICACIONES

CESIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

Atendemos el ruego de nuestro compañero Eusebio Giménez Roig al insertar su

NOTA ACLARATORIA

"Lunes 4'30" (nº 2, p. 23) dice "Publicada en Madrid en 1.987 llega a nuestra redacción la obra..." y, para evitar posibles confusiones, conviene aclarar que el libro de referencia, según resulta de la cubierta (p. 25) no es una "obra nueva" por su contenido, para vender al público, sino la edición separada, para obsequiar a los amigos, de un estudio publicado por la R.C.D.I. en 1.987 (septiembre-octubre, nº 582) y de otro publicado en 1.980 (números 537, 538 y 539) puestos bajo una sola cubierta, por el orden expresado, porque ambos constituyen una unidad y el de 1.987, que es continuación y aplicación práctica del de 1.980, se remite a las páginas y notas al pie de éste, pues en él está comentada la aportación bibliográfica, que "pone todas las cartas boca arriba", sin adiciones ni sustracciones a los textos principales, para fundamentar las argumentaciones, las conclusiones y sus consecuencias prácticas, apuntadas algunas de éstas en 1.980 y desarrolladas en 1987, o corregidas sin alterar la finalidad del estudio ni su argumentación probatoria, ni su conclusión esencial, que "el propietario desposeído puede transmitir su derecho de propiedad por compraventa, sin tradición" (como se dice en la portada del libro), compraventa que se denomina cesión de la acción reivindicatoria desde el Derecho romano del período antiguo; es decir, se pretende probar y se estima probado que el principio general (art. 609 y 1095 CC.) de transmisión de la *cosa* (el señorío o poder, de hecho y de derecho, la posesión y el dominio) por compraventa y desde la entrega (transmisión de la posesión) no rige cuando se trata de la transmisión del derecho del propietario no poseedor (desposeído), de la transmisión de la *acción* reivindicatoria, de la transmisión actual del derecho de propiedad que se tiene (aunque alguien se oponga), pero no de la posesión que no se tiene, porque hay un tercero poseedor en concepto de dueño contra quien se puede ejercitar o se está ejercitando la acción reivindicatoria, para que, una vez esclarecida y probada su falta de derecho y la pertenencia del dominio al que dice ser propietario no poseedor (el vendedor antes de la venta y el comprador después) éste llegue a obtener la posesión, por mediación judicial, no por entrega del tercero poseedor (art. 1.512, en relación con el 1.280, y art. 1.460,2; también el art. 1.462,2, según la jurisprudencia, SS. 21 diciembre 1.905, 20 enero 1.912 y 12 abril 1.890).

Esta conclusión esencial es importante para Profesores y estudiantes, Jueces y Abogados, Notarios y Registradores, porque con ella queda desvanecida la común pero errónea creencia en que el principio general de los art. 609 y 1095 CC. no tiene excepción alguna, y en consecuencia, cuando el vendedor no es poseedor (porque un tercero es el poseedor en concepto de dueño) el comprador adquiere el derecho de propiedad del vendedor propietario desde que obtiene la posesión y hasta entonces, sólo tiene un derecho personal a la cosa (jus ad rem). Tal creencia absoluta, dogmática, casi religiosa, no es más que una generalización conceptualista, "fundada" en una interpretación, solamente literal, de los artículos citados y, en última instancia, en la opinión que el profesor Ihering "dedujo" de la aplicación analógica a la acción real de una teoría de Mühlenbruch, según la cual en el Derecho romano nunca la cesión de la acción personal transmitía la acción (el derecho de crédito) sino sólo *el ejercicio* de la acción, que continuaba perteneciendo al cedente, y de un fragmento del Digesto (D.6,1,47), que no se refiere a la cesión de la acción reivindicatoria. Los romanistas del siglo XX (Carrelli y otros) han probado la inexactitud de aquella circustancial

"deducción lógica" de Ihering, que al ser formulada en 1,857 era contraria a la aplicación práctica del Derecho romano y común europeo desde su recepción e interpretación por los glosadores (como Rolandino, el maestro de Notarios), y que, desde luego, no fué "adoptada" por el CC. alemán de 1,896 en su formulación de la cesión de acciones y concretamente de la cesión de la acción reivindicatoria de cosa mueble (parágrafo 931). Pero en España, al intentar "concordar" nuestro ordenamiento con el alemán, deslumbrante por su rigor gramatical, lógico y sistemático, la errónea opinión de Ihering eclipsa y suplanta a la acertada interpretación de la doctrina española, manifestada con toda claridad por Pedro Goméz de la Serna, paladín de la continuidad del sistema del título y el modo, para quien la compra al propietario desposeído de una finca transmite su propiedad desde la compra, que se puede inscribir y conviene se inscriba cuando se trata de la compra a un titular registral (pero sin hacer constar en la inscripción la desposesión del vendedor según el estudio de 1,987, que rectifica en este punto al de 1,980) y que está inscrita en muchas ocasiones, porque en la escritura no se ha dicho que el vendedor no es poseedor, cuando la desposesión se conoce pero se silencia (art. 1,526, S. 21 diciembre 1,905) o se desconoce (art. 1526, 1460,2; S.S. 20 enero 1912 y 12 abril 1,890).

Para no incurrir en errores como los que "dedujo" la interpretación lógica de los conceptos, propia de los pandectistas germánicos durante gran parte del pasado siglo XIX, no hay que olvidar el alumbramiento del método de interpretación teleológica, basado en la realidad de los fines e intereses de las personas, y el "mea culpa" que entona, bastante antes de morir, el profesor Ihering, en sus "Bromas y veras en la ciencia del Derecho", por el anterior conceptualismo, propio y ajeno. Con esta orientación, que conviene recordar en todo caso, si se quiere comprender el tradicional y vigente sistema del título y el modo, hay que estudiar más a Pedro Gómez de la Serna que al maestro Don Jerónimo González, con sus principios del consentimiento y de la inscripción, propios del Derecho alemán inmobiliario pero no del Derecho español vigente, sin perjuicio de que éste se modifique, lo que es difícil ocurra acogiendo el sistema y la construcción conceptualista del negocio jurídico dispositivo inicialmente abstraído del negocio jurídico obligacional que es su causa, sistema del que no se sabe si es cierta su alegada paternidad romana. Por cortesía, quizá hay que pedir perdón por decir ésto que se acaba de decir, pero no quedaba mas remedio que decirlo e intentar deducir las consecuencias, con sentido común, sin elucubraciones conceptuales, sin deformar la realidad de todos los dias.

Procede aclarar que del libro sólo se imprimieron doscientos ejemplares, exclusivamente para obsequiar a los amigos y a quienes pudieran estar interesados en el tema, por lo que al amigo Enrique Colomer le llegó, sobre todo, como preparador de opositores, porque los preparadores, en cierta medida, son responsables de que los opositores puedan llegar a conocer la tesis mantenida y sus consecuencias, sin perder un tiempo precioso leyendo el libro, antes de llegar a ser profesionales mentalmente lastrados por una creencia errónea que, desde hace muchos años, subyace en el temario de los programas y en las contestaciones, como cuando se argumenta si, en caso de desposesión del vendedor, bien la inscripción (La Rica) o bien la escritura (Lacruz) "suple" a la tradición, por no recordar que *nada hay que suplir* puesto que el requisito de la tradición, naturalmente, no se exije por la ley cuando no es posible que se cumpla.

Por otra parte, la urgencia de la edición impuesta por la imprenta ha obligado, después, a unir al libro, por separado, la lista de errores advertidos (corregidos por la mano del autor en bastantes libros) y el epílogo, a modo de resumen para que pueda leerse facilmente, sin asustarse por el volumen del libro, que se debe, en gran parte, a la intención de alcanzar la máxima objetividad en la presentación de las pruebas, como ya se ha dicho antes, y en gran parte se debe a la dificultad de exponer el silogismo de la conclusión esencial y sus principales consecuencias con cierto orden lógico, con claridad y precisión

suficiente, aunque entrañe alguna reiteración expositiva, para que se pueda comprender cómo encaja dicha conclusión esencial en la totalidad de un sistema que se suele exponer con muchas interferencias extrañas á su naturaleza, que han de ser sustituídas por otras ideas, lo que obliga al lector a realizar una ágil gimnasia mental de comprensión y puede dar la impresión de que la exposición es excesivamente densa. Aún así, a quien no desee leer del libro lo suficiente para conocer la tesis de los estudios le basta pensar que puede tratarse no de una monografía sino de una "gran monogracía" (p.26) elucubrada por alguien que suele andar por las ramas o por las nubes del cielo de los conceptos y no tiene los pies bien asentados en la tierra de la realidad práctica, y el lector, además, puede opinar que se trata de la obra de un "iluminado" y revolucionario frustrado del sistema establecido, pero el autor piensa que acierta en su conclusión esencial, aunque ha de admitir que, como ningún humano tiene el don de poseer la verdad absoluta y todos estamos condicionados por nuestra respectiva circustancia, es posible que alguien llegue a demostrar que el autor se equivoca, y si así fuera está dispuesto a entonar el "mea culpa", pero se resiste a recaer en la confesada por el gran Ihering.

Valencia, 16 de febrero de 1.988

EUSEBIO GIMÉNEZ ROIG
Registrador de la Propiedad

★★★★

CATÁLOGO DE PERSONAS JURÍDICAS AUTONÓMICAS.

Es nuestra intención realizar -paulatinamente y con efectos retroactivos- un catálogo de todas las personas jurídico-públicas gestadas en el seno de la Comunidad Autónoma, en el que, sucintamente, se haga referencia a los órganos que ostentan su representación -a efectos, fundamentalmente, de los actos de administración y disposición que puedan realizar, así como las normas aplicables a tales actos. Tal catálogo será -eso pensamos- un buen instrumento de trabajo que agilice nuestras pesquisas cuando -súbitamente- aparezcan en nuestra mesa de trabajo los nuevos entes, realizando actos sujetos a inscripción.

Nuestra labor se facilitaría mucho -naturalmente- si quienes teneis ya fichas o referencias, aunque sean aisladas, sobre esta materia, nos las enviarais para que -de momento- las publiquemos y -además- vayan formando un fondo editorial que nos permita, cuanto antes, lanzar una separata comprensiva del citado catálogo, ordenado por denominaciones, fechas, materias, etc.

Ante la novedad -para nosotros- de la tarea, agradeceremos cualquier sugerencia que respecto de la sistemática, datos a incluir, plan de trabajo, -incluso inutilidad de la tarea-, etc., os parezca opor-tuno remitirnos.

Urge un comentarista que vaya sacando conclusiones de los preceptos legales para aclarar la calificación de todos.

"SERVICIO VALENCIANO DE SALUD" (SVS.).

Ley de la Generalitat Valenciana 8/1987,
de 4 de diciembre,
BOE, del 18 de enero de 1988,
(núm. 15, ref. 1018),
(Diari Oficial de 16 de diciembre de 1987).

El SVS, es un organismo autónomo de naturaleza administrativa de la Generalitat, dotado de personalidad jurídica, (art. 1), adscrito a la Consejería de Sanidad y Consumo (art.2).

Sus órganos superiores son a) el Consejo de Administración, b) El Director y c) el Consejo de Salud (art. 7).

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (CA.), lo presidirá el Conseller de Sanidad y Consumo (art. 8, uno, a)) y será renovado en su totalidad cada cuatro años, podrán (¿pudiendo?) renovarse -los Consejeros- parcialmente siempre que cambien los titulares de los órganos por los cuales hayan sido designados, (art. 8-Dos).

Corresponden al CA. las atribuciones siguientes;... g) Concertar los contratos necesarios para el cumplimiento de sus fines... i) Declarar la innecesariedad de los bienes y derechos del Servicio y disponer de los mismos previas las autorizaciones pertinentes... j) Decidir el ejercicio de acciones ante los órganos judiciales e interponer recursos administrativos... l) Conferir poderes de representación...(art. 9). El Consejo de Administración podrá delegar en su Presidente y en el Director las atribuciones previstas en las letras j) y l) del artículo noveno,(art. 11).

El PRESIDENTE del CA. -Conseller de Sanidad y Consumo- representa legalmente al SVS. y al Consejo.

El DIRECTOR será nombrado por Decreto del Consell de la Generalitat, a propuesta de la Consejería de Sanidad y Consumo, oido el CA. del SVS., (art. 12, tres).

El PATRIMONIO del SVS. lo constituyen: a) los bienes y derechos de toda índole, cuya titularidad corresponde a la Generalitat, afectos a los servicios de salud y asistencia sanitaria, b) los
bienes y derechos de las Corporaciones Locales que se le adscriban en virtud de Convenio, c) los bienes y derechos de toda clase afectos a la gestión de los servicios sanitarios transferidos de la Seguridad Social, d) los productos y rentas de sus bienes y derechos, e) cualesquiera otros bienes y derechos que adquiera o reciba por cualquier título. (Art. 30).

A los bienes y derechos del SVS. les serán aplicables las leyes de Patrimonio y de Hacienda Pública de la Generalitat y a los bienes de dominio público su legislación propia. Con respecto a los bienes de dominio público afectos a su servicio, el SVS. ejercitará las facultades que corresponden a sus titulares. (Art. 31).

Se entiende implícita la utilidad pública en relación con la expropiación de inmuebles para las obras y servicios del SVS. (Art. 32).

El régimen jurídico de los actos del SVS. será el establecido en la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano. (Art. 37).

La representación y defensa en juicio del SVS., así como el asesoramiento jurídico, corresponderá a los Letrados del mismo, bajo la coordinación del Gabinete Jurídico de la Presidencia de la Generalitat. (Art. 38).

Los servicios y establecimientos sanitarios de las Entidades Locales que se transfieran a la Generalitat se adscribirán al SVS. (Disp. adic. dos).

Se autoriza al Consell de la Generalitat a dictar las normas reglamentarias para el desarrollo de esta Ley. (Disp. final primera).

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana". (Disp. final segunda).

Al parecer, la Resolución de 23 de diciembre de 1987 es una niña bonita a la que le han salido dos novios; Antonio Arenas -tenía razón el pajarito que nos contó que estaba preparando algo- y Juan Rey. Ambos le dedican sendos trabajos desde perspectivas distintas y -a nuestro juicio- complementarias.

Antonio trata la Resolución a vuelapluma, con "flash", dando noticia breve y urgente de su contenido y del juicio que le merece; por eso concluye su trabajo diciendo: "Muchas más consideraciones sugiere la referida Resolución. Queda para otro momento un exámen de las mismas".

Juan examina la cuestión resuelta por la DG. detalladamente, con la minuciosidad que requería la conferencia a la que, en principio, estaban dedicadas sus consideraciones.

En suma: dos opiniones, dos concepciones; contraste, síntesis; diálogo incógnito para sus protagonistas; a través de LUNES 4'30.

LA HIPOTECA FLOTANTE.

por
ANTONIO ARENAS GARCÍA
Registrador de Callosa de Ensarriá

El 12 de febrero de 1988 vino al mundo, por alumbramiento en el Boletín Oficial del Estado de tal día, al publicar una Resolución (de 23 de diciembre de 1987) de nuestro Centro Directivo, un nuevo tipo de hipoteca: la hipoteca flotante. Y no nació para crecer y desarrollarse en el variopinto mundo del crédito hipotecario, sino, por el contrario, para ser anatematizada y condenada, para negarle efectos y protección. De todas formas, el maridaje entre el sustantivo y la palabra que lo califica es sugerente e imaginativo, tanto que la frase *"hipoteca flotante"* hará fortuna y quedará incorporada al léxico jurídico. No siendo de extrañar que tuviera el honor de ser incluida en un programa de oposiciones como pregunta dentro de un tema.

¿Qué significa dicha frase? ¿En qué consiste la hipoteca flotante? Según la Resolución antes citada, es aquella al servicio de varias obligaciones, unas ya existentes y otras futuras, en la que si bien está fijado el máximo de responsabilidad hipotecaria, queda al arbitrio

del acreedor determinar a qué crédito o créditos de los por ella garantizados, ha de aplicarse la cifra máxima de responsabilidad, es decir, queda a discreción del acreedor determinar el importe de la operación u operaciones que van a integrar la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria. Se está, por tanto, ante un supuesto de extensión de hipoteca con relación a la obligación a garantizar, de una hipoteca en garantía de varias obligaciones en las que el acreedor es el mismo, siendo, alguna o algunas de tales obligaciones, existentes y predeterminadas, y otras futuras, de las que se dan sus líneas fundamentales. Se trata de un híbrido hipoteca de tráfico-hipoteca de máximo, que pretende garantizar, dentro de una cifra máxima de responsabilidad, tanto obligaciones preexistentes, respecto de las cuales queda indeterminada qué parte de su cuantía va a estar asegurada con la hipoteca, como obligaciones que en el futuro pueda contraer el deudor en favor del mismo acreedor, que será quien, en su momento, determine la obligación u obligaciones -y en qué cuantía e importe- a las que se va a aplicar la cifra máxima de responsabilidad; pretendiéndose con ello poder sumar, a efectos de una misma garantía hipotecaria, indeterminados importes correspondientes a obligaciones que siguen siendo distintas.

La Resolución rechaza, por contraria al principio de especialidad o determinación, este tipo de hipoteca. Recuerda que la determinación de las obligaciones es una exigencia estructural de la hipoteca, que al tener una naturaleza accesoria no puede constituirse sin que se precise la obligación, presente o futura, a la que inequívocamente habrá de servir de garantía. Y declara que, si se quiere que obligaciones distintas reciban cobertura hipotecaria *"habrá de constituirse una garantía individualizada para cada una de ellas en consonancia con el mantenimiento de su autonomía jurídica, y no una hipoteca única aplicable, indistintamente y a elección del acreedor, a cualquiera de ellas"*.

¿Está en pugna dicha declaración con los artículos 105 y 142 de la Ley Hipotecaria y 1861 del Código Civil?. En modo alguno, porque una cosa es que pueda garantizarse cualquiera obligación presente o futura, de dar o hacer, pura o a término o bajo condición, siempre que sea lícita y tenga fuerza civil de obligar, -ya que todas caben dentro del arrtículo 104 de la Ley Hipotecaria-, y otra cosa es que una sóla hipoteca garantice una pluralidad de obligaciones que, aunque pertenezcan a un mismo acreedor, sean distintas entre sí, tanto por lo que respecta a créditos ya existentes, pero que entre sí no tienen conexión causal, como por lo que concierne a operaciones futuras que no estén claramente determinadas en cuanto a su fuente y causa.

Sigue siendo verdad que la hipoteca de máximo es la que se constituye por una cantidad máxima de responsabilidad, para garantizar créditos indeterminados en su existencia o cuantía, que sólo se indican en sus líneas fundamentales y cuya determinación se efectúa por medios extrahipotecarios, (Roca), surtiendo la misma efectos contra tercero desde su inscripción, si existe la obligación garantizada o llega a contraerse o a cumplirse la condición suspensiva a que venía sujeta, pudiendo hacerse constar así en el Registro, en la forma que indica el artículo 238 del Reglamento Hipotecario. Pero la Resolución causante de estas líneas, proclama que no pueden ser garantizados con una sóla hipoteca, -sino que habrá de constituirse una garantía individualizada para cada uno-, los diferentes créditos indeterminados en su existencia o cuantía, aunque se indiquen sus líneas fundamentales o datos indispensables que permitan identificarlos y sea único el acreedor.

En los arts. 104, 111, 114, 118 a 127, 140 y 142 a 144 de la Ley Hipotecaria, aparece siempre en singular la palabra obligación o crédito garantizado con la hipoteca; nunca se habla en ellos de varios créditos. Es en los arts. 150 y 152 a 154 de la misma Ley, cuando aparece una sóla hipoteca garantizando una pluralidad de obligaciones, pero todas de la misma naturaleza e incluso originadas en un mismo acto, que pueden tener titulares distintos. Y en esta línea está la Resolución en cuestión, al declarar que, aun siendo un

sólo acreedor y un sólo deudor, no pueden estar garantizadas con una sóla hipoteca varias obligaciones, de no ser éstas originadas por una misma causa, o, al menos, ser de la misma especie.

La Resolución rechaza que constituída una hipoteca en garantía de una cuenta corriente de crédito, se pueda, por acto unilateral del Banco acreedor, incluyendo las cantidades que quiera en el Debe de la cuenta, determinar qué deuda o deudas son las que se acogen a la cobertura de la hipoteca. Pero ello no obsta para que la llamada *"cuenta corriente contable" o "situación en cuenta corriente"* pueda garantizarse con hipoteca en la forma que indica el artículo 245 del Reglamento Hipotecario, cumpliendo los requisitos en él indicados y señalando y detallando con precisión las operaciones bancarias que puedan ser partidas de abono y de cargo en la cuenta especial, cuyo saldo -determinado en su día por la Contabilidad del Banco o Caja de Ahorros-, esté garantizado hasta el máximo de responsabilidad hipotecaria.

Muchas más consideraciones sugiere la referida Resolución. Queda para otro momento un exámen de las mismas.

BOMBAZO CONTRA LA HIPOTECA-SUMIDERO.

(Comentario a la Resolución de 23 de diciembre de 1987 -B.O.E. de 1 de febrero de 1988-.)

por
JUAN REY PORTOLÉS
Registrador de Valencia, 12

De nuevo traigo a LUNES 4'30 otro comentario ligero e improvisado a una reciente Resolución de nuestra Dirección General que redacté como guión para su exposición oral el día 22 de febrero del año en curso.

Trata de un tema de indudable interés y espero que por ello y por su actualidad sepais disculpar la brevedad de mis argumentaciones y citas.

Mas aunque sea un "impromptu" de fin de semana pensad que articulejos así es casi lo único que el agobio de nuestras Oficinas nos permite leer a algunos. Para alivio del impresor no reproduzco aquí la Resolución pero indico su fuente y la extracto suficientemente en el texto.

COMENTARIO.- Una lectura rígida e inflexible de esta importante Resolución podría llevar a la conclusión de que la misma ha supuesto la sentencia de muerte para el frecuente tipo hipotecario en ella debatido. Pero una optimista y salvífica relectura de su texto a lo más que debe conducir es a extremar el cuidado en la redacción de su supuesto de hecho y en la invocación de su cobertura normativa.

Mas antes de seguir adelante y desarrollar esta idea se impone una cuestión onomástica en relación con la hipoteca controvertida. El caldo de cultivo en que la misma suele surgir lo describe muy bien la Notaria informante a través de los dos siguientes puntos o pinceladas:

1º.- Unos deudores tienen unas ciertas obligaciones con una Entidad de crédito, que pueden estar más o menos determinadas en su existencia y contenido y estar dotadas o no de garantías y 2º.- Debido a la situación por la que atraviesan los deudores, de falta de liquidez, (suelen ser gravámenes constituidos por "ahogados" económicamente) y siendo titulares -ellos o sus fiadores reales- de un patrimonio libre de cargas cuyo valor puede hasta cubrir holgadamente el importe de las deudas con la entidad acreedora y sus accesorias, llegan al acuerdo con ella de que la misma no proceda a la ejecución de las garantías establecidas a su favor, a cambio de que los deudores presten nuevas garantías a la Entidad, conformándolas como hipotecas sobre los bienes no gravados de que son titulares los deudores -o sus fiadores reales-, pero fijando un límite máximo de responsabilidad y quedando subsistentes las garantías anteriores afectantes a las singulares obligaciones.

Pues bien, prescindiendo ahora de profundizar en la verdadera naturaleza jurídica de la figura utilizada, a lo largo del recurso los intervinientes en él la denominan de muy diversas maneras y con un designio a veces gráficamente descriptivo (hipoteca a modo de "saco común"; hipoteca "flotante") y a veces de pretendida catalogación técnico-jurídica (hipoteca de máximo, de máximo por deuda futura, superposición de garantía,,,). Todas esas denominaciones y aún otras, en efecto, son utilizadas en la práctica para describir el fenómeno que nos ocupa, pero sin perjuicio de la que corresponde a su auténtica naturaleza jurídica (hipoteca en garantía de obligación futura, a mi modo ver), el rótulo más descriptivo y ajustado que he oido para él lo improvisó mi admirado amigo y Notario, Rafael Azpitarte Camy, cuando lo calificó de hipoteca "sumidero". Ella viene a ser, ciertamente un "conducto o canal por donde se sumen las aguas" (Acad.) de todas las obligaciones pendientes de liquidación entre Banco y cliente.

El rótulo se me antoja tanto más apropiado cuanto que el tal conducto suele recoger no pocas veces aguas ya negras o fecales -obligaciones en descomposición- y conducirlas al pozo ciego de la insolvencia definitiva en que a la postre desemboca el compelido a constituir dicha garantía.

Aún consciente del escaso tecnicismo del término que en vano buscaremos en nuestros serios preceptos hipotecarios, me voy a permitir usar, con vuestro permiso, en este informal comentario entre compañeros, ese compendiado rótulo de hipoteca-sumidero, a la que no me gustaría ver hundida, a su vez, tras la presente Resolución, en la profunda sima del olvido y de la inaplicación (pienso además que las necesidades de la práctica no lo iban a tolerar).

Tras esa cuestión terminológica el resumen que yo haría de esta Resolución de 23 de diciembre de 1.987, más aún, el que ya me he hecho para mi fichero particular, se puede sintetizar así:

No es inscribible una hipoteca constituida con desafortunada invocación del artículo 153 de la Ley hipotecaria y del artículo 245 de su Reglamento, a favor de una entidad bancaria por parte de unas personas que mantienen relaciones financieras previas con ella y por virtud de la cual se pretenda garantizar hasta una determinada cifra de responsabilidad, entre otros, los siguientes conceptos: a) el saldo de una cuenta corriente abierta para disponer de un préstamo con garantía hipotecaria ya concedido y existente entre el propio Banco acreedor de un lado y los constituyentes de la hipoteca-sumidero (y otras dos personas más), de otro, y a cuyo pago el Banco puede destinar las cantidades que crea conveniente con cargo al crédito garantizado con la hipoteca-sumidero; b) el saldo de otra cuenta corriente abierta para, al parecer, ordenar contablemente otra previa hipoteca-sumidero de menor cuantía que la que ahora se constituye -ésta curiosamente, pese a afirmar el recurrente que era idéntica, sí se inscribió en su dia, lo cual, dicho sea de paso, nunca es argumento decisivo- y a la que, de nuevo el Banco puede aplicar las cantidades que crea conveniente con cargo a la hipoteca-sumidero mayor; c) el importe de una deuda que contra los

hipotecantes tenía un tercero, en el caso (según se aclaró a lo largo del recurso) de que el Banco lo satisficiese por cuenta de aquéllos, si lo creyese oportuno, y d) las cantidades que por cualquier concepto resulten adeudar los comparecientes al Banco acreedor en cualquiera de sus sucursales; y no es inscribible porque:

- Si solo se ha establecido una reunión contable de diversas relaciones jurídicas existentes entre el Banco y sus clientes, aquella reunión no es susceptible, por su propia naturaleza de mera operación aritmética, de ser garantizada con hipoteca.

- Solamente cuando la cuenta bancaria aparece como instrumento contable de una relación contractual, ya de apertura de crédito -unilateral- ya de cuenta corriente -concesión recíproca de crédito con compensación- puede surgir una obligación autónoma susceptible del derecho real accesorio de hipoteca.

- En el caso debatido no hay una hipoteca en garantía de un contrato de apertura de crédito, dado que en la misma escritura se niega a los titulares de la cuenta que se pretende garantizar que puedan por ningún concepto, librar órdenes contra dicha cuenta ni disponer de ella, y tampoco cabe descubrir la existencia de un genuino contrato de cuenta corriente, porque no hay voluntad novatoria respecto de las relaciones preexistentes que se fundirían en aquel.

- Finalmente -sigue diciendo la Dirección General- tampoco se puede afirmar que sea "una hipoteca de máximo por deuda futura" porque conculca el principio de determinación ya que queda al arbitrio del Banco decidir si la cifra máxima va a estar integrada por los importes totales o parciales de dos obligaciones ya existentes o con el importe de otra u otras obligaciones que en el futuro puedan contraer los mismos deudores en favor del Banco. En efecto:

* Respecto de las obligaciones ya existentes se pretende irregularmente -a juicio de la Dirección- sumar a efectos de una misma garantía hipotecaria indeterminados importes parciales correspondientes a obligaciones que siguen siendo distintas; si se quiere que éstas reciban cobertura hipotecaria habrá de constituirse una garantía individualizada para cada una de ellas, en consonancia con el mantenimiento de su autonomía y no una hipoteca única aplicable indistintamente y a elección del acreedor a cualquiera de ellas.

* Y respecto de las obligaciones futuras también se infringe el principio de especialidad puesto que en el caso debatido quedan en total indeterminación, tanto en su futura existencia -que queda al arbitrio del Banco- como en cuanto a su fuente y causa. Además para acreditar que se ha constituido la obligación y obtener la consiguiente efectividad hipotecaria bastaría según la escritura el acto unilateral del Banco mediante la inclusión, a su arbitrio, de las cantidades en el debe de la cuenta, en contra -parece decir el Centro Directivo- del régimen bilateral que para hacer constar en el Registro que se han contraido las obligaciones futuras, prevé el artículo 238 del Reglamento hipotecario".

Hasta aquí el forzosamente largo resumen que cabe hacer de la Resolución que comento, en cuyo acierto o desacierto en relación con la hipoteca de su caso concreto no parece muy trascendente entretenerse, por cuanto la misma no resultaba un dechado de perfección técnico-jurídica, ni su defensa en el escrito de interposición del recurso y casi en el de apelación, se supo distanciar (como sí lo hizo la Notaria autorizante en su magnífico Informe acaso truncado por el final) de la invocación del artículo 153 de la Ley hipotecaria ni de la de su ¿desarrollo? (vide La Rica) reglamentario, el artículo 245 del Reglamento hipotecario.

Sí en cambio me debo ocupar de sus razonamientos en relación con una hipoteca imaginaria que tomase del caso sus principales elementos fácticos y se modelase al final con las precisiones que luego haré y que entonces, a mi juicio sí permitirían su viabilidad sustantiva y registral.

Desde esa perspectiva, nada que objetar en primer lugar a la afirmación de que no cabe hipoteca en garantía de una mera suma aritmética (y a veces la frecuente colación que hacía el recurrente de la consabida distinción jurisprudencial y doctrinal entre contrato de

cuenta corriente y situación de cuenta corriente parece que abocaba a esa estéril vía muerta).

También se pude admitir en segundo lugar que el "grupo de hipotecas" -palabras de la Dirección General- reguladas en el artículo 153 de la Ley hipotecaria se reduce a dos modalidades: la hipoteca en garantía de la apertura de crédito -una de cuya subvariedades sería la apertura de crédito para descuento cambiario; artículo 245 del Reglamento hipotecario- y en la que hay solo una concesión unilateral de crédito sin diluición de las partidas del debe y haber, y la hipoteca en garantía de un contrato de cuenta corriente en el que puede haber también una concesión unilateral de crédito (y tal es lo que imagina la Ley hipotecaria al prever que solo una de las partes constituya garantía en favor de la otra) o ser bilateral, pero en el que lo fundamental es la pérdida de la exigibilidad jurídica autónoma de las relaciones obligatorias que en la cuenta desembocan y en ella disuelven su contenido económico vía novación en su saldo final. Y admito esa visión estrecha y dual del artículo 153 de la Ley hipotecaria porque su deficiente y encorsetada regulación (medítese por ejemplo en la decimonónica previsión de una libreta doble y su absoluta incompatibilidad con las modernas prácticas de distribución de género y de facturación o en la hierática y sacramental precisión acerca de su posible prórroga, cuando si se señala una fecha cierta para el cierre de la cuenta ya se está indicando que no cabe prórroga alguna) no conviene extenderla a otros planteamientos hipotecarios que se pueden así cobijar en determinados preceptos menos rígidos.

Por último, también hay que darle la razón a la Dirección General, cuando por imperio del principio de accesoriedad veda el que una sola hipoteca pueda garantizar un cúmulo heterogéneo de obligaciones -presentes o futuras, para el caso es lo mismo-, aunque esa afirmación pueda resultar contradictoria con la vertida en la Resolución de 31 de octubre de 1.978 de cuyo considerando cuarto son estas palabras: "Si bien de los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria y con una interpretación meramente literalista podría pensarse que no puede constituirse una sola hipoteca en garantía de varias obligaciones independientes o autónomas, no cabe duda que a la vista de otros preceptos legales como el artículo 1.861 del propio Código Civil y de una interpretación lógica de la materia, tal posibilidad es factible y sin ningún género de duda en el caso cuestionado, de acuerdo con el artículo 154 de la Ley Hipotecaria,...".

Acaso podrían cohonestarse los dos asertos de nuestro Centro Directivo si se sitúan en su respectivo contexto: Obligar a que en las hipotecas en garantía de títulos valores (nominativos, a la orden o al portador) haya que constituir tantas hipotecas como títulos so pretexto del dogma de la autonomía de la obligación a ellos incorporada y sobre la base de que lo garantizado no es la obligación subyacente única, sino la embebida troceadamente en los documentos, equivaldría a excluir en la práctica la útil garantía hipotecaria para esas emisiones de títulos en serie o aislados pero en todo caso vinculados entre sí por la misma causa generatriz. En cambio si las obligaciones a garantizar no guardan entre sí más nexo que las personas que se sitúan en sus polos activo y pasivo -o incluso ni eso- no cabe duda que la hipoteca que a modo de "caparazón real" se constituyera sobre ellas sería un monstruo jurídico de mil caras y un semillero de insolubles problemas, por ejemplo el del cómputo del plazo de prescripción (arts. 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria) que habría de ser tan plural como el de las obligaciones arramilleteadas bajo el lazo de su común hipoteca; por ejemplo también el de su ejercicio que habría de cadenciarse -aplicando además analogicamente los artículos 155 II de la Ley hipotecaria y 227 de su Reglamento- con el respectivo vencimiento de los créditos subyacentes; por ejemplo el cómputo de sus intereses divergentes a efectos de no rebasar el tope del artículo 114 de la Ley hipotecaria etc. etc.

Desde luego en el Derecho de la Alemania Federal los autores (v.gr. Lent-Schwab, "Sachenrecht", München, 1983, pag. 234 y ss. Baur, "Lehrbuch des Sachenrechts, München, 1983, pag. 347 y ss.) y el propio BGB (párrafos 1113 y 1180) no imaginan siquiera que una hipoteca no se superponga de modo total a un solo crédito y siga absolutamente sus vicisitudes.

A la postre tampoco es ese problema dogmático el que más me interesa abordar en esta Resolución y por ahora, mientras mentes más capaces y más liberadas de otros menesteres no profundicen en el tema, a mí como Registrador me puede bastar este doble y antitético pronunciamiento del Centro Directivo para aplicar como principio general la ecuación un crédito-una hipoteca y seguir excepcionando de esa regla por razones prácticas, las hipotecas acogidas a los artículos 154 y siguientes de la Ley hipotecaria.

Pero dicho lo anterior aquí se acaba mi acuerdo con la Dirección General si es que la misma impide inscribir no quizá exactamente la hipoteca del caso -que, repito, no se perfiló ni defendió con fortuna- sino una similar que se configurase:

a) como una hipoteca en garantía de *obligación futura* (arts. 142 y 143 de la Ley hipotecaria y concordantes del Reglamento).

b) como una hipoteca en garantía de *una sola* obligación -futura ya digo- en la que desembocarían y *en la que se diluirían* las varias obligaciones heterogéneas previstas, una vez transcurriese el plazo pactado (aquí eran seis años), y no antes.

c) como una hipoteca en garantía de una sola obligación futura en la que el acreedor *sea libre de incorporar o no*, en su momento, como elementos que a su arbitrio pueden integrar aquella obligación única, otras obligaciones existentes o nacederas en el interin, de la misma manera que el deudor es libre de no permitirle aquella integración con solo que satisfaga, antes del plazo del posible nacimiento de la obligación futura, todas las dichas obligaciones menores y ciegue así la posibilidad de incorporación conferida al acreedor.

d) como una hipoteca en garantía de una sola obligación futura constituída por la incorporación o fusión (= novación en estrictos términos jurídicos) de un conjunto de obligaciones *suficientemente indicadas* en el título, así en cuanto a sus *sujetos*, como en cuanto a las causas (= negocios jurídicos o en general *fuentes*) de que pueden dimanar.

¿Por qué, en efecto, no se va a permitir un gravamen en garantía de una obligación futura que surja por refundición (novación en ella) y al arbitrio del acreedor (lo cual no choca con el artículo 1115 del Código Civil que se refiere al deudor), de un cúmulo de obligaciones bien perfiladas y que ya hubiesen nacido al tiempo de la dilución aunque no lo hubiesen hecho al constituirse la hipotca? ¿No se está ante el mismo fenómeno de pérdida de la propia identidad de las obligaciones aisladas típico del contrato de cuenta corriente, pero referido no al tiempo presente de vigencia de la cuenta, sino al momento del cierre de la misma?.

Yo desde luego no encuentro objeciones dogmáticas insuperables en esta Resolución que impidan responder afirmativamente a mis interrogantes, y creo que lo único que hay que hacer es sortear todos los obstáculos que hicieron naufragar el gravamen de su supuesto de hecho: verbigracia enumerando con precisión las fuentes y no solo los sujetos de que pueden derivar las obligaciones a favor de la Entidad acreedora descenciendo, por precaución, desde la genérica formulación del art. 1089 del CC. (contrato, cuasi contrato, delito, cuasidelito), a una enumeración técnica y tipificada de los -normalmente- negocios o contratos de que puedan dinamar aquellas obligaciones; verbigracia, precisando con nitidez que la pérdida de autonomía de las obligaciones novables en la única obligación futura garantizada con la hipoteca-sumidero, se producirá solo (y si el acreedor lo considera conveniente), al cierre de la cuenta y no antes; verbigracia, pactando, por cautela igualmente, una oposición al saldo final de la cuenta similar a la prevista en los cuatro últimos párrafos del artículo 153 de la Ley hipotecaria, aún y a pesar de que dicha regulación (reiterada también en el artículo 219-3º del Reglamento hipotecario) se me antoja contraria a la contundencia y agilidad propias de la hipotca en la que como regla general la defensa del deudor frente a la "pluspetitio" del acreedor desaprensivo se debiera canalizar solo al amparo de los cinco últimos párrafos del artículo 132 de la Ley hipotecaria, etc. etc.

Una apostilla final: el que sea el acreedor el que unilateralmente decida si nova o no, al cierre de la cuenta, las obligaciones dispersas que se funden en una sola, (normalmente sopesando las mayores o menores garantías individuales con que aquéllas puedan contar antes o después de la novación), no atenta contra el artículo 238 del Reglamento hipotecario -citado quizá por el Centro Directivo con el equivocado propósito que antes imaginé-. No,

Bien claramente reza ese precepto que la actuación bilateral de acreedor y deudor, de grado o por fuerza, se requiere solo y nada menos que "para hacer constar en el Registro que se han cumplido las condiciones suspensivas o que se han contraido las obligaciones futuras de que trata el articulo 143 de la Ley". En cambio para definir la deuda y eventualmente ejecutarla bastaría la decisión unilateral del acreedor, y ello sin necesidad de obtener la estampación previa de la nota marginal a que se refiere el citado artículo 143 de la Ley (Resolución de 31 de enero de 1,925). ¿Es que acaso es más grave -entiéndese, para el deudor- reflejar en el Registro que ha surgido la obligación futura que proceder a la ejecución de ésta? Pues sí y me explicaré; para oponerse a una efectuación judicial de la obligación nacedera, cuenta el deudor o con el trámite especial previo de la oposición por error o falsedad -si la Ley y acaso el pacto se lo conceden- o con el remedio general de retención (o afianzamiento) del producto de la subasta que contemplan los últimos cinco párrafos del artículo 132 de la Ley hipotecaria; de esta suerte un deudor inocente queda indemne, económicamente cuando menos, frente a un acreedor malicioso o equivocado. En cambio, reflejar en el Registro que ha surgido la obligación futura y perfilar ésta en todos sus pormenores (cuantía definitiva entre ellos) tiene una trascendencia mayor de modo que, si se hace sin el concurso del deudor, puede depararle perjuicios irreparables. En efecto, desde el momento de aquella constancia la hipoteca que figuraba en el Registro ha mutado de naturaleza; de ser una hipoteca de seguridad se ha transformado en una hipoteca de tráfico y eso significa (siguiendo la misma pauta del parágrafo 1184 y concordantes del BGB) que a partir de entonces la fe pública registral se extiende no solo al derecho de hipoteca (lo que antes tildé de "caparazón real") sino también al crédito garantizado -a su existencia y contenido-. De modo que si por cesión onerosa del crédito hipotecario a un tercero de buena fe, éste invoca en su favor el principio de publicidad material, el hipotecante se verá abocado a soportar la realidad de tal crédito aunque sustantiva o civilmente no existiera o su cuantía no fuera la reflejada en el Registro. Por supuesto entonces que la nota del art. 143 de la Ley hipotecaria y 238 del Reglamento hipotecario conversora de la naturaleza de la hipoteca a que se contrae, tiene una mayor trascendencia y envuelve un mayor peligro que su mera ejecución y de ahí que no pueda extraerse de la lógica bilateralidad de aquélla ninguna conclusión contraria a la admisibilidad de una hipoteca como la que antes pergeñé retocando ligeramente la del supuesto de hecho de la Resolución, cuyo comentario concluyo aquí para vuestro descanso y solaz. Muchas gracias.

Valencia a 22 de Febrero de 1,988.

IMPUESTO GENERAL SOBRE SUCESIONES, LEY 29/1987

Tabla prevista para Patrimonio preexistente hasta 50.000.000 ptas.

PORCION DE ADQUISICION HEREDITARIA COMPRENDIDA ENTRE :		Grupo I y II		Grupo III		Grupo IV	
00 /	1.000.000	7'65%	76.500	12'15%	121.500	15'30%	153.000
1.000.000 /	2.000.000	8'50%	+ 85.000	13'50%	+ 135.000	17%	+ 170.000
			= 161.500		= 256.500		= 323.000
2.000.000 /	3.000.000	9'35%	+ 93.500	14'85%	+ 148.500	18'70%	+ 187.000
			= 255.000		= 405.000		= 510.000
3.000.000 /	4.000.000	10'20%	+ 102.000	16'20%	+ 162.000	20'40%	+ 204.000
			= 357.000		= 567.000		= 714.000
4.000.000 /	5.000.000	11'05%	+ 110.500	17'55%	+ 175.500	22'10%	+ 221.000
			= 467.500		= 742.500		= 935.000
5.000.000 /	6.000.000	11'90%	+ 119.000	18'90%	+ 189.000	23'80%	+ 238.000
			= 586.500		= 931.500		= 1.173.000
6.000.000 /	7.000.000	12'75%	+ 127.500	20'25%	+ 202.500	25'50%	+ 255.000
			= 714.000		= 1.134.000		= 1.428.000
7.000.000 /	8.000.000	13'60%	+ 136.000	21'60%	+ 216.000	27'20%	+ 272.000
			= 850.000		= 1.350.000		= 1.700.000
8.000.000 /	9.000.000	14'45%	+ 144.500	22'95%	+ 229.500	28'90%	+ 289.000
			= 994.500		= 1.579.500		= 1.989.000
9.000.000 /	10.000.000	15'30%	+ 153.000	24'30%	+ 243.000	30'60%	+ 306.000
			= 1.147.500		= 1.822.500		= 2.295.000
10.000.000 /	15.000.000	16'15%	+ 807.500	25'65%	+ 1.282.500	32'30%	+ 1.615.000
			= 1.955.000		= 3.105.000		= 3.910.000
15.000.000 /	20.000.000	18'70%	+ 935.000	29'70%	+ 1.485.000	37'40%	+ 1.870.000
			= 2.890.000		= 4.590.000		= 5.780.000
20.000.000 /	30.000.000	21'25%	+ 2.125.000	33'75%	+ 3.375.000	42'50%	+ 4.250.000
			= 5.015.000		= 7.965.000		= 10.030.000
30.000.000 /	50.000.000	25'50%	+ 5.100.000	40'50%	+ 8.100.000	51%	+ 10.200.000
			= 10.115.000		= 16.065.000		= 20.230.000
50.000.000 /	100.000.000	29'75%	+ 14.875.000	47'25%	+ 23.625.000	59'50%	+ 29.750.000
			= 24.990.000		= 39.690.000		= 49.980.000
EXCESO S /	100.000.000	34%		54%		68%	

Rafael Pavón -ya están todos los condecorados- nos remite esta "TABLA PARA EL CALCULO DE CUOTAS del nuevo Impuesto de Sucesiones y Donaciones, con los tipos marginales a aplicar en cada uno de los grupos al exceso sobre la base ya directamente calculada, con la advertencia de que los tipos marginales del grupo III están redondeados por exceso"; y de que "solo es aplicable para bases < a 50,000,000 de ptas".

REDUCCIONES DE LA BASE IMPONIBLE PARA OBTENCION DE LA BASE LIQUIDABLE

PARENTESCO CON EL CAUSANTE

GRUPO I

DESCENDIENTES Y ADOPTADOS

21 años o mas	2.000.000
20 "	2.500.000
19 "	3.000.000
18 "	3.500.000
17 "	4.000.000
16 "	4.500.000
15 "	5.000.000
14 "	5.500.000
13 " ó menos	6.000.000

GRUPO II

DESCENDIENTES Y ADOPTADOS DE 21 O MAS AÑOS, CONYUGES, ASCENDIENTES Y ADOPTANTES — 2.000.000 = UNICA =

GRUPO III

COLATERALES DE 2º y 3er GRADO. ASCENDIENTES Y DESCENDIENTES POR AFINIDAD — 1.000.000 = UNICA =

GRUPO IV

COLATERALES DE 4º GRADO O MAS Y EXTRAÑOS — NO TIENEN REDUCCION

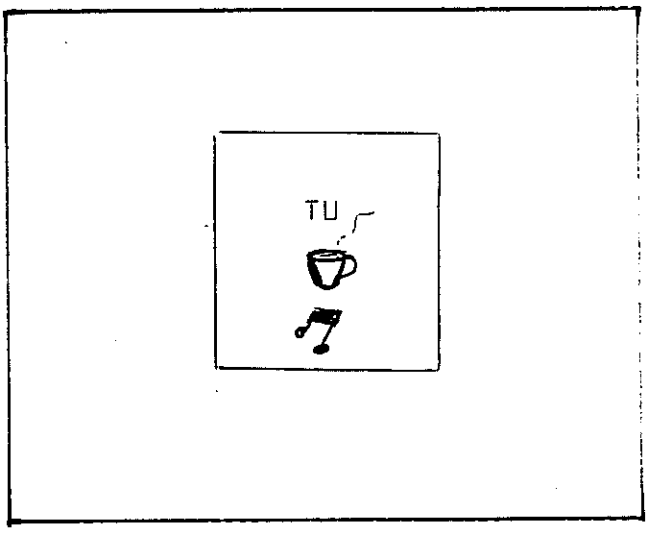
REDUCCION ESPECIAL PARA: MINUSVALIDOS (FISICOS, PSIQUICOS O SENSORIALES) 6.000.000, MAS LA QUE LE CORRESPONDA CON ARREGLO A LOS GRUPOS ANTERIORES POR RAZON SE SU PARENTESCO CON EL CAUSANTE

DESCENDIENTES: VER REDUCCION EN SUPUESTOS DE TRANSMISIONES M. C. DENTRO DEL PERIODO DE LOS ULTIMOS 10 AÑOS (nº 2 Artº 20 Ley)

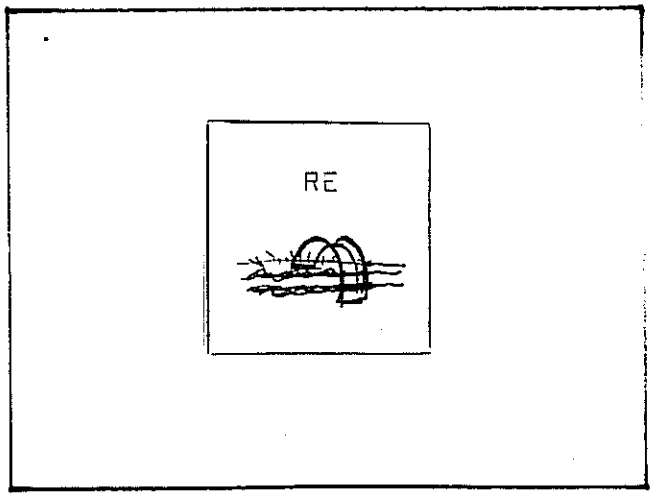
PASATIEMPOS

por
CUQUITA PERIS

JURIDIGLÍFICOS



A/ Un veinticuatro de Octubre todos nos fijamos en ella.



B/ ¿ A qué se dedica ese chico ?, Es

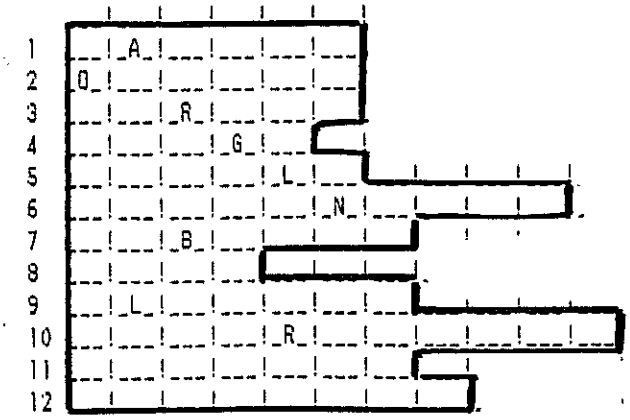
SOPA DE AUTORES.

Localiza, entre las letras del recuadro, los nombres o apellidos, completos o incompletos, de nueve autores que nos son bastante conocidos. Ten en cuenta, que pueden leerse de izquierda a derecha, de derecha a izquierda, de arriba abajo, de abajo arriba y en diagonal.

R	C	H	O	H	C	N	A	S	Y	O	P
S	L	W	C	R	T	M	B	L	D	U	M
O	A	L	I	V	A	A	R	A	M	A	C
Z	C	H	H	T	J	E	O	I	O	E	A
E	R	O	C	A	S	A	S	T	R	E	S
U	U	S	F	P	R	X	E	G	M	Ñ	T
Y	Z	O	I	V	L	C	T	K	Y	U	A
S	S	N	U	U	L	C	A	F	O	Ñ	N

FUGA DE LETRAS.

Rellenando lo que falta, aparecerá en el margen izquierdo algo fundamental. Definiciones; 1. Apellido de autor. 2. Libro de preceptos. (al revés). 3. Leyes. 4. Camino especial. 5. Institución jurídica. 6. Hay varias causas de ello. 7. Sigue el apellido del 1. 8. los menciona el art. 1.3.CC. 9. Numerus ,,,, 10. Principio hipotecario. 11. Puede ser un tipo de relación. 12. Se ha visto modificada hace poquísimo. (al revés).



(las soluciones, más adelante.)

De "El País" de 14 de febrero,

El piso 'empapelado'

Los gastos burocráticos encarecen en casi un 10% el coste de adquirir una vivienda

PILAR MARCOS

Mover papeles, ir al notario, pagar impuestos, registrar...; en tres palabras: burocracia, dinero y tiempo. Tres cosas con las que no suele contar el comprador al adquirir una vivienda. Si el piso cuesta 10 millones de pesetas al contado, no estaría de más reservar otro para el papeleo. Ello sin contar con el pago de las plusvalías con que los ayuntamientos gravan la operación. En definitiva, hay que pensar en añadir a la cantidad prevista el destinar para la compra del nuevo hogar algo así como un 10% más, según cálculos aproximados para una vivienda media en las grandes ciudades. Todo un sobreprecio.

El piso puede ser nuevo o de segunda mano, puede comprarse al contado o con la ayuda de un crédito, y si es nuevo, puede comprarse ya construido o sobre plano, sin terminar. Las diferencias se diluyen cuando el comprador se enfrenta a los papeles posventa.

Cuando el piso es nuevo y está sin terminar, el comprador firmará un contrato privado de compraventa con la constructora. Es un contrato de adhesión que señalará, entre otras cosas, la forma de pago y la penalización si el comprador se retrasa en ese pago. También se suele estipular cuándo el contrato privado se elevará a escritura pública. "En la letra pequeña de este contrato privado, el comprador puede encontrarse más de una sorpresa", explica Antonio Dionis, un joven abogado madrileño.

Si el piso es de segunda mano —o nuevo, pero terminado—, no es necesario firmar un contrato privado. Lo normal es firmar directamente la escritura pública. Para ello tendrá que ir al notario. Aunque la ley dice que si no hay nada pactado, el pago de la escritura corresponde al vendedor, lo normal es que lo pague el comprador. La minuta que pasará el notario por este servicio dependerá del precio escriturado del piso, del número de folios de la escritura y, naturalmente, del propio notario, porque éstos, como todos los demás profesionales liberales, sólo tienen unas tarifas mínimas que impone el colegio. Con todo, y por término medio en Madrid, los gastos de notaría para escriturar un piso de 10 millones pueden rondar las 200.000 pesetas.

Antes de firmar la escritura, e independientemente de que el piso sea nuevo o viejo, conviene decirle al notario que llame al registro para ver si el piso está inscrito, es de quien lo vende, si lo puede vender y sobre todo si tiene cargas como las hipotecas. No sería la primera vez que un infeliz comprador ha tenido que dar a la entidad financiera su reciente adquisición para enjugar una deuda impagada por el anterior propietario que tenía como garantía precisamente el piso.

Registro

Otra consulta fundamental al registro por parte del notario es sobre la existencia de la denominada *condición resolutoria*, para el caso de que el precio se pague aplazado. Según esta cláusula, si el comprador se retrasa o no paga las letras puede perder el piso. El comprador deberá asegurarse de si existe esta cláusula y cuál es su contenido antes de firmar la escritura. Si efectivamente se contempla la cláusula, el comprador tendrá que pagar al registro un 1% del precio aplazado.

Para realizar todas estas consultas, el notario requerirá lo que se llama provisión de fondos, con que hacer frente a todos los gastos para escriturar el piso, incluida su minuta. Una vez comprobados los requisitos citados, el comprador puede finalmente firmar la escritura y acudir después directamente al registro para *anotar* su piso. Un paso previo antes de poder registrarlo efectivamente, lo que no podrá hacer hasta no haber pagado todos los impuestos.

Todos los registradores y notarios recomiendan efectuar la anotación del piso nada más haber firmado la escritura para que el comprador aparezca ya oficialmente como el nuevo propietario aunque falten algunos requisitos por cumplir. Si el comprador espera a pagar los impuestos para ir al registro puede encontrarse con que éste tiene nuevas cargas, ya que, al no estar preinscrito, el piso figura a nombre del que lo vendió.

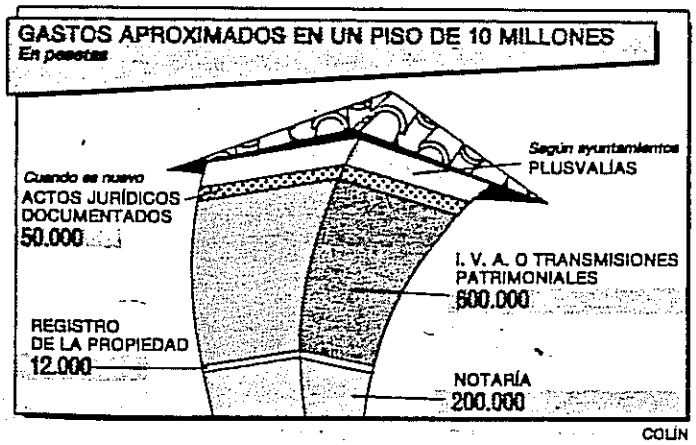
A pagar impuestos

Quedamos en que el piso está anotado en el registro. Y ahora, a pagar impuestos. Cuando el piso es nuevo hay que pagar el IVA (un 6% del precio escriturado) y el impuesto sobre actos jurídicos documentados (un 0,5% de ese precio). Ambos suelen tramitarse en la notaría. Para un piso nuevo de 10 millones de pesetas al contado supone en total 650.000 pesetas.

En los pisos de segunda mano no hay que pagar esos impuestos. En este caso se paga el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, un 6% del precio escriturado.

Además, pisos nuevos y viejos pagan a su Ayuntamiento el arbitrio de plusvalías al tipo de gravamen que éste decida. Es un impuesto que grava el incremento del valor del suelo edificado, según unas tablas de valoración que elaboran cada tres años los ayuntamientos. Si no hay pacto en contrario, la plusvalía corre por cuenta del vendedor, pero en la práctica, y sobre todo en los pisos viejos, acaba pagándola el comprador. Aunque no exista ese pacto, si el vendedor no paga, el Ayuntamiento carga la plusvalía sobre el piso.

Si el comprador ha cumplido sus obligaciones con Hacienda y el Ayuntamiento, en un plazo de 60 días pasa a ser definitiva la anotación previa en el registro. En el caso de que tarde más, la anotación pierde sus efectos y el piso figura legalmente como propiedad del vendedor. La inscripción, que para un piso de 10 millones puede costar 12.000 pesetas en Madrid, establece que el comprador es ya el nuevo propietario y le defiende ante terceros. Pero esa inscripción, aunque aconsejable, no es obligatoria.



COLÍN

Después de todo esto ya puede decir que el piso es legalmente suyo. Ahora sólo queda darlo de alta en la contribución urbana y en el catastro. Un gasto más, que depende de cada Ayuntamiento, pero que no suele ser muy gravoso.

Que el piso sea del comprador no significa que sea habitable. Si es nuevo, con la entrega de llaves, el cliente recibirá la *cédula de habitabilidad*, que garantiza, cuando la inmobiliaria es seria, que la luz, el gas y el agua están instalados. Ahora sólo queda darlos de alta, esperar y pagar.

RESOLUCIONES

3430 *RESOLUCION de 26 de enero de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jorge Solá Serra, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal a practicar una anotación preventiva de embargo.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.259 del Código Civil; 112 y 119 del Reglamento Hipotecario; 165 y 166 del Reglamento Notarial, y la Resolución de 11 de noviembre de 1985:

1. Conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario, el recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad puede ser interpuesto, además de por el Fiscal o por el Notario en los casos respectivos, por la persona individual o jurídica interesada en el asiento, si bien cuando ésta actúe a través de otra persona es necesario que la última ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación que le habilita para interponer el recurso.

2. Como la falta de legitimación del Procurador recurrente ha sido invocada desde el primer momento por el Registrador en su informe, esta es la cuestión que ha de ser examinada previamente, puesto que si aquella falta hubiera de ser apreciada ya no sería posible entrar a conocer del fondo del asunto (confróntese artículo 119 del Reglamento Hipotecario).

3. El Procurador que recurre, en nombre del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña, lo hace en virtud de un poder general para pleitos en el que se incluye expresamente la facultad de interponer recursos gubernativos, pero no es un problema de extensión del apoderamiento el que se plantea, sino el de la ausencia misma de poder, en cuanto hay que concluir que el poderdante –y, por ende, el Apoderado– no ostenta, ni notoriamente, ni en virtud de la escritura acompañada, la representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña. En efecto, el poderdante es sólo un Vocal del Colegio, cuya representación orgánica respecto de éste no consta de modo alguno y cuya representación voluntaria, según resulta del texto de la escritura de poder y de la certificación incorporada, está circunscrita, por acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio, a la interposición de un recurso contencioso-administrativo contra determinado acuerdo del Ayuntamiento de Olot y al otorgamiento de poderes notariales para pleitos a estos exclusivos efectos. El acuerdo de la Junta de Gobierno es único y no puede su segunda parte (el otorgamiento de poderes) independizarse de la primera (el recurso contencioso-administrativo).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y declarar inadmisible, por falta de legitimación del recurrente, el recurso interpuesto.

* * *

3960 *RESOLUCION de 5 de febrero de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Castellano Ortega, en nombre de la Compañía «Valcárcel, Sociedad Anónima de Pavimentos y Revestimientos Cerámicos», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1, del Puerto de Santa María, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 6.º del Código Civil, 1.º, 20, 38, 40, 42, 79, 107-1.º, 289 y 296 de la Ley Hipotecaria y 145 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de 11 de enero de 1893, 7 de julio de 1900, 19 de julio de 1922, 7 de enero de 1928, 30 de enero de 1931, 30 de diciembre de 1946, 21 de abril de 1949, 18 de abril de 1952, 5 de septiembre de 1974, 23 de octubre de 1980 y la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1963.

1. El presente recurso se debate en torno a la posibilidad de extender la anotación del embargo trabado sobre el usufructo vitalicio correspondiente al deudor, habida cuenta de que este derecho se halla sujeto, según el Registro, por imposición del testador, a la «condición de no poder ser enajenado, gravado, ni embargado, ni retenido por ningún concepto y que caso de que así no se hiciese quedará anulado automáticamente» y pasará a los nudos propietarios.

2. No deja de llamar la atención la imprecisión terminológica en que incurre la cláusula debatida al designar como condición lo que no es sino una modificación singular del contenido ordinario del derecho transmitido, así como la contradicción que supone el acumular a una prohibición de disponer, un efecto restitutorio para el caso de transgresión, pues si conforme a aquélla, la posible enajenación, gravamen, embargo o retención son nulos de pleno derecho, nunca tendría lugar la hipótesis restitutoria, produciéndose, además, en el plano registral la incongruencia de que el acto determinante de la resolución no podría reflejarse tabularmente. No obstante, no puede dudarse que la intención del testador conforme al mismo testamento es clara en torno al establecimiento de una genuina prohibición de disponer, con expresa inclusión del embargo y en base a dicho presupuesto debe ser enjuiciado el presente recurso (artículo 675 del Código Civil), lo que implica excluir cualquier consideración acerca de la procedencia y del modo de operarse el mecanismo restitutorio añadido.

3. No procede examinar ahora la cuestión de la validez y consiguiente inscribibilidad de la cláusula debatida que se suscita por cuanto la finalidad con ella pretendida, que determinado bien de un deudor no sea susceptible de embargo a fin de dar cumplimiento a sus obligaciones (contractuales o extracontractuales, por ejemplo, las que la ley impone por razón de la titularidad de ese bien, y entre éstas las fiscales) debe ser puesta en relación (artículo 1.255 del Código Civil) con el principio de responsabilidad patrimonial universal (artículo 1.911 del Código Civil), básico en nuestra organización jurídica y cuyas excepciones, sobre ser de interpretación estricta (artículo 4.º del Código Civil), presuponen un reconocimiento legal indubitado (artículos 1.807 del Código Civil y 1.448 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y si bien es cierto que las prohibiciones de disponer son admitidas expresamente dentro de determinados límites temporales (artículo 785, 2.º, del Código Civil), la insuficiencia normativa en torno a su alcance y eficacia, no resuelve el problema de si más allá de la merma de las facultades dispositivas del nuevo titular del bien, puede, mediante aquéllas, restringirse las facultades públicas sobre los bienes de un deudor para imponer una enajenación en la que ni cuenta ya, su voluntad, ni es su interés particular o el de su trasmitente los únicos comprometidos.

4. Cualquier que fuere la solución al problema sustantivo aludido en el fundamento anterior, habría de llegarse igualmente a la desestimación del recurso; la cláusula debatida se halla inscrita, y por tanto en el Registro figura un obstáculo a la correspondiente anotación. La nulidad de pleno derecho del título no comporta ordinariamente la nulidad de pleno derecho del asiento registral. Por el contrario, aunque hubiere irregularidades, este asiento, como en general los asientos del Registro, está «bajo la salvaguardia de los Tribunales» y produce «todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos» en la Ley Hipotecaria (confróntese artículo 1.º, III, de la Ley Hipotecaria), y hasta que por el procedimiento o título oportuno se obtenga la cancelación, por causa de la nulidad del título, de la expresión registral que impida el embargo (confróntese artículos 40-d y 79-3.º de la Ley Hipotecaria).

5. El indicado principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria) que impide cuestionar ahora la validez de una prohibición que aparece inscrita, la presunción a todos los efectos legales de que el derecho trabado se halla efectivamente sujeto a la limitación que el asiento respectivo proclama –su inembargabilidad– (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y el deber del Registrador de considerar en la calificación el contenido del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) han de provocar ahora, necesariamente, la denegación de la anotación pretendida, y sin que quepa tener en cuenta la alegación del recurrente en cuanto afirma el carácter vinculante de las decisiones precedentes de otros Registradores para casos similares, pues tal argumento es absolutamente incompatible con los pronunciamientos legales de independencia y responsabilidad del Registrador (artículos 18, 284, 296 de la Ley Hipotecaria, etc.).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA

3240 *LEY 7/1987, de 10 de noviembre, sobre la Compilación del Derecho Civil de Galicia.*

Galicia, después de haberse constituido en Comunidad Autónoma para acceder a su autogobierno, asume como una de sus tareas principales la defensa de su identidad y de sus intereses, según señala el primero de los artículos de su Estatuto de Autonomía.

En lo que concierne a dicha defensa, el ejercicio de la potestad legislativa que corresponde a Galicia en materia de su Derecho Civil representa un rasgo destacado en razón de la realidad histórica de sus normas e instituciones, y, sobre todo, por la potencialidad que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 27.4 del Estatuto, ha de conllevar su desarrollo de cara a la formación de un cuerpo jurídico civil propio, autonómica y parlamentariamente establecido.

La historia de la previa existencia de la Constitución del Derecho Civil gallego hizo posible que la Comunidad Autónoma de Galicia haya podido asumir en su Estatuto, y con carácter exclusivo, la competencia sobre dicha materia respecto a su conservación, modificación y desarrollo, pero no determinó que este último haya de ceñirse a los supuestos institucionales recogidos en el texto, por cierto no completo, de la Compilación aprobada por la Ley de 2 de diciembre de 1963.

La tarea que, por tanto, corresponde realizar a los poderes públicos gallegos, y, entre ellos, especialmente al Parlamento, en materia de Derecho Civil gallego, implicará a la postre desarrollarlo en una línea abiertamente constitucional y nítidamente autonomista, que con la imperiosa renovación de las disposiciones de la Compilación de 1963 habrá de entroncar las que precisen las instituciones no recogidas en la misma.

El Parlamento de Galicia, al aprobar la presente Ley, que adopta e integra en el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma el texto normativo de la Compilación de 2 de diciembre de 1963, con las únicas modificaciones exigidas por la falta de armonía constitucional y estatutaria de algunos de sus preceptos y de vigencia de otros, asienta el sencillo pero necesario cimiento para el preciso desarrollo del Derecho Civil gallego.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2, del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidente, promulgo en nombre del Rey la Ley sobre la Compilación del Derecho Civil de Galicia.

Artículo 1.° Por la presente Ley, bajo el título de Compilación del Derecho Civil de Galicia, se adopta e integra en el ordenamiento jurídico gallego el texto normativo de la Ley 147/1963, de 2 de diciembre, sobre Compilación del Derecho Civil especial de Galicia, con las modificaciones establecidas en los artículos siguientes.

Art. 2.° Se modifica el título preliminar de la Compilación del Derecho Civil de Galicia en su rúbrica y en sus artículos 1 y 2, párrafo 1.°, siendo su redacción la siguiente:

«TITULO PRELIMINAR

De la aplicación del Derecho Civil de Galicia

Artículo 1.° Las disposiciones del Derecho Civil de Galicia se aplican en el territorio de la Comunidad Autónoma gallega, sin perjuicio de la vigencia que puedan tener en otros ámbitos territoriales, al amparo de la correspondiente normativa autonómica o estatal.

Art. 2.°, párrafo 1.° De conformidad con lo establecido en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía, el derecho propio de Galicia en materia de su Derecho Civil es aplicable en su territorio con preferencia a cualquier otro.»

Art. 3.° Se modifica el artículo 47, párrafo 2, de la Compilación del Derecho Civil de Galicia, siendo su redacción la siguiente:

«Art. 47, párrafo 2.° El hombre y la mujer casados forman parte de la Compañía con plena igualdad jurídica.»

Art. 4.° Se modifica el artículo 53, a), de la Compilación del Derecho Civil de Galicia, suprimiéndose las palabras «... su interdicción civil ...».

Art. 5.° Se modifica el artículo 90 de la Compilación del Derecho Civil de Galicia, suprimiéndose su párrafo segundo.

Art. 6.° Se suprime la disposición adicional de la Compilación del Derecho Civil de Galicia.

Art. 7.° Se modifica la disposición final primera de la Compilación del Derecho Civil de Galicia, siendo su redacción la siguiente:

«Disposición final primera.–Las normas de Derecho Civil de Galicia, escrito o consuetudinario, vigentes al promulgarse la Compilación de 2 de diciembre de 1963, se sustituyen por las contenidas en ella, sin perjuicio de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Galicia sobre el Derecho Civil gallego respecto a su conservación, modificación y desarrollo.»

Art. 8.° Se modifica la disposición final segunda de la Compilación del Derecho Civil de Galicia, siendo su redacción la siguiente:

«Disposición final segunda.–En todo lo no previsto por las disposiciones del Derecho Civil de Galicia, regirá supletoriamente la legislación civil del Estado que no sea de directa aplicación general.»

Art. 9.° Se suprime la disposición final tercera de la Compilación del Derecho Civil de Galicia.

Art. 10. Se modifica la disposición transitoria tercera de la Compilación del Derecho Civil de Galicia, sustituyéndose la frase «Las aparcerías actualmente en vigor quedan sometidas a las normas de esta Compilación ...» por la de «Las aparcerías vigentes a la entrada en vigor de la Ley 147/1963, de 2 de diciembre, se someten a sus normas ...», y la frase «... a la entrada en vigor de la Compilación ...» por la de «... a la entrada en vigor de la Ley 147/1963, de 2 de diciembre ...».

Art. 11. Se modifica la disposición transitoria cuarta de la Compilación del Derecho Civil de Galicia, sustituyéndose la frase «... actualmente concertadas ...» por la de «... concertadas a la entrada en vigor de la Ley 147/1963, de 2 de diciembre ...», y la frase «... en la Compilación» por la de «... en la Ley 147/1963, de 2 de diciembre».

DISPOSICION DEROGATORIA

Uno.–En tanto en cuanto pudiesen conservar alguna vigencia, se consideran definitivamente derogados el título I, suprimiéndose sus artículos 3 al 46, y las disposiciones transitorias primera y segunda de la Ley 147/1963, de 2 de diciembre.

Dos.–Queda derogado, en tanto en cuanto no estuviese ya derogado, el capítulo 1.° del título V de la Ley 147/1963, de 2 de diciembre, suprimiéndose sus artículos 88 y 89.

Santiago de Compostela, 10 de noviembre de 1987.

FERNANDO IGNACIO GONZALEZ LAXE,
Presidente

«Diario Oficial de Galicia» número 12, de 20 de enero de 1988.

BOE. 8·11·88
COMPILACION GALLEGA

* * *

17·11·88

DIARI OFICIAL
DE LA GENERALITAT VALENCIANA

RETRIBUCIÓN DE LOS LIQUIDADORES

33

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

264 *ORDEN de 30 de enero de 1988, de la Conselleria de Economía y Hacienda, en desarrollo del Decreto 209/1987, de 28 de diciembre.* [88/0380]

La Ley 29/1987, de 28 de diciembre, reguladora del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (BOE 303 del 19 de diciembre), establece unos nuevos criterios de organización territorial para la gestión del impuesto.

En desarrollo de los mismos, el Decreto 209/1987, de 28 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana (DOGV 734, de 31 de diciembre) encomienda la gestión del Impuesto de Sucesiones y Donaciones a las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario, a cargo de los Registradores de la Propiedad.

La supresión por la nueva normativa de los conceptos con cargo a los cuales se detraían los honorarios de estas Oficinas Liquidadoras obliga a una nueva regulación de los mismos.

La presente Orden trata de establecer un sistema cuya estructura y resultados sean lo más próximo posible a los anteriores, estableciéndose un porcentaje sobre las cantidades ingresadas y una cantidad fija por liquidación o documento que suplan a las participaciones en el suprimido concepto de Recursos del Tesoro, multas, examen y notas, calculando tales porcentajes y cantidades fijas de modo que se logren unas compensaciones equivalentes a las hasta ahora existentes.

Ahora bien, las cantidades exentas fijadas por la nueva normativa en las sucesiones puede originar que se reduzcan considerablemente los ingresos de algunas Oficinas Liquidadoras por este impuesto. Por ello, y para tratar de mantener los niveles de retribución existentes hasta el momento, se introduce una norma garantizando a las oficinas en que tal circunstancia se produzca los ingresos obtenidos en 1987, último año completo del anterior sistema.

Es de resaltar el carácter provisional de los criterios que en esta disposición se establecen, por cuanto están basados únicamente en previsiones, y deberán ir modificándose en la medida en que el funcionamiento del nuevo impuesto se pueda apartar de las mismas. Pero no era aconsejable dejar sin normativa estos aspectos complementarios de la gestión tributaria a la espera de esos datos reales que normalmente han de tardar en producirse de forma suficientemente expresiva.

Igualmente hay que advertir la necesidad de otra norma complementaria de la presente que regule los honorarios e indemnizaciones en el sistema de autoliquidación cuando éste se autorice.

En su virtud,

DISPONGO:

Artículo primero

Las retribuciones correspondientes a los Registradores de la Propiedad , en su calidad de Liquidadores de Distrito Hipotecario, por la gestión y recaudación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que continuarán desempeñando, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 209/1987, de 28 de diciembre, de la Generalidad Valenciana, se regirán por lo dispuesto en la presente Orden.

Artículo segundo

Por la gestión de liquidación referente a hechos imponibles ocurridos a partir del 1 de enero de 1988, la Conselleria de Economía y Hacienda satisfará a las Oficinas Liquidadoras las siguientes cantidades:

a) El 3,75% sobre las cantidades ingresadas.

b) En concepto de examen y nota, 1.000 PTA por cada liquidación, o por cada expediente en el supuesto de adquisiciones exentas.

Artículo tercero

Para el abono de las retribuciones establecidas en el artículo anterior las Oficinas Liquidadoras remitirán trimestralmente a la Conselleria de Economía y Hacienda, a través de los Servicios Territoriales de Gestión Tributaria, la relación de las cantidades a que tengan derecho.

Dicha remisión se hará conjuntamente con la de las retribuciones correspondientes a la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo cuarto

Cuando las cantidades que correspondan a una Oficina Liquidadora por la gestión del Impuesto de Sucesiones y Donaciones no alcanzasen lo percibido por esa misma gestión durante 1987, corregido con el índice de precios al consumo para el conjunto nacional fijado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que haga sus veces, la Conselleria de Economía y Hacienda abonará la diferencia, siempre que el número de documentos despachados en el año en cuestión no difiera en más de un 25% del de 1987.

Si el número de documentos despachados fuera inferior a lo previsto en el párrafo anterior, la cifra corregida de honorarios de 1987 se reducirá proporcionalmente.

Artículo quinto

Si como consecuencia de la estimación de recursos hubiera que devolver ingresos, procederá el reintegro de las retribucions fijadas en el artículo 2,a) de la presente Orden correspondientes a las cantidades devueltas, salvo que se trate de liquidaciones legalmente practicadas a que se refiere el artículo 218,4) del Reglamento de 15 de enero de 1959.

En todo caso se respetará lo previsto en el artículo anterior, no procediendo ningún reintegro que rebaje la cifra mínima establecida en dicho precepto.

El reintegro, cuando proceda, se efectuará por minoración de las cantidades correspondientes a retribuciones del trimestre siguiente.

Disposición Transitoria:

Las retribuciones por la gestión referente a hechos imponibles acaecidos antes del 1 de enero de 1988, seguirán rigiéndose por lo dispuesto en el Texto Refundido de 6 de abrilde 1967, en el Reglamento de 15 de enero de 1959 y disposiciones complementarias de las mismas.

Disposición Final:

Lo dispuesto en la presente Orden será de aplicación a partir del 1 de enero de 1988.

Valencia, 30 de enero de 1988.

El Conseller de Economía y Hacienda,
ANTONI BIRLANGA CASANOVA

MINISTERIO DE JUSTICIA

3992 *RESOLUCION de 9 de febrero de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se hacen públicos los nombramientos de Registradores de la Propiedad en concurso ordinario de vacantes.*

Visto el expediente instruido para la provisión de Registros vacantes comprendidos en la convocatoria del concurso publicado en el «Boletín Oficial del Estado» del día 26 de noviembre de 1987, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley Hipotecaria, 513 de su Reglamento, y 17 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado,

Esta Dirección General, en uso de las facultades concedidas por el número 5 del artículo 7.° del Real Decreto 1449/1985, de 1 de agosto, ha acordado hacer públicos los nombramientos realizados por la propia Dirección General y por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas de Andalucía, Aragón, Canarias, Castilla-La Mancha, Cataluña, Galicia y Valencia para proveer los Registros vacantes anunciados a los Registradores que se relacionan.

Madrid, 9 de febrero de 1988.–El Director general, Mariano Martín Rosado.

Sr. Subdirector general de los Registros y del Notariado.

RELACION QUE SE CITA

Registrador nombrado	Escalafón	Registro vacante	Resultas
Don Emilio Durán Corsanego	44	Palma de Mallorca número 1	La Coruña número 3
Don Néstor M. Peña Bernaldo de Quirós	65	Madrid número 3	Madrid número 5.
Don Toribio de Prado Alcalá	104	San Lorenzo de El Escorial número 1	Córdoba número 1.
Don Gerardo Font Boix	113	Paterna	Sueca.
Don Jesús Cuéllar Marín	133	Benalmádena	Alicante número 4.
Don Luis Parga López	136	Madrid número 25	Oviedo número 4.
Don Adolfo González Castelao	170	Alcalá de Henares número 2	Málaga número 1.
Don Miguel Solano Aguayo	261	Tuy	Redondela.
Don Francisco Pérez de la Cruz Blanco	263	Elche número 2	Málaga número 6.
Don Angel García Miranda	266	Murcia número 2	Cieza número 1.
Doña Pilar Lidueña Gómez	320	Elche número 1	Granada número 4.
Don Francisco Curiel Lorente	321	Zaragoza número 7	Zaragoza número 5.
Don Manuel Casero Mejías	341	Madrid Mercantil II	Alcalá de Henares número 4.
Doña Concepción López Jurado Romero de la Cruz	445	Madrid Mercantil VII	Alcorcón número 1.
Don Adolfo García Ferreiro	448	Barcelona número 16	Barcelona Mercantil V.
Don Eugenio Rodríguez Cepeda	468	León número 1	Haro.
Don Enrique Mariscal Gragera	489	Burgos número 1	Mérida número 1.
Doña María José Triana Alvarez	514	Aranda de Duero	Peñafiel.
Don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro	555	Santa Cruz de la Palma	Telde número 1.
Don Angel Valero Fernández-Reyes	620	Soria número 1	Daimiel.
Don José Luis San Román Ferreiro	640	Barcelona Mercantil IV	Barcelona número 20.
Doña María de las Mercedes Vara	670	Barcelona Mercantil II	Barcelona número 19.
Doña Enrique García Sánchez	671	Medina del Campo	Almazán.
Don Juan Bris Montes	676	Escalona	Piedrahita.
Don Juan José Jurado Jurado	691	Priego (Córdoba)	Cazalla de la Sierra.
Doña María de la Concepción Molina Serrano	721	Cuéllar	Fuente de Cantos.
Don Luis Antonio Martín Hernández	726	Olvera	Grazalema.
Doña María Rosa Navarro Díaz	806	Valencia número 11	Viver.
Don José María Sánchez-Arcilla Muñoz	821	Pastrana	Roa.
Don Manuel García-Serna Colomina	827	Huércal-Overa	Almadén.
Don Rafael Blay Biosca	831	Borjas Blancas	Tafalla número 2.

BOE. 17·11·88: CONCURSO

BOE. 19·11·88: Rtros. MERCANTILES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4247 *RESOLUCION de 11 de febrero de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se autoriza a determinados Registros Mercantiles la llevanza de libros por procedimientos informáticos.*

* * *

La resolución de este Centro directivo de 8 de julio de 1987 estableció, con vistas a agilizar la llevanza de los libros Diario y de Entrada del Registro Mercantil de Madrid, un período de tiempo en que se autorizaba al expresado Registro para el empleo de hojas móviles y procedimientos informáticos. Recibido el informe del ilustre Colegio Nacional de Registradores que preveía la citada resolución, sobre el resultado obtenido del empleo del nuevo sistema informático y siendo aquél positivo, esta Dirección General ha acordado, a propuesta de la Subdirección General del Notariado y de los Registros de la Propiedad y Mercantiles:

Primero.–Autorizar al Registro Mercantil de Madrid a la continuación del empleo de hojas móviles y procedimientos informáticos para la llevanza de los libros Diario y de Entrada, durante el año 1988.

Segundo.–Autorizar a los demás Registros Mercantiles contemplados en el Real Decreto 671/1986, de 21 de marzo, para la llevanza de los citados libros por los mismos medios y por igual tiempo, previa comunicación a esta Dirección General.

Tercero.–Ordenar la encuadernación de los libros Diarios de hojas móviles cuando se alcance el número de 250 hojas.

Madrid, 11 de febrero de 1988.–El Director general, Mariano Martín Rosado.

Ilmo. Sr. Decano del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

DIARI OFICIAL
de 18·11·1988

TRAMITACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE LOS REGISTRADORES e INFORME DE LAS DEMARCACIONES:

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

270 *ORDEN de 5 de febrero de 1988, de la Conselleria de Administración Pública, por la que se aprueba el texto refundido del Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Administración Pública.* [88/0378]

Artículo tercero

Uno. Dentro del nivel Directivo y en las áreas que se indican, la Conselleria de Administración Pública está integrada por las siguientes Direcciones Generales:

— Administración Local.
— Función Pública.
— Organización y Sistemas de Información.
— Interior.

CAPITULO VII

De la Dirección General de Interior

Artículo treinta y uno

Uno. La Dirección General de Interior es el Centro Directivo encargado de gestionar y ejecutar las competencias atribuídas a la Generalitat Valenciana en materia de fundaciones, no asignadas expresamente a otros departamentos, asociaciones, consultas populares y electorales, justicia, espectáculos y seguridad de la Generalitat Valenciana.

Dos. Igualmente le compete la dirección y gestión de las actuaciones que desarrolle la Generalitat Valenciana en materia de protección civil, así como la coordinación que sobre otras Administraciones Públicas pueda corresponder a aquella, en los términos que establezca la Ley.

Artículo treinta y dos

La Dirección General de Interior se estructura en las siguientes unidades:

— El Servicio de Protección Civil.
— El Servicio de Seguridad.
— El Servicio de Asuntos Judiciales y Electorales.
— El Servicio de Asociaciones y Espectáculos.

Artículo treinta y cinco

El Servicio de Asuntos Judiciales y Electorales es la unidad administrativa encargada de promover y organizar el desarrollo de las competencias que en materia de Justicia y consultas populares y electorales tiene atribuídas la Generalitat Valenciana.

Corresponde a este Servicio:

a) Tramitar los expedientes para instar las convocatorias para cubrir las plazas vacantes de Magistrados, Jueces, Secretarios Judiciales y restante personal al servicio de la Administración de Justicia.

b) Intervenir en la delimitación de las demarcaciones territoriales de los órganos jurisdiccionales en su territorio y la localización de su capitalidad.

c) Tramitar lo referente al nombramiento de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

d) Elaborar el informe sobre las alteraciones en las demarcaciones correspondientes a Notarios y registradores de la Propiedad y Mercantiles, a petición del órgano competente.

e) Coordinar los estudios para la elaboración de las normas relativas al derecho civil valenciano y procesales que se deriven de las particularidades del mismo.

f) Gestionar las competencias en materia de consultas populares y procesos electorales atribuídas a Generalitat Valenciana, así como las campañas institucionales para el fomento del sufragio y el más rápido y exacto conocimiento de los resultados electorales, en coordinación con la Direcció General de Relaciones Informativas y Ciudadanas.

Artículo treinta y seis

El Servicio de Asociaciones y Espectáculos es la unidad administrativa que tiene a su cargo todo lo referente al régimen jurídico y registro de fundaciones no asignadas expresamente a otros departamentos y asociaciones con domicilio en la Comunidad Valenciana o que en ella desarrollen principalmente sus actividades. Igualmente gestionará las competencias que en materia de espectáculos tiene la Generalitat Valenciana. Ejercerá la inspección, vigilancia, requerimiento y propuesta de sanción que correspondan al ejercicio de las compencias antedichas.

Disposición Final:

Segunda

La presente Orden entrará en vigor el mismo día que se publique en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogado expresamente el vigente Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Administración Pública, aprobado por el Decreto del Consell 157/87, de 21 de septiembre, así como cualesquiera otras normas de igual o inferior rango en cuanto se oponga a lo dispuesto en la presente Orden.

Valencia, a 5 de febrero de 1988.

El Conseller de Administración Pública,
JOAQUIN AZAGRA ROS

BOE. 20·11·88: FINANCIACIÓN VIVIENDAS:

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

4346 *ORDEN de 12 de febrero de 1988 sobre tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, establecidas en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.*

Ilustrísimos señores:

El Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, estableció las medidas de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda a partir de 1 de enero de 1988.

La aplicación del citado Real Decreto por las distintas Administraciones Públicas exige desarrollar los aspectos procedimentales de los diversos expedientes a que su aplicación dará lugar.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en la disposición final quinta del citado Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, he dispuesto:

Artículo 1.° *Calificaciones.*–1. Las calificaciones provisionales y definitivas por los órganos competentes en la materia conllevarán el acceso a la financiación prevista en el citado Real Decreto, de conformidad con los condicionamientos en el mismo establecidos, dentro de los límites máximos de recursos anuales y de los fijados en la distribución de los mismos, y, en su caso, a las ayudas estatales directas, dentro de los cupos de viviendas que puedan ser objeto de aquéllas.

2. En las calificaciones, además de lo reglamentariamente establecido, constarán los siguientes extremos:

Conformidad de las actuaciones objeto de la calificación a lo dispuesto en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

Identificación del solicitante (nombre o razón social y domicilio).

Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su respectiva superficie.

Régimen general o especial al que está acogida la promoción.

Régimen de cesión o uso de las viviendas.

Determinación del carácter de la promoción en relación con el ánimo de lucro y, en su caso, eliminación de barreras arquitectónicas.

Módulo ponderado aplicable.

Expresión de que los préstamos cualificados y ayudas económicas directas están sometidos, en su posible concesión y condiciones, a las limitaciones que puedan establecerse de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones adicionales octava y novena del citado Real Decreto 1494/1987.

En las calificaciones de rehabilitación se hará constar además:

Que en el supuesto de viviendas rehabilitadas al amparo del artículo 9 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, será de aplicación a las viviendas objeto de la calificación lo dispuesto en el artículo 33 del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre precios de venta y renta y repercusión del coste de las obras en la renta.

El tipo y cuantía de las ayudas económicas directas que, en su caso, sean de aplicación al solicitante.

Art. 2.° *Precios de venta.*–El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil se determinará de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, en el artículo 12.2, e), y en la disposición adicional segunda para promociones en régimen general sin derecho a ayudas económicas directas.

Dicho precio permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese período podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción en que se revise el módulo ponderado aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, se determinará en función de los módulos ponderados aplicables en los períodos, porcentajes y coeficientes establecidos en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, en el artículo 11 para promociones en régimen general y artículo 51 para promociones en régimen especial.

Art. 3.° *Préstamos cualificados para actuaciones protegibles.* 1. En el marco de los cupos anuales a que se refiere el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, los promotores y adquirentes o adjudicatarios, en caso de préstamo directo, podrán solicitar directamente préstamos cualificados de las Entidades de crédito públicas o privadas.

2. Las Entidades financieras deberán notificar simultáneamente al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y a la Comunidad Autónoma en que se promuevan las actuaciones la concesión de los préstamos y sus subrogaciones, distinguiendo según gocen o no de subsidiación, indicando en todo caso la signatura del expediente y número de viviendas, prestatarios y cuantía del préstamo, en los plazos y formas establecidos en los Convenios.

3. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo deberá prestar o denegar su conformidad a la concesión comunicada, lo que notificará a la Entidad de crédito, concedente a la Comunidad Autónoma y al prestatario.

Transcurridos quince días desde la recepción por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de la comunicación a que se refiere el número 2 de este artículo, se entenderá conformada la concesión si dicho Ministerio no se ha pronunciado expresamente en contrario.

4. Las Entidades financieras deberán notificar al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en la forma y plazos que se establezcan en los correspondientes convenios, la fecha de formalización de los préstamos, así como de la cuantía y fecha de las disposiciones de éstos hasta su total desembolso.

La fecha de formalización determinará el comienzo del período de carencia, en su caso.

Las Entidades financieras y los prestatarios deberán remitir al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a su requerimiento, copia de las escrituras de formalización o cualquier otra documentación que pudiere solicitar sobre determinados préstamos, en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de requerimiento.

5. El órgano competente al efecto comunicará al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y a la Entidad financiera correspondiente la denegación de la calificación definitiva o descalificación de las viviendas, en su caso, a los efectos del reintegro de beneficios otorgados, incrementados en el interés legal, y posible modificación del contrato de préstamo.

6. El procedimiento establecido para la concesión y aprobación de los préstamos, será de aplicación en caso de modificación de la cuantía de los mismos, debiendo comunicar al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la Entidad de crédito las restantes incidencias, tales como la finalización del período de carencia, cancelaciones, amortizaciones anticipadas, etc., en la forma y plazo previstos en los convenios.

7. Las comunicaciones que de conformidad con los convenios deben formular las Entidades financieras, serán independientes para cada uno de los anteriores Planes de Vivienda y para las correspondientes a las actuaciones financiadas de conformidad con el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

En las actuaciones acogidas a dicho Real Decreto se comunicarán separadamente las formalizaciones de préstamos a adquirentes o adjudicatarios por subrogación en préstamos del promotor, que tengan previa y debidamente aprobada la correspondiente subsidiación de las de préstamos subrogados en que no exista tal aprobación.

Asimismo, se distinguirán los intereses correspondientes a los períodos de carencia y de amortización en actuaciones de promotores públicos, indicando si se trata de expedientes de nueva construcción o de rehabilitación, así como el destino de uso de las viviendas a efectos de determinar la subsidiación correspondiente.

Art. 4.° *Subvenciones personales en viviendas de protección oficial en régimen general de nueva construcción.*–1. Las ayudas económicas individualizadas a cargo de las Comunidades Autónomas, se solicitarán de las mismas.

Las Comunidades Autónomas comunicarán mensualmente al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las subvenciones concedidas, especificando para cada caso los siguientes extremos:

Número de expediente.

Nombre o razón social del promotor.

Apellidos y nombre del beneficiario de la subvención.

Número de su documento nacional de identidad o número de identificación fiscal, en su caso.

Datos de identificación (localidad, calle, número) de la vivienda a la que se refiere la subvención.

Cuantía de la subvención.

2. Las subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a adquirentes y adjudicatarios en primera transmisión de viviendas promovidas en Ceuta y Melilla, dentro de los límites establecidos de conformidad con la disposición adicional novena del citado Real Decreto, se solicitarán ante el Delegado Especial de dicho Departamento en las mismas, que será competente para la resolución pertinente.

Las solicitudes se acompañarán de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

b) Copia de la calificación provisional.

c) Contrato visado por el órgano competente.

d) Compromiso de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente en el plazo establecido en la legislación vigente.

e) Declaración de no ser titular del dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial, y de no ser propietario de cualquier otra vivienda ni de haberlo sido en los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud.

f) Copia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del período inmediatamente anterior al de la presentación de la solicitud.

Dicha declaración será exigible a estos efectos aún cuando el solicitante no estuviera obligado a declarar.

g) Cuando se trate de subvenciones o promotores para uso propio deberán justificar, con carácter previo a la percepción de la subvención personal, el costo real de las viviendas, mediante certificación final de obras del Facultativo-Director de la misma en la que figure el coste total de aquélla, o bien por medio del presupuesto que integra el proyecto de ejecución.

La subvención personal podrá ser satisfecha antes de la finalización de las obras si se avala su devolución con los intereses legales de resultar un precio superior al indicado en el artículo 12.2, e), del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

h) En caso de promoción para venta o adjudicación, si en el contrato visado constare la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial, el promotor podrá percibir la subvención concedida antes del otorgamiento de la escritura pública en la forma establecida en el artículo 16.2 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

Art. 5.° *Subvenciones personales en viviendas de protección oficial en régimen especial de nueva construcción.*–1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a promotores y adquirentes de viviendas de protección oficial en el régimen especial de promoción, respecto de las actuaciones aprobadas en cada programa anual dentro de los límites que se hayan dispuesto en el artículo 5.3, y disposición adicional novena del mismo Real Decreto.

2. Notificada la aprobación de la actuación que el promotor público pretende llevar a cabo, solicitará éste de la Comunidad Autónoma la calificación provisional, en la que se hará constar el destino de las viviendas y los beneficios y ayudas económicas directas que corresponde a la actuación.

3. Los adquirentes de viviendas destinadas a venta, podrán solicitar ante la Comunidad Autónoma la subvención personal, acompañada de solicitud al menos de los documentos de los párrafos a), c), d), e) y f), del artículo anterior.

La Comunidad Autónoma dentro de los límites antes referidos resolverá sobre la solicitud de subvención y, en su caso, comunicará al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, mediante relaciones certificadas mensuales, las subvenciones otorgadas, con las especificaciones contenidas en el párrafo segundo del número primero del artículo anterior.

4. Los promotores públicos en régimen especial de viviendas destinadas a arrendamiento, podrán solicitar ante la Comunidad Autónoma la subvención que correspondería al precio máximo de venta de viviendas en el momento de su calificación provisional.

La solicitud se presentará ante la Comunidad Autónoma que resolverá lo procedente sobre la concesión de subvención, y comunicará al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las subvenciones otorgadas en la forma y periodicidad indicadas en el número anterior.

5. El anticipo de las subvenciones de conformidad con lo dispuesto en el número dos del artículo 20 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, requerirá certificación de la iniciación de las obras y acuerdo expreso de la Comunidad Autónoma, que se notificará con determinación de las subvenciones cuyo pago anticipado se solicita por cada expediente al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

El anticipo del pago de la subvención en promociones destinadas a venta, exigirá en todo caso, la previa formalización de la cesión a los adquirentes en contratos debidamente visados por la Comunidad Autónoma.

6. En promociones públicas en régimen especial en Ceuta y Melilla corresponderán al Delegado especial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las competencias de resolución y gestión a que se refieren los números anteriores.

Art. 6.° *Subvenciones personales en actuaciones de rehabilitación en régimen general.*–1. Las solicitudes de subvención se presentarán ante el órgano competente acompañadas de los documentos indicados en los párrafos a), b), d), e) y f), del número dos, del artículo 4.° y de aquellos que acrediten el carácter del promotor, la naturaleza de la cesión y destino de las viviendas, y los ingresos familiares de los titulares y usuarios de las viviendas, en su caso.

2. La Comunidad Autónoma, o los Delegados especiales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en Ceuta y Melilla, en su caso, dentro de los límites a que se refiere el artículo 1, resolverán sobre la subvención solicitada, y comunicarán al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo mediante relaciones certificadas mensuales las subvenciones reconocidas en su cuantía.

Art. 7.° *Subvenciones personales en actuaciones de rehabilitación en régimen especial.*–Aprobada la actuación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y otorgada a la misma la calificación provisional por la Comunidad Autónoma, o Delegado especial en Ceuta o Melilla, en su caso, podrán solicitarse las subvenciones del órgano competente para otorgar la calificación.

Las correspondientes resoluciones de reconocimiento o de solicitud de pago anticipado y su notificación al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se tramitarán en forma análoga a lo dispuesto en el artículo 5.° de la presente Orden.

Sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre pago anticipado de las subvenciones, la entrega de las mismas a sus beneficiarios exigirá la presentación de la calificación definitiva de la rehabilitación.

Art. 8.° *Subvenciones para gestión y asesoramiento de rehabilitción.*–De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con las Comuniddes Autónomas, fijará para cada año los criterios de distribución territorial y condiciones pra la concesión a Entes públicos territoriales de subvenciones para oficinas de gestión y asesoramiento de la rehabilitación.

Art. 9.° *Subvenciones a adquirentes en primera transmisión de viviendas de promoción pública y privada acogidas al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias.*–La solicitud de subvención se tramitará y resolverá por las Comunidades Autónomas, por el Delegado especial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en Ceuta o Melilla, en su caso, que comunicarán a dicho Ministerio las subvenciones reconocidas y su cuantía, mediante relaciones certificadas mensuales en que se determine asimismo el expediente de construcción a que pertenecen las viviendas y el número de viviendas de que consta dicho expediente; el adquirente, la fecha de contrato, en su caso, visado; la fecha de entrega de la vivienda, el módulo aplicable y porcentaje del mismo que representa el precio por metro cuadrado útil, y el precio de venta.

En ningún caso serán a cargo de los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las subvenciones a que este artículo se refiere, cuando no se cumplan los requisitos previstos en la disposición adicional séptima y transitoria tercera y cuarta del Real Decreto 1494/1987.

Art. 10. *Gestión del pago de las subvenciones.*–1. Las subvenciones correspondientes a actuaciones protegibles en Ceuta y Melilla se harán efectivas, mediante los libramientos de pagos en firme a favor de los beneficiarios, que se notificarán a la Delegación Especial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y a los interesados.

2. Para las subvenciones gestionadas por las Comunidades Autónomas, se harán los correspondientes libramientos, debiendo aquéllas remitir al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo los estados comprensivos de las obligaciones reconocidas y los pagos realizados.

Art. 11. *Tramitación de la subsidiación de préstamos cualificados para actuaciones protegibles de nueva construcción.*-1. Los adquirentes y adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas promovidas en régimen general podrán solicitar ante la Comunidad Autónoma la subsidiación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo del préstamo correspondiente a la vivienda.

La Comunidad Autónoma, acreditadas las condiciones exigidas por el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, para la obtención de ayudas económicas directas, resolverá sobre la procedencia de proponer al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la subsidiación solicitada.

2. La Entidad de crédito, al comunicar a dicho Ministerio la concesión de préstamos por subrogación o directos, a efectos de subsidiación, deberá acompañar los siguientes documentos:

Copia de la calificación provisional.

Contrato visado por el órgano competente.

Certificación de la Comunidad Autónoma de la subvención personal concedida o minoración del precio de la vivienda resultante de la aportación de suelo.

Propuesta de la Comunidad Autónoma de concesión de la subsidiación solicitada.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo dará su conformidad a la concesión de la subsidiación, salvo resolución contraria, que deberá ser motivada, y la notificará a la Entidad de crédito, al interesado y a la Comunidad Autónoma. En Ceuta y Melilla la acreditación de condiciones y propuesta de subsidiación del préstamo corresponderá a la Delegación Especial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La subsidiación tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo, o en su caso de la de su aprobación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, si fuese posterior.

3. La prórroga de la subsidiación del préstamo por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se tramitará en la misma forma que la subsidiación inicial. El solicitante, durante el período de presentación de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el último año para el que tuviera concedida la subsidiación, contado desde la fecha de efectividad de la misma, aportará ante la Comunidad Autónoma la documentación necesaria para que puedan comprobarse las condiciones a que se refiere el número tres del artículo 12 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

La resolución del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo sobre las propuestas de prórroga, se notificará a la Entidad de crédito, al interesado, y a la Comunidad Autónoma, dentro del último trimestre del año en que se solicite la prórroga de la subsidiación.

4. Los adquirentes de viviendas promovidas en régimen especial, obtendrán la subsidiación de los préstamos dentro de los límites fijados para las ayudas económicas directas a que se refiere el artículo 4.º, y se tramitará en forma similar a la establecida en los números anteriores.

5. En los préstamos a promotores públicos en régimen especial, agotado el período de carencia sin haberse formalizado los correspondientes contratos de compraventa o arrendamiento, precario o como dato, la amortización del préstamo cualificado se efectuará al tipo de interés convenido o pactado con las Entidades de crédito hasta que se otorguen los correspondientes contratos, subsidiándose por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la parte del préstamo pendiente de amortización.

La solicitud de la subsidiación de los préstamos en régimen especial se presentará por los promotores públicos ante la Comunidad Autónoma, que, comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos, propondrá al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la correspondiente subsidiación, en forma y con efectividad similar a la regulada en los números 1 a 3 del presente artículo.

Art. 12. *Tramitación de la subsidiación de préstamos cualificados para actuaciones protegibles de rehabilitación.*-La solicitud de subsidiación de los préstamos cualificados de actuaciones de rehabilitación se tramitará en forma similar a la indicada en el artículo anterior, a excepción de la necesidad previa de subvención personal o ayuda económica equivalente por parte de la Comunidad Autónoma, en el régimen general de protección.

Art. 13. *Subsidiación de los préstamos para la financiación de urbanización de suelo.*-Aprobada por el Ministerio de obras Públicas y Urbanismo la actuación según lo dispuesto en los artículos 5.3 y 30.4 del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y concedido el préstamo por la Entidad de crédito, la conformidad a éste por parte de dicho Ministerio llevará aparejada la subsidiación correspondiente, lo que se notificará a la Comunidad Autónoma, a la Entidad de crédito y al promotor de la urbanización.

Art. 14. *Liquidación y pago de la subsidiación de préstamos.*-Se practicarán en los plazos y con las formalidades y condiciones que se estipulen en los correspondientes Convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades financieras, a que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

Art. 15. *Información.*-Los Convenios a que se refiere el artículo anterior, establecerán la información que deberán proporcionar las Entidades financieras para control y seguimiento de los programas de financiación.

Art. 16. *Estadística.*-A efectos de elaboración de las series estadísticas nacionales sobre vivienda, así como en orden al análisis del cumplimiento de las previsiones y programas anuales en esta materia, el órgano competente de la Comunidad Autónoma remitirá mensualmente al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo partes de seguimiento con los datos correspondientes a las viviendas de protección oficial, en régimen general y especial, promoción pública, promoción privada de regímenes anteriores, viviendas libres y rehabilitación del patrimonio residencia, en sus distintas fases de solicitud y calificación provisional, iniciación, terminación solicitud y calificación definitiva que en cada caso sea aplicable.

Los datos vendrán clasificados por provincias y regímenes, distinguiendo los correspondientes a los anteriores planes de vivienda de los acogidos a la normativa ahora aprobada, en cuyo caso se diferenciará asimismo si se trata de actuaciones acogidas al régimen general o al régimen especial, con las peculiaridades y características de los mismos.

Art. 17. *Convenios con Comunidades Autónomas.*-1. De conformidad con lo establecido en la disposición adicional novena del Real Decreto 1494/1987, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Comunidades Autónomas podrán concertar convenios con objeto de concretar las actuaciones protegibles en materia de vivienda a que se refiere el citado Real Decreto que serán llevadas a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como la cuantía de las ayudas públicas directas a aportar por ambas Administraciones, dentro de los cupos máximos establecidos a nivel nacional para cada tipo de actuaciones protegibles.

2. La distribución territorial de los recursos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo destinados a ayudas económicas directas para actuaciones protegibles en materia de vivienda, basada en criterios objetivos, se efectuará previa consulta con las Comunidades Autónomas y a partir de los programas de actuación presentados por aquéllas dentro del primer semestre del año anterior a aquél al que se refieran las actuaciones propuestas.

3. Los Convenios a que se refiere el número primero del presente artículo incluirán necesariamente las siguientes previsiones:

Número de VPO y de rehabilitaciones en régimen general que serán calificadas y financiadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma durante el período de vigencia del Convenio, y determinación de la cifra máxima de adquirentes de dichas viviendas de nueva construcción a los que la Comunidad Autónoma podrá conceder subvenciones personales o ayudas económicas equivalentes en orden a la obtención de subsidios de préstamos cualificados por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Cifra máxima de actuaciones en régimen especial que la Comunidad Autónoma podrá calificar durante el período de vigencia del Convenio, sin perjuicio de la presentación del correspondiente programa anual.

Número máximo de actuaciones en materia de urbanización de suelo para promoción de viviendas en régimen especial cuyas solicitudes de financiación tramitará la Comunidad Autónoma.

Determinación por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo del número máximo de actuaciones protegibles de cada clase, susceptibles de recibir ayudas económicas directas con cargo a sus recursos presupuestarios.

4. Las ayudas económicas directas vinculadas a préstamos cualificados concedidos al amparo del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en un determinado año, estarán sujetas a las limitaciones establecidas en los cupos anuales establecidos aún cuando la concesión de dichas ayudas tenga lugar en un año diferente.

5. La distribución territorial de los recursos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a que se refiere el número 2 de este artículo podrá ser revisada y ajustada en el segundo semestre de cada año en función del desarrollo efectivo de las previsiones efectuadas.

Art. 18. *Programa de actuaciones en régimen especial.*-Los programas a que se refieren el artículo 5.3 y la disposición adicional cuarta del Real Decreto 1494/1987, deberán presentarse en propuestas debidamente documentadas, indicando las circunstancias que concurran en los proyectos de actuación a financiar, refiriéndose expresamente, al menos, a los siguientes extremos:

Naturaleza y descripción de la actuación proyectada.

Justificación de su necesidad.

Coste y anualidades previstos.
Aportación de suelo y, en su caso, de edificio.
Coste de la urbanización de suelo aportado, en el caso de que el promotor público solicite financiación cualificada para tal fin.
Viabilidad financiera de la actuación para el promotor público.
Régimen de cesión y listas de adjudicatarios cuando estén previamente determinados.
Calificación provisional, en su caso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-Cuando por aplicación de la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, se aplique la financiación prevista en el mismo a expedientes calificados con anterioridad a 1 de enero de 1988, deberá diligenciarse la cédula de calificación correspondiente por el órgano administrativo competente, a los efectos de determinación del módulo ponderado y precios de venta aplicables.
Segunda.-La tramitación de la financiación cualificada, subvenciones y susbsidiación de actuaciones que se rijan por la normativa anterior al Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, se hará de conformidad con lo establecido en su normativa específica.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden surtirá efectos desde 1 de enero de 1988.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 12 de febrero de 1988.

SAENZ COSCULLUELA

Ilmos. Sres. Subsecretario y Director general para la Vivienda y Arquitectura.

* * *

FIESTAS LOCALES

ADVERTENCIA

En el D.O.G.V. núm2. 767, correspondiente al viernes 19 de febrero del año en curso, se publica la Resolución de 15 de enero de 1988 de la Consellería de Trabajo y Seguridad Social, por la que se aprueba el Calendario de fiestas locales retribuidas y no recuperables en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Dada su notable extensión y habida cuenta de que en cada capital cabecera de Distrito Hipotecario se sabe perfectamente cuales son sus fiestas locales, omitimos su reproducción aquí, no sin recomendar que cada uno repase la lista donde la encuentre, (hay un ejemplar en la Biblioteca del Centro), y confirme sus fiestas propias, a efectos del cómputo de los días hábiles de que habla el artículo 109 del Reglamento hipotecario.

SOLUCIONES A LOS PASATIEMPOS:

SOPA DE AUTORES:

R	C	H	O	H	C	N	A	S	Y	O	P
S	L	W	C	R	T	M	B	L	D	U	M
O	A	L	I	V	A	A	R	A	M	A	C
Z	C	H	H	T	J	E	O	I	O	E	A
E	R	O	C	A	S	A	S	T	R	E	S
U	U	S	F	P	R	X	E	G	M	Ñ	T
Y	Z	O	I	V	L	C	T	K	Y	U	A
S	S	N	U	U	L	C	A	F	O	Ñ	N

FUGA DE LETRAS:

1. Castán,
2. Ogidóc,
3. Normas
4. Sirga,
5. Tutela,
6. Indignidad,
7. Tobeñas,
8. Usos,
9. Clausus,
10. Inscripción,
11. Onerosa,
12. Nóicpoda,

JURIDIGLIFICOS:

A/ Tutela, (Tu- Té- La)
B/ Notario,(Nota- rio)

SOLUCIONES PASATIEMPOS