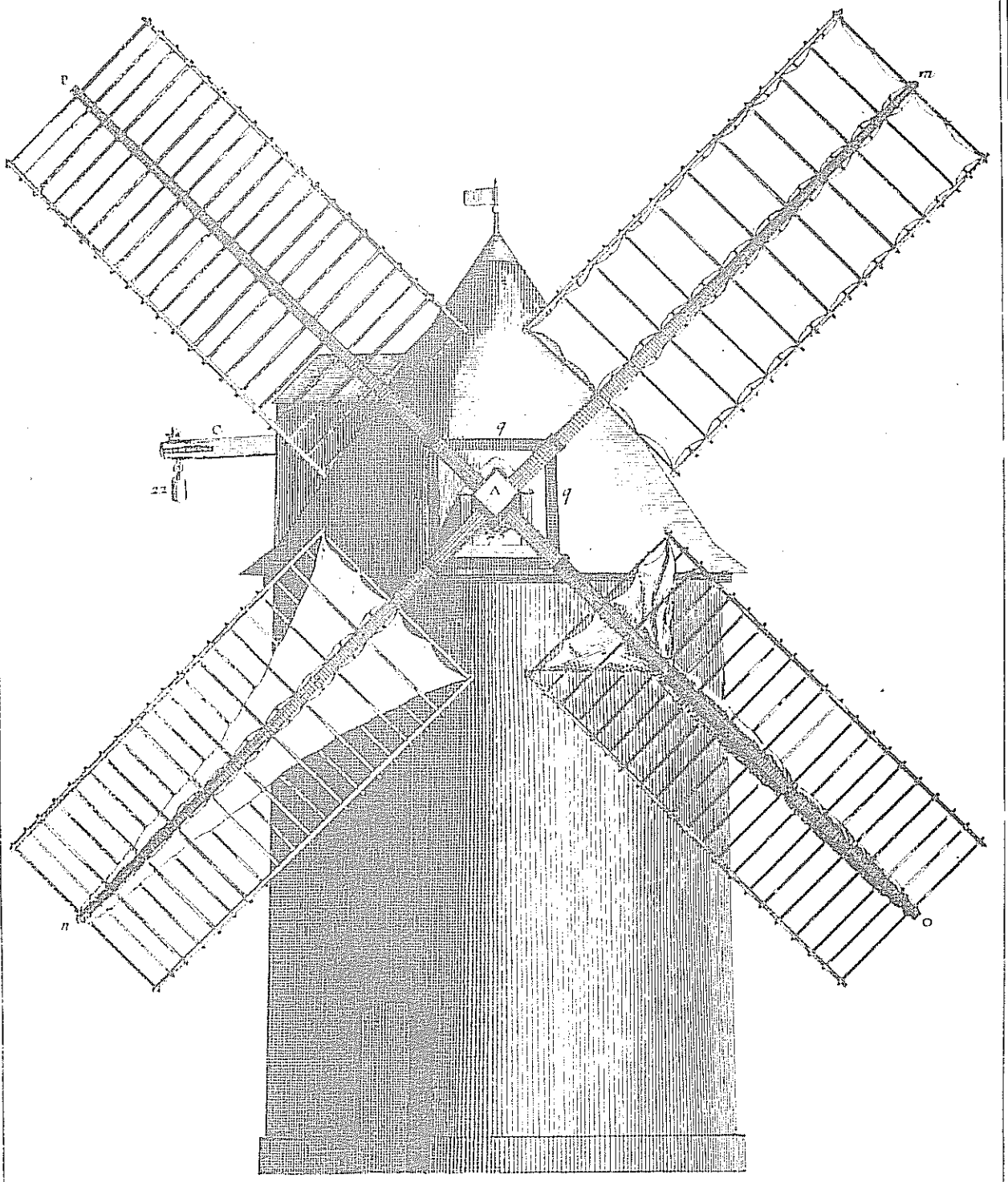
LUNES 4'30



NUMERO 32

1.ª QUINCENA - JUNIO 1989

¿LA REVISTILLA?

Hablando por teléfono, el otro día, con uno de nuestros ilustres colaboradores y amigos, va y me dice: "Te envío unos folios sobre la Ley de Tasas; he pensado que mejor que en la Revista Crítica pueden encajar en esa revistilla"... Rápidamente, Jesús, vuelve sobre sus palabras y compungido me explica que lo de "revistilla" no está dicho en clave despectiva, que, en fin, que se refiere a que por la índole del trabajo... que LUNES 4'30 es estupenda, etc, etc, etc. Mientras lo tranquilizo me digo: ¿Lo encontré?

Hacía ya tiempo que por aquí veníamos preguntándonos, desenfadadamente, qué era realmente nuestra incipiente publicación, si revista, si boletín. Incluso nuestro sabio REY PORTOLÉS llegó a preguntarse y a preguntarme un día cuál era su verdadero sexo -el de la publicación-, si era una ella o si era un el. A mí, ciertamente, no me importaba demasiado tal o cual determinación porque gusto de llamarla por su nombre propio y cuando la circunstancia lo exige por su seudónimo: "Incipiente publicación". Aunque, la verdad, siempre me hacía más ilusión que fuera chica...

Sin duda, mi indiferencia viene, en parte, motivada por mi estulticia; no me duele confesar que ignoro cuáles son los signos de identidad que distinguen a una revista de un boletín; quizás otro día consulte el diccionario o lo pregunte; por eso, cuando en los comienzos, tuve que calificar a LUNES 4'30 me abstuve y la apellidé, simplemente, con un noble apellido: "de los Registradores de la Comunidad Valenciana".

A partir de entonces vinieron las discrepancias e indeterminaciones. Nuestro Ilustrísimo Decano, en el acto de apertura de la Asamblea de Barcelona, nos hizo el gran honor de referirse a ella, y lo hizo con un austero "CUATRO TREINTA"; JOSÉ-MARÍA CHICO, que de esto sabe mucho, (por cierto ¿dónde estás José-María que ya no vienes?), siempre le llama boletín; otros, muchos, gran parte de los suscriptores onerosos que han envuelto el talón nominativo con cariñosas palabras amigables y reconfortantes, la nombrais revista...; en fin, un lío.

Por eso yo me pregunto y os pregunto: ¿Acaso sería vejatorio, disparatado o impúdico o, tal vez, elemento disuasorio para algún posible futuro colaborador, apellidar a LUNES 4'30 "Revistilla de los Registradores de la Comunidad Valenciana"?

Confieso que estoy tentado de proponeros formalmente esa nueva denominación porque me hace gracia, porque es diferente y porque "revistas" hay muchas y porque, además, cuando recibierais quincenalmente la publicación, encontrariais facil la rima para exclamar: ¡Qué maravilla! ¡Ya llegó la Revistilla!★

LUNES 4'30

DE LOS REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

NÚMERO TREINTA Y DOS. 12 JUNIO, 1989

Director: Enrique Colomer Sancho: Registrador de Villarreal,2.
Subdirectora: Ana María Del Castillo González:Registradora de Valencia,4
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.

Depósito Legal V-1212-1988

ÍNDICE:

(PAG,3) CASOS PRACTICOS
Del Seminario de Valencia, por Carlos Olavarrieta Masdeu, Javier Solá Palerm y María-José Gonzalvo Asensi, De la Tertulia de Alicante, por Juan-Carlos Rubiales Moreno y José Marquez Muñoz

(PAG,11) "ORDEN DE PRIORIDAD DE DIVERSOS ASIENTOS: UN ENFOQUE DISTINTO" por Vicente Carbonell

(PAG,14) RAPIÑANDO Y RAPIÑEIRANDO...

(PAG,15) RESOLUCIONES DE LA DGRN.:
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 Bada Mañó,

(PAG,21) JURISPRUDENCIA DEL TS. Y DEL TC.
por Vicente Carbonell Serrano, Rosa Navarro Diaz y Luis Calduch Alvarez,

(PAG,25) "LA HIPOTECA FLOTANTE" Transcripción de la Conferencia de Celestino Pardo Nuñez, (Boletín CEH de Cataluña),
(PAG,33) EN UNA SASTRERÍA (y II)... traduc, E, Valiño
(PAG,36) HUMOR por Corral Jr,
(PAG,37) COSAS Y CARTAS AL DIRECTOR
(PAG,40) DICE LA PRENSA...
(PAG,44) BOE. Y LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:
por Juan-Manuel Rey Portolés

CASOS PRÁCTICOS *

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

PRIMER CASO

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN MANDAMIENTO DE EMBARGO.

En un mandamiento se ordena textualmente lo siguiente: "Que se proceda a la inscripción de la obra nueva cuyo proyecto por fotocopia se acompaña, que se ha realizado en la finca número ..., tomo, ..., anotación letra D, y que ha sido embargada en este procedimiento y a su posterior anotación preventiva de embargo.". La finca de referencia consta inscrita sólo en cuanto al solar, que está gravado con un embargo acordado en el mismo procedimiento.

Dos fueron las opiniones que se manifestaron ante el supuesto planteado. La mayoría entendió que un mandamiento no constituye título hábil para la inscripción de una obra nueva de conformidad con los artículos 208 de la L.H. y 308 de su Reglamento. Que el título adecuado para declararla será la escritura pública de venta otorgada por el deudor o en su caso por el Juez. Que únicamente si tal obra constare declarada en escritura no inscrita sería aplicable el artículo → 140 del R.H. Que no hay, por otra parte, perjuicio para el acreedor puesto que embargado un terreno el embargo se extiende a las edificaciones existentes sobre el mismo. Para una minoría no habría inconveniente en hacer constar la obra nueva en el Registro como variante en la descripción de la finca por tratarse de un título referente al inmueble por el que se grava el dominio de acuerdo con el artículo 308 del Reglamento Hipotecario. Una modalidad dentro de esta postura sostuvo la constancia de la edificación por medio de una nota marginal.

SEGUNDO CASO

PARENTESCO POR AFINIDAD

¿Es descendiente por afinidad el hijo del cónyuge?

La contestación unánime fue que si la pregunta estaba relacionada con tema fiscal, los hijos de cónyuge gozaban en el Texto Refundido de 6 de Abril de 1.967 de un trato más favorable a efectos del impuesto de Sucesiones y Donaciones. (Ver artº 41, 3º). Esta norma ha desaparecido del texto actualmente vigente, (Ley, 29/87), que se limita a incluir dentro del grupo III del artº 20 a los ascendientes y descendientes por afinidad.

TERCER CASO

GASTOS DE COMUNIDAD

En una venta judicial: ¿Hay que hacer constar que el piso transmitido se encuentra al corriente en el pago de los gastos de comunidad o en su caso expresar lo que adeudare de acuerdo con el párrafo segundo de la obligación 5ª del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal redactado por Ley 2/1988 de 23 de Febrero?

Los asistentes opinaron que no, puesto que el Juez desconocerá siempre este extremo y no puede aplicarsele la obligación legal de saneamiento que el precepto establece.

Además, se dijo que esta materia no debe ser objeto de calificación registral, no sólo para el supuesto planteado sino en general. Su falta no ocasiona la nulidad de la transmisión ni es obstáculo que impida la inscripción. Se trata de un requisito de la escritura a tener en cuenta por el Notario autorizante.

El ponente alegaba la opinión de Fuentes Lojo en un artículo aparecido en un número de Lunes 4'30 defendiendo que la falta de tal extremo constituía defecto subsanable y causa de suspensión de la inscripción.

CUARTO CASO

CAPITULACIONES MATRIMONIALES

En las compras en las que el adquirente alega estar casado en régimen de separación de bienes en virtud de escritura de capitulaciones: ¿Debe exigirse la inscripción de tales capitulaciones en el Registro Civil?

La mayoría de los presentes manifestaron que así lo vienen exigiendo en base al artículo 266 del Reglamento del Registro Civil en su redacción dada por el Real Decreto 1917-1986 de 26 de Agosto. Se recordó también la postura de la Dirección General que en alguna resolución ha declarado que para la prueba de hechos o actos relativos al estado civil no es suficiente la escritura pública sino que se requiere la inscripción de la misma.

(Nota del redactor: La Resolución aludida es la de 14 de Mayo de 1.984 que en sus Considerandos entre otras cosas dice: "Conforme al artículo 2º de la Ley del Registro Civil este constituye la prueba de los hechos inscritos y si bien en los casos como el presente de falta de inscripción se admitirán otros medios de prueba -concretamente aquí la propia escritura de emancipación- que es, por sí, prueba indudable de la misma, para su admisión es requisito formal que previa o simultáneamente se haya instado la inscripción omitida.")

QUINTO CASO

PODERES

El Banco BBV, tiene concedidos poderes con una serie de facultades algunas de las cuales se pueden ejercitar solidariamente y otras mancomunadamente con otro apoderado. Uno de estos Apoderados, por sí solo, sustituye en favor de un tercero todas las facultades que le han sido concedidas.

No puede hacerlo por sí solo, sino mancomunadamente con otro Apoderado.

SEXTO CASO

VENTA DEL DOMICILIO SOCIAL

¿Puede el administrador de una sociedad vender el inmueble donde la mercantil tiene su domicilio?

Los asistentes respondieron afirmativamente siempre que entre las facultades del Administrador estuviera la venta de bienes inmuebles. La duda se la había suscitado al ponente la opinión de Girón Tena, quien sostiene que para este supuesto, dada su transcendencia, el administrador necesita el consentimiento de la Junta General.

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

CASO PRIMERO

CESIÓN PARA PAGO DE DEUDAS

Se trata de una Hipoteca a favor de un Banco, presentándose en el Registro una escritura por la que la Sociedad deudora cede al Banco acreedor los bienes de que se trata para pago de deudas; se remarca reiteradas veces en el título que se trata de una cesión para pago con lo que el cesionario queda obligado a que con el producto que obtenga de la venta satisfaga las deudas.

¿Es o no inscribible dicha cesión?

La opinión unánime es afirmativa, en base a lo dispuesto en el párrafo 4º del Artículo 20 de la Ley Hipotecaria; es un acto dispositivo debiéndose hacer constar en la inscripción dicha circunstancia de que es para pago de deudas. (C.D.M.)

CASO SEGUNDO

AUTOCONTRATACIÓN

Se presenta una escritura de venta por la que el Consejero Delegado de dos sociedades, transmite una finca de una a otra sociedad.

La opinión unánime es de que se trata de un claro caso de autocontratación por cuanto hay intereses contrapuestos entre ambas sociedades; sería necesario para poder despachar la escritura una certificación de las respectivas juntas aprobando la transmisión. (C.D.M.)

CASO TERCERO

PERMUTA DE SOLAR POR OBRA

Se ha inscrito en el Registro una permuta de un solar obligándose el adquirente a entregar al transmitente el local comercial que construirá en su momento sobre esta finca. Se presenta una escritura por la que previa declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal, el titular transmite el local comercial a persona distinta del anterior dueño del solar.

¿Impide su inscripción la constancia de la obligación que consta en el asiento registral?

La opinión es de que no hay tal impedimento por cuanto dicha obligación tendrá carácter personal y no ha hecho surgir ningún derecho real oponible a terceros.

(C.D.M.)

CASO CUARTO

SUBHIPOTECA

Se trata de una finca inscrita en el Registro que está gravada con una inscripción 2ª de Hipoteca; seguidamente anotación de demanda letra A por la que se solicita la cancelación de la inscripción 1ª por ser nula la venta inscrita y anotación de embargo letra B. Se presenta una escritura de cesión de crédito hipotecario por la que el titular de la Hipoteca, cede el crédito a una determinada entidad por un importe que en parte queda aplazado y en garantía de dicha cantidad aplazada, el adquirente del crédito constituye subhipoteca a favor del cedente.

Dado que dicha cesión y constitución de subhipoteca es posterior a la fecha de la anotación de Demanda e incluso de embargo, ¿puede verse afectada por ellas?.

Después de un animado debate, la opinión general es de que no queda afecta por cuanto la anotación de demanda se concreta a la nulidad de una inscripción y al reconocimiento de que el título que la motivó no era válido; cuando se anotó, ya existía inscrita una hipoteca la cual tiene vida→

propia registral pudiendo ser objeto de transmisión y de gravamen, es decir, usando un simil el Registro publica dos vidas paralelas, una la del dominio y la otra la del derecho real de hipoteca. (C.D.M.)

CASO SEXTO

DONACIÓN A PERSONA NO EXISTENTE

Se trata de una donación hecha a favor de una Fundación que no está constituida, sujeta a la condición suspensiva de que se constituya y que sea aceptada por el Patronato.

¿Cabe inscribir dicha escritura en los términos expuestos?

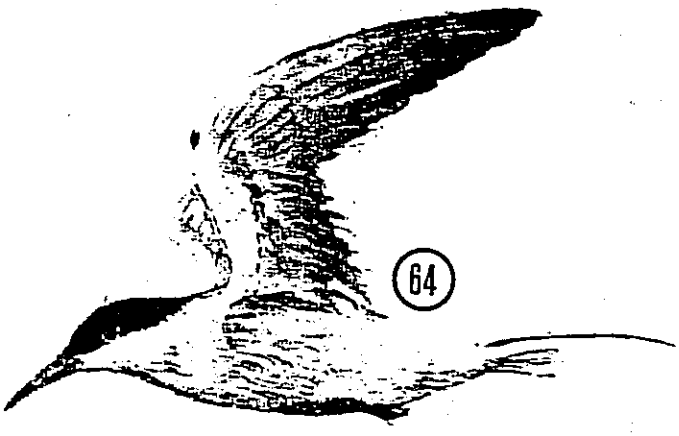
La opinión general es de no proceder a la inscripción del referido documento en base a lo dispuesto en el artículo 628 del Código Civil. (C.D.M.)

DESMENTIDOS

Alguien muy próximo a estos círculos editoriales, nos remite la siguiente reseña;

No parece ser cierto el rumor que estos días corre por las Revistas de Valencia y que atribuye embarazos múltiples a nuestras simpáticas compañeras PILAR GARCÍA-GOYENECHE y MARÍA-ROSA NAVARRO DÍAZ.

Enhorabuena.

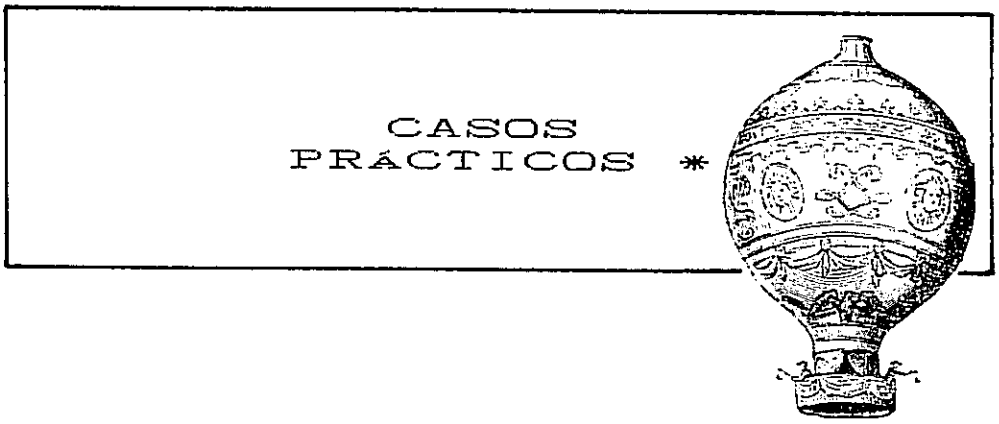


LA ALBUFERA

Dice la S del TS de 2 de diciembre de 1988, resumida más adelante, refiriéndose a La Albufera de Valencia, que "Para el Ayuntamiento de Valencia la finca discutida forma parte de la que el Estado, y procedente del Patrimonio Real, le cedió por Ley de 23 de junio de 1911"...

Precisamente, algunos vertebrados, peces, anfibios y reptiles, aves y mamíferos del ecosistema valenciano del Parque Natural de la Albufera, ilustrarán LUNES 4'30.

En el número anterior reprodujimos la GARSETA BLANCA o Garceta común (pág. 10) y el MARTINET REIAL o Martinete (pág. 19). Hoy aparecen el CABRELLOT o Somormujo lavanco (núm. 59); la GAVINETA D'ALBUFERA o Charrán común (núm. 64); la FOTJA o Focha común (núm. 52); l COLLVERT o Anade real (núm. 53) y el BOIX o Porrón (núm. 55).



"SECCIÓN DE CASOS DEL SEMINARIO"

(Tomados del "Boletín del CEH de Cataluña, Nº 4. MAYO 1.989").

"1º) COMPRA DE FINCA HIPOTECADA EN REPRESENTACIÓN DEL HIJO MENOR DE EDAD CON CLÁUSULA DE SUBROGACIÓN EN LA DEUDA DE LA HIPOTECA.- Se trata del supuesto de compra de finca hipotecada realizada a favor del hijo menor por los padres que tienen la patria potestad en representación del citado hijo. No se acompaña ningún documento de autorización judicial respecto a la subrogación. Respecto a la compra de la finca hipotecada no hay ningún problema, pués se trata de adquisición y no de enajenación. Ahora bien, la cláusula de subrogación en la deuda personal y no sólo en la responsabilidad real derivada de la hipoteca puede representar para el hijo menor que se comprometa su patrimonio personal, pues desde ese momento pasaría a responder de la deuda no sólo con la finca hipotecada sino también con todos sus bienes propios.

No obstante, hay que tener en cuenta que los padres son los administradores de los bienes de los hijos menores, y para contraer deudas no necesitan en principio autorización judicial, puesto que el artículo 166 del Código civil no se refiere a deudas, sino a negocios dispositivos y no simplemente obligacionales.

Pero por otra parte, no se ve tampoco ninguna justificación para que se haga al menor responsable personal de la deuda en este caso, pues el acreedor ya cuenta con la responsabilidad real derivada de la hipoteca. Por ello, parece solución más segura la de practicar la inscripción respecto a la compraventa y no respecto a la subrogación en la deuda garantizada, separación que podría hacerse en base al artículo 434 del Reglamento hipotecario, con la conformidad del presentante. Por lo que se refiere a la forma de practicar la inscripción en cuanto al precio, (exigencia del artículo 10 de la Ley Hipotecaria), podría expresarse el precio total, y a continuación, la parte correspondiente a la subrogación, expresando que se refiere a una subrogación que no es objeto de inscripción.

Se da, además, la circunstancia en el caso planteado, de que el acreedor hipotecario no comparece en la escritura, por lo que tampoco sería "inscribible" la subrogación como tal por dicha razón (artículo 118 de la Ley

Hipotecaria). Pero ante la posibilidad de una ratificación o consentimiento ulterior del acreedor hipotecario, conviene excluir de inscripción incluso la "manifestación" de subrogación, si es que sigue esa opinión de que ello podría perjudicar al hijo menor sin ningún motivo.

2º) DOCUMENTO ADMINISTRATIVO EN QUE SE SOLICITA ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER DURANTE CINCO AÑOS POR RAZÓN DE HABERSE CONCEDIDO UNAS SUBVENCIONES PERSONALES AL COMPRADOR DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL.- La legislación de viviendas de protección oficial prevé esas subvenciones personales, pero estableciendo por vía de Real Decreto que no podrá el beneficiario enajenar la finca durante el plazo de cinco años.

Se plantea el problema de si se trata de una verdadera prohibición legal de disponer que cierra directamente el Registro a los actos que la vulneran (art. 26-1ª de la Ley Hipotecaria), o si la Ley lo que prevé es la obligación de no enajenar (art. 1088 Código civil; las obligaciones nacen de la ley; como acto obligacional determinante de la pérdida de la subvención, pero no afectante a la eficacia del acto).

Sea de ello lo que fuere, en el presente caso, la propia Administración no pretende configurar la prohibición como legal, sino como prohibición administrativa con anotación preventiva al amparo del artículo 26-2ª de la Ley Hipotecaria, lo que facilita enormemente el problema.

Ahora bien, desde esta última perspectiva, la anotación preventiva sólo se puede practicar por el plazo de cuatro años conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de pedir prórroga el día de mañana por otros cuatro años, atendiendo a dicho precepto.

3º) SENTENCIA DECLARANDO LA NULIDAD DE UNA HIPOTECA Y SU CANCELACIÓN REGISTRAL, NO SIENDO TODAVÍA FIRME, PERO ACOMPAÑÁNDOSE MANDAMIENTO JUDICIAL EN QUE SE ORDENA LA CANCELACIÓN POR TRATARSE DE EJECUCIÓN PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 385 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.- La Ley de E.C. en su reforma de 1.984, prevé que puedan ejecutarse provisionalmente las sentencias pendientes de recurso de apelación, si así lo decide el Juez previa constitución de fianza, y excluyendo de tal ejecución provisional las sentencias recaídas en juicios que versen sobre paternidad, maternidad, filiación, divorcio, capacidad, estado civil o derechos honoríficos.

A pesar de la dificultad del problema, se estima que el artículo 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no ha derogado el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exige "sentencia firme" para las cancelaciones, y ello se funda, no sólo en que el ámbito del artículo 385 LEC no es materia hipotecaria (compárese con artículo 2185-2º de la propia LEC, que excluye la materia hipotecaria), sino también en que la ejecución provisional es incompatible con una cancelación definitiva, pues no cabe cancelación condicionada, ni tampoco es esto lo que se pretende. Piénsese, además, en supuestos de quiebra, en que la fianza sería ineficaz (quiebra del fiador), y en que la cancelación supone una pérdida definitiva de derechos, sobre todo en materia de hipoteca, en que la inscripción de ésta es constitutiva.

4º) CERTIFICACIÓN DE UN AYUNTAMIENTO DECLARANDO INDIVISIBLE UNA FINCA Y SOLICITÁNDOSE LA CONSTANCIA REGISTRAL DE TAL INDIVISIBILIDAD.- Al amparo del artículo 95 de la Ley del Suelo y de la necesaria coordinación entre Registro de la Propiedad y Urbanismo, debe tenderse a facilitar el reflejo de la

indivisibilidad de la parcela en los libros del Registro de la Propiedad, no sólo en el caso del número 3 de dicho artículo 95, sino en cualquier caso de indivisibilidad, dado lo dispuesto en el número 2 de dicho precepto, según el cual "los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" de las que se encontraren en cualquiera de los casos expresados". En el presente supuesto la constancia registral se hace "a posteriori", una vez inscrita la finca con su descripción. No obstante, cabría reflejarla por nota marginal. Ahora bien, lo que es esencial es que el titular registral haya sido parte o al menos notificado expresamente, de tal condición de la finca, máxime cuando se pretende que dé lugar a un asiento registral.

La fórmula más adecuada y más frecuente en la práctica, es que el propio titular registral acompañe una instancia, junto al certificado del Ayuntamiento, solicitando la constancia registral de la indivisibilidad resultante del certificado. Pero si esto no es posible porque el interesado no da su consentimiento, entonces debe complementarse el certificado municipal con otro documento del Ayuntamiento del que resulte la comparecencia, o al menos la notificación del acuerdo de constancia registral de indivisibilidad, al propio titular registral, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, y por exigencias del tracto sucesivo y del principio de legitimación registral.

5º) DERECHO DE VUELO ANEJO A UN PISO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL.- Cabe configurar el derecho de vuelo como anejo o parte integrante de un determinado piso de una propiedad horizontal. Pero lo que no cabe, en ese caso, es lo que expresa el documento, es decir, la asignación de una cuota actual al citado derecho de vuelo, pues éste no constituye finca independiente, sino un derecho real en cosa ajena, que no tiene cuota. Lo que sí procede es expresar la futura cuota que, en el caso de realizarse la construcción, le correspondería al nuevo piso, y la modificación que tendrían las cuotas de los restantes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 16-2º del Reglamento Hipotecario.

6º) EMISIÓN DE OBLIGACIONES HIPOTECARIAS AL PORTADOR YA INSCRITAS, PERO QUE LUEGO RESULTA QUE SÓLO FUERON EMITIDAS UNA PARTE Y NO TODAS.- Una vez inscrita la hipoteca en garantía de las obligaciones hipotecarias al portador en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil se presenta ahora una escritura en un Registro de la Propiedad en la que se expresa que de las doscientas obligaciones al portador sólo se emitieron ciento ochenta. Comparecen titulares que representan esas ciento ochenta obligaciones, aportando los resguardos provisionales y comparecen también al Patronato emisor, la Generalidad y el Comisario provisional representante actual de los obligacionistas. La operación realizada consiste en modificar la hipoteca en varios extremos entre ellos el de expresar que sólo es en garantía de ciento ochenta obligaciones y no de doscientas.

El problema consiste en cómo se puede asegurar que están presentes todos los interesados de las obligaciones al portador.

Se estima adecuado aplicar analógicamente el párrafo penúltimo del artículo 156 de la Ley Hipotecaria, pues se refiere el caso de que no hayan sido puestos en circulación los títulos emitidos, y aunque alude al supuesto de "cancelación total", no parece habría inconveniente en aplicarlo al presente caso de "cancelación parcial" respecto a veinte obligaciones. Pero además,

sería conveniente una certificación del Sindicato de Obligacionistas acreditativa de que comparecen en la escritura los titulares de todos los títulos emitidos.

7º) ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA EN QUE ADEMÁS CONSTA POR DILIGENCIA ADICIONAL LA RENUNCIA DE LA MITAD INDIVISA ADQUIRIDA POR UN CÓNYUGE A FAVOR DEL OTRO.- El supuesto se complica porque la elevación a público la otorgan únicamente el vendedor y el cónyuge que quedó como único propietario de la totalidad de la finca, expresándose únicamente que el cónyuge renunciante ha fallecido.

La cuestión se complica todavía más porque una renuncia de derechos al no expresar ninguna causa concreta, se presume pura y simple, y en tal caso, debería haberse otorgado en escritura pública como requisito "ad solemnitatem", aplicando la normativa de las donaciones, al ser negocio gratuito.

En todo caso, deben comparecer quienes sean interesados en la herencia del renunciante para ratificar la elevación a público del documento privado y para renunciar en lo menester a sus derechos en la mitad indivisa en cuestión.

Según copia del testamento la heredera es el propio cónyuge a cuyo favor se hizo la renuncia. Pero existen dos hijas legitimarias. A la vista de ello, se entiende que no basta la escritura de elevación a público del documento privado, sin más explicaciones, sino que, el cónyuge ha de elevar a público el contrato, como comprador en cuanto a la mitad indivisa comprada por él, y como heredero del causante en cuanto a la otra mitad indivisa comprada por el causante, prescindiendo de la renuncia, por ser ineficaz, pero con intervención también de las legitimarias, pues en otro caso, la mitad indivisa del causante, debería quedar afecta al pago de tales legítimas. Ello requiere hacer una partición de herencia de la mitad indivisa. Algunos, en vista de este resultado consideran suficiente que ratifiquen todos los interesados, sin perjuicio de que dicha ratificación sea presentada en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

8º) SUCESIÓN DE EXTRANJERO. LEY APLICABLE. DERECHO DE RETORNO.- Un iraní, casado y con varios hijos, residente en Canadá, fallece en Canadá. Se abre la sucesión según la Ley de Quebec (Canadá), su lugar de residencia, ley aplicable según la legislación canadiense. Se procede a la declaración de herederos ab intestato por haber muerto sin testamento, y a la esposa se le confiere la patria poestad de sus hijos menores. En el caudal relicto existe un inmueble sito en Barcelona, que ahora los herederos pretenden vender.

Según el artículo 9-8º del Código civil español, la sucesión se rige por la Ley nacional del causante en el momento del fallecimiento, es decir, por la ley de Irán; y por tanto, la sucesión, respecto al inmueble sito en España, debe regirse según esa ley, siendo ineficaz en España la declaración del Canadá. Según los apartados 4º y 6º del artículo 9 del Código civil es igualmente aplicable la Ley del Irán en lo que referente a la protección y tutela de los menores. Se recuerda igualmente que la legislación española en materia de reenvío, sólo admite éste cuando se hace a la ley española, siendo inoperante el que pudieran hacer las leyes de conflicto iraníes a la ley canadiense (artículo 12-2º del Código civil)".

ORDEN DE PRIORIDAD DE DIVERSOS ASIENTOS: UN ENFOQUE DISTINTO.

por
VICENTE CARBONELL SERRANO
Registrador de San Mateo

El número treinta de "LUNES 4'30" recoge un caso práctico, muy interesante, tomado del "Boletín del C.E.H. de Cataluña", que se formulaba así:

(EL CASO CATALAN)

"Siendo A titular registral, se presenta mandamiento de anotación preventiva de demanda contra B, faltando, por tanto, la previa inscripción; vigente este asiento de presentación de la demanda, se presenta mandamiento de anotación preventiva de embargo contra A; posteriormente, estando vigentes ambos asientos, se presenta la escritura de compra de la finca por parte de B. ¿Que asientos se han de practicar? ¿Prevalecerá la anotación de demanda o la de embargo?"

(PROPUESTA DE SOLUCIÓN DE LOS COMPAÑEROS CATALANES)

La solución que proponían los compañeros catalanes era:

a) Practicar primero, si lo solicita el interesado, una anotación de suspensión de la de demanda por falta de previa inscripción, conforme al art. 105 del Reglamento Hipotecario.

b) Como esa anotación de demanda no cierra el Registro, cabría practicar una anotación de embargo contra el actual titular registral.

c) Seguidamente, se practicaría la inscripción de la escritura de compraventa a favor de B, pero en el momento de practicar esa inscripción tendría

como cargas no sólo la anotación de suspensión de la anotación de demanda, sino también la anotación de embargo previamente practicada.

d) En un momento ulterior, si el titular de la anotación de suspensión de anotación de demanda solicita la conversión en anotación preventiva de demanda, aportando la escritura o alegando que ya consta inscrito este título previo, es cuestión a calificar en su día."

(UNA PRIMERA CRÍTICA INTUITIVA)

La solución apuntada resulta, a mi juicio, poco convincente, pues de inmediato se le puede objetar que de hecho priva de efectos a la anotación de suspensión de la anotación de demanda, cuyo mandamiento llegó antes al Registro; el resultado es el mismo que si se deniega la anotación de suspensión de demanda y sólo se practica ésta después de anotar el embargo e inscribir la compraventa. De este modo el anotante de demanda, que llegó primero, se ve preterido en favor del anotante del embargo.

(OTRA CRÍTICA MÁS FUNDADA)

Después de esa crítica, intuitiva, creo que es posible otra más fundada partiendo de la naturaleza de la anotación prevista en el art. 105 del Reglamento Hipotecario y de sus efectos.

a) Naturaleza de la anotación del art. 105 del RH.

Se trata, como dice el propio precepto, de una anotación por defecto subsanable, pero con una particularidad importante: aquí no se trata de que falte un documento o requisito complementario que permita el definitivo acceso al Registro de una titularidad, que es el supuesto mas frecuente de anotaciones por defecto subsanable, sino que se carece de un eslabón previo a la titularidad -anotación en este caso- que pretende acceder al Registro. Ello significa que la anotación de suspensión del art. 105 del Reglamento Hipotecario, aunque no lo diga expresamente la ley y aunque la doctrina, que yo sepa, no lo haya puesto de relieve, por exigencia del principio de tracto sucesivo, refleja la suspensión de dos titularidades:

- se suspende la inscripción de dominio en favor del causahabiente del titular registral y se anota la suspensión de tal inscripción, presupuesto lógico de la anotación o inscripción posterior, y
- se suspende la anotación de demanda y se practica anotación de suspensión, en nuestro caso, de la anotación, o en otros, de la inscripción de dominio del sucesivo adquirente.

Tal supuesto en el que la anotación tiene un contenido dual, explícito o implícito, se da también en la anotación prevetiva de embargo del derecho hereditario, regulada en el art. 166, 1º, segundo, del Reglamento Hipotecario, puesto que, aunque, la ley no lo diga, tampoco, expresamente, tal anotación implica, por un lado, anotar en favor del heredero su derecho hereditario sobre los bienes inscritos a nombre del causante y, por otro, embargar tal derecho. También se produce una situación análoga cuando se concreta un embargo a los "derechos que puedan corresponder" a uno de los cónyuges sobre los bienes que figuran inscritos como gananciales, después de extinguida tal sociedad y antes de su liquidación

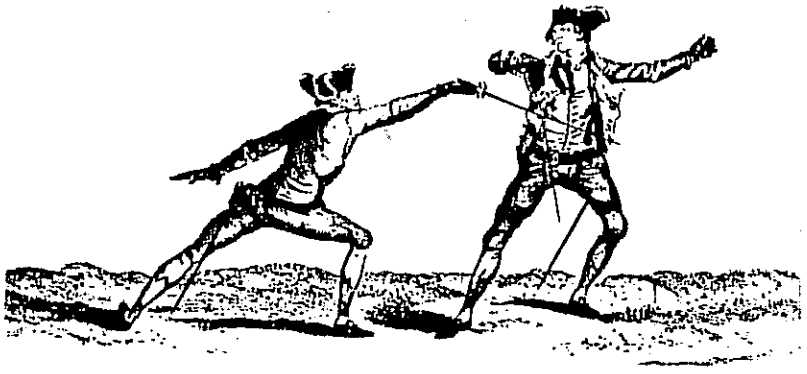
b) Efectos: nos interesan, ahora, dos de ellos, comunes a todas las anotaciones por defecto subsanable:

1. Cierre registral: que a nuestro juicio, discrepando del de los compañeros catalanes, se produce como consecuencia de la anotación de suspensión de la de demanda, por implicar ésta, como se ha dicho, una suspensión de la inscripción de dominio del demandado, causahabiente del titular registral, de modo que en tanto subsista la titularidad, provisional pero efectiva, del demandado adquirente, la finca figura inscrita, si bien precariamente, en favor de persona distinta del embargado.

2. Conversión con efectos desde la fecha de la anotación de suspensión: cuando, vigente la anotación de suspensión, se aporte el título adquisitivo del causahabiente del titular registral, su acceso al Registro se plasmará por nota al margen del asiento de presentación del primitivo mandamiento, si tal asiento aún está vigente (pues yo entiendo que la anotación de suspensión no prorroga el asiento de presentación) o por nuevo asiento de presentación si el primero ha caducado, y la operación registral procedente será realizar la conversión de la anotación de suspensión de anotación de demanda, en su doble contenido:

- la anotación de suspensión de la inscripción de dominio del adquirente se convierte en inscripción de dominio,
- la anotación de suspensión de la demanda se convierte en anotación de demanda, de modo que el Registro queda definitivamente cerrado para el mandamiento de embargo.

Este doble contenido de la anotación de demanda a que nos hemos referido exige tener en cuenta, cuando proceda cancelar la anotación por caducidad o por otra causa, limitar la cancelación a su aspecto de anotación, pero quedando plenamente subsistente la inscripción de dominio previa a la anotación y formalmente inserta en ella.



RAPIÑANDO. . .

Ilustre Colegio Notarial de Baleares

Vía Roma, 4

Teléfonos 710072-712244

2 3 MAYO 1989

PALMA DE MALLORCA

COMISION DE CULTURA

CIRCULAR N.º 45

RAPIÑANDO SERAS FELIZ

(Del nº 30, 1ª Quincena-Mayo 1989)

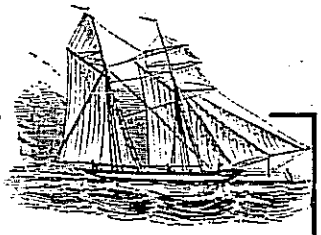
I.- Casos prácticos tratados en las últimas reuniones de la "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" de Alicante. (Pág.1)

II.- Casos prácticos tomados del Boletín del C.E.H.de Cataluña. (Pág. 4)

III.- Desde el punto de vista doctrinal merecen destacarse los dos siguientes trabajos, que se facilitarán a quienes lo soliciten:

- División de finca hipotecada: una crítica a la doctrina de la Dirección; autores los Registradores Vicente Carbonell Serrano y Rosa Navarro Díaz.
- "Mandatarios Verbales" en la constitución de Sociedades Mercantiles, del también Registrador Salvador Mínguez Sanz.

En la "Circular" cuya cabecera fotocopiamos, E.M.-PIÑEIRO transcribe, por fotocopia, lo que en ella se indica,



RAPIÑEIRANDO. . .

En esta ocasión rapiñeiramos al propio EDUARDO MARTINEZ-PIÑEIRO CARAMÉS que, como recordareis, estuvo con nosotros el pasado lunes, día 5 de junio y siguiente.

Del contenido de la conferencia que pronunció no es preciso dar noticia pues los lectores de LUNES 4'30 conoceis, afortunadamente, su claro, eficaz y desmitificador pensamiento sobre la construcción jurídica de la multipropiedad. El día 5 tuvimos la suerte de volver a considerar, desde su voz, los diversos aspectos del instituto, pero matizados con interesantes referencias a la realidad sociológica de la propiedad a tiempo compartido y frecuentemente salpicados con exageradamente corteses referencias del ilustre Notario a LUNES 4'30 que le agradecemos profundamente.

Sin embargo, lo mejor de Eduardo es Eduardo. Bien lo sabemos Juan Rey y yo por haber tenido el placer de comer, charlar y pasear con él. Como le dije, en el aeropuerto, deja aquí buenos y muchos amigos. Como me dijo, en el aeropuerto, os traslado su agradecimiento por vuestras atenciones. Hasta el año que viene, Eduardo, y muchas gracias por todo.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL *

R 17 ABRIL 1989 (BOE 24 MAYO)

SUSPENSIÓN DE PAGOS. ANOTACIÓN DE EMBARGO.

En procedimiento administrativo de apremio que se sigue contra la Compañía Mercantil "X", por débitos a la Hacienda Pública, le fueron embargados determinados bienes inmuebles. El señor Recaudador de Hacienda, en mandamiento ordenó la anotación preventiva del referido embargo.

En el folio registral abierto a cada uno de los bienes trabados figura inscrito el Convenio alcanzado en un anterior expediente de suspensión de pagos en que se vió incursa la Entidad titular y cuyo contenido es el siguiente: "Se propone la liquidación del activo de la Entidad suspensa, para la efectividad de este acuerdo se nombra una Comisión Liquidatoria, la cual quedará investida de las más amplias facultades de administración y disposición del patrimonio de la suspensa. La Comisión Liquidadora dispondrá de un plazo de dos años a partir de la firmeza del auto aprobatorio del Convenio, para la realización de los bienes, pago de los créditos y cumplimiento de cuanto se le encomienda. Transcurrido dicho plazo si no hubieren realizado la totalidad de los bienes se tomarán los acuerdos que procedan con el mismo carácter de pacto expreso de este Convenio, incluso la adjudicación o cesión de bienes en pago de deudas.

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad fue denegada la anotación preventiva de embargo por el defecto insubsanable de aparecer inscrito en el Registro el Convenio aprobado en el expediente de suspensión de pagos, en el que se propone la liquidación del activo de dicha Sociedad y se nombra una Comisión Liquidadora con las más amplias facultades de administración y disposición del patrimonio de la suspensa.

El Letrado del Estado interpuso recurso gubernativo y alegó: Que la nota calificadora no toma en consideración el carácter puramente administrativo del procedimiento de apremio y resulta contradictoria con la nota calificadora del mismo Registro de la Propiedad ratificada por la Resolución de 6 de abril de 1987, que declara que la Comisión Liquidadora carecía ya de facultades. Se discrepa de la doctrina latente en la nota de que un procedimiento privado de suspensión de pagos o un Convenio entre particulares pueda afectar a un procedimieno administrativo, en el que el Estado no participó, lo que implica la sumisión de la autoridad pública a una simple convención entre particulares, cuando el cauce para salvaguardar las posibles preferencias de éstos es la tercería de dominio o mejor derecho a que se refiere el artículo 180 del Reglamento General de Recaudación; además, el artículo 9 de la Ley de Suspensión de Pagos, de 26 de julio de 1922, sólo ordena la suspensión de los procedimientos judiciales, con omisión de toda referencia a procedimientos administrativos.

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota, informó que tratándose de Convenio inscrito en el Registro de la Propiedad, hay que distinguir, en cuanto a sus efectos, los que produce respecto a créditos que tienen derecho de abstenerse (los incluidos en los artículos 73 de la Ley General Tributaria y 194 de la Ley Hipotecaria) y los ordinarios. De la simple lectura del mandamiento calificado se infiere que se trata de créditos ordinarios. El Convenio sigue surtiendo efectos en tanto no se declare judicialmente rescindido, sin que los acreedores puedan ejercitar individualmente sus acciones.

El Presidente de la Audiencia Territorial confirmó la nota del Registrador fundándose en que según la pauta marcada por los artículos 1.281, 1.285 y 1.286 del Código Civil, no es admisible la tesis de que el Convenio aprobado e inscrito tuviera un término de vigencia automática de dos años; que se admite la preferencia de un embargo judicial con prioridad temporal sobre el administrativo, lo que supone la aplicación a los procedimientos administrativos de las normas previstas para los procesos judiciales; por los dos últimos párrafos del art. 9 de la LSP; que el Convenio teine fuerza obligatoria y vinculante para todos los acreedores, por lo que ninguno de ellos podrá proseguir y anotar ejecuciones individuales en beneficio exclusivo y perjuicio para los demás.

El Letrado del Estado recurrente apeló el Auto presidencial.

La D.G. estimó el recurso y manifiesta que no puede estimarse la invocación de la extinción del Convenio por el transcurso del plazo de dos años concedido a la Comisión; esta limitación temporal se concreta a las facultades liquidatorias de dicha Comisión pero no afecta al elemento básico del acuerdo cual es la liquidación del activo, ya que se prevé expresamente que el transcurso de esos dos años sin ultimación no provoca la extinción del Convenio sino la pertinencia de una nueva reunión, a fin de completar el mismo Convenio con nuevos pactos.

Alcanzado en la suspensión de pagos acuerdo de liquidación extrajudicial del activo del suspenso para el pago de los créditos, se produce sobre dicho activo una mutación jurídica de alcance real consistente, por una parte, en el desplazamiento a la colectividad acreedora interesada de las facultades dispositivas inherentes a la finalidad liquidatoria perseguida, y por otra, una vinculación de los bienes en favor de todos y cada uno de los créditos reconocidos.

Es doctrina del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción que, incoada una suspensión antes de que se inicie un procedimiento fiscal, la acción de la Hacienda tendrá que sujetarse al régimen y efectos del proceso judicial. Es, pues, sólo dentro de este procedimiento -y a salvo los casos en que el crédito goce de preferencia hipotecaria sobre determinado bien- como el Estado podrá hacer valer los créditos que concurren con los de los demás acreedores, en relación con los bienes se que sufren las medidas coercitivas que comporta la suspensión de pagos.

Ahora bien, como se trata de créditos fiscales surgidos en su mayor parte con posterioridad, y por tanto no incluidos en la lista de acreedores de la suspensión de pagos, es útil admitir en favor de la Hacienda la anotación del embargo por si quedara remanente después de pagadas las deudas, y naturalemente sin prioridad registral. (A-M.D-C.G.)

R 27 ABRIL 1989 (BOE 24 MAYO 1989)

SA: NEGATIVA DEL REGISTRADOR MERCANTIL DE ZARAGOZA A INSCRIBIR UNA CLAUSULA CONTENIDA EN UNA ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICOS DE DETERMINADOS ACUERDOS SOCIALES.

HECHOS: El Art. estatutario modificado, que ocasionó el recurso quedó redactado de la siguiente forma: "El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes. Para la válida adopción de los acuerdos será necesaria la mayoria absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, por excepción se requerirá el voto favorable de las tres cuartas partes de los componentes del Consejo para la delegación permanente de alguna facultad en una Comisión ejecutiva o en los Consejeros delegados, así como la designación de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos. El Presidente o quien haga →

sus veces no tendrá voto de calidad, teniendo necesariamente que acudir a una solución arbitral; conforme a la Ley de Arbitraje vigente, para deshacer los empates que hubiere".

Presentada la escritura fue calificada con la siguiente nota: Denegada la inscripción de la cláusula contenida en el último inciso del artículo 34 de los Estatutos, por contravenir lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El recurrente alegó: Que en el artículo 78 de la Ley de Sociedades Anónimas se afirma que los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes. Que en esta Sociedad Anónima son cuatro los miembros del Consejo, por tanto, la mayoría absoluta serían tres, y siendo par el número de Consejeros, cabe la posibilidad de empate en las votaciones. Que la Ley de Sociedades Anónimas no prevé, la existencia de un voto de calidad en favor del Presidente, pero tal solución se ha mostrado eficaz para resolver situaciones de empate; pero cuando la composición y distribución del capital social es de absoluta igualdad, la solución de primar el voto del Presidente rompe ese equilibrio. De ahí que en ocasiones se pretenda dar solución distinta a los empates, recurriendo al azar, como se reconoce en el Decreto de 29 de febrero de 1952. Que como alternativa a lo anterior cabría acudir a una solución arbitral. Que la doctrina mercantil encuentra en la solución de intervención de tercero, con o sin formalidades de arbitraje, una clara ventaja sobre la legal del azar. Que la censura de que la resolución por un árbitro sea extracorporativa tiene su sentido respecto de la Junta pero no respecto del Consejo, pues no merma ni reduce su función, sino que consigue evitar la paralización del órgano rector. Que en apoyo de la admisión de la solución arbitral hay que invocar la Resolución de 17 de julio de 1956, que califica posible esta fórmula de deshacer empates. Que la cláusula rechazada no infringe el artículo 78 de la Ley, pues la solución arbitral es una suerte de excepción al criterio de → formación de mayorías para la adopción de acuerdos en el seno del Consejo, igual que el voto de calidad o al azar.

El Registrador informó: 1.- Que la cuestión planteada por el recurrente se centra en el siguiente interrogante: ¿puede la decisión arbitral ser un medio hábil para resolver los empates de las decisiones del Consejo de Administración?

Esta cuestión es de indudable gravedad para todas aquellas Sociedades divididas en dos grupos opuestos, situación que podrá llegar a colapsar la vida de la Sociedad y provocar su disolución en virtud del artículo 150-2 de la Ley.

Para obviar dicho inconveniente se ha generalizado la inclusión del voto de calidad del Presidente admitida por la generalidad de la doctrina y la jurisprudencia.

El segundo de los sistemas admitidos es el de la decisión por suerte, que sigue haciendo recaer el peso de las decisiones del órgano administrador en los propios componentes del Consejo, con exclusión, de la intervención de extraños.

La solución arbitral no ha sido nunca expresamente admitida ni por la doctrina ni por la Dirección pues, la Resolución de 17 de julio de 1956 sólo habla del arbitraje de una manera tangencial.

2.- Que desde un punto de vista jurídico, el artículo 78 de la Ley, está diciendo que la decisión deben adoptarla los Consejeros, presentes o representados, y nadie mas. En definitiva de lo que se trata es de que no intervenga en la toma de decisión ningún extraño al Consejo. Desde el punto de vista práctico, una solución arbitral, supone acudir a un procedimiento complejo, dilatado en el tiempo y antieconómico, que ocasionaría inevitablemente, en plazo más o menos corto, la disolución de la Sociedad, quedaría la decisión pendiente durante, varios meses, dada la complejidad del procedimiento en el arbitraje

de derecho, y el arbitraje de equidad, aún siendo más sencillo, no garantizaría la agilidad de la decisión. Que el procedimiento resultaría gravoso, dado que hay que fijar los honorarios de los intervinientes en el arbitraje. Que, dados los inconvenientes de este procedimiento y el apoyo legal del artículo 78 de la Ley no resultaría lógico abrir una nueva vía, cuando existen para ello otros procedimientos sencillos y admitido por todos.

La Dirección General acuerda desestimar el recurso y confirmar la nota impugnada, conforme a los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Vistos los artículos 117 de la Constitución; 71 y 78 de la Ley de Sociedades Anónimas; 2-II y III, 4, 9, 10, 27, 28 y 31 de la Ley de Arbitraje de 22 de diciembre de 1953; 1.820 y 1.821 del Código Civil en su redacción vigente al tiempo de la interposición del recurso; la sentencia de 18 de mayo de 1973 y la Resolución de 17 de julio de 1956.

La cuestión a decidir se concreta en la aplicabilidad, en su totalidad, del arbitraje regulado en la Ley de 22 de diciembre de 1953, para resolver los empates de acuerdos por el Consejo. En la denegación del Registrador hay un doble fundamento: 1º La decisión del Consejo no puede depender de la intervención de persona extraña al Consejo. 2º La remisión al procedimiento de arbitraje es incongruente con las exigencias de la marcha de una Empresa.

Ha de tenerse en cuenta que los empates que se pretenden dirimir por vía arbitral se desenvuelven en el seno del proceso de formación de la voluntad social; los Consejeros al votar lo hacen en su calidad de miembros del órgano social; sus posiciones contribuyen a definir una voluntad jurídicamente ajena; no hay en los empates, todavía, contienda o conflicto litigioso ni pretensiones merecedoras de tutela judicial y no procede, por tanto, la intervención de la jurisdicción ni, tampoco, la aplicación de la institución del arbitraje, pensada para sustituir, en los conflictos litigiosos, la actuación de los Tribunales.

Pretender aplicar esta institución en bloque, vulnera principios básicos del orden público por cuanto no corresponde a la autonomía privada definir el papel de los Jueces y Tribunales ampliando las funciones que constitucional o legalmente les sean encomendadas (artículo 117-4º de la Constitución Española). Razonamientos análogos podrían hacerse en relación con la hoy vigente Ley de Arbitraje de 5 de diciembre de 1988. (B.M.G.)

R 25 ABRIL 1989 (BOE 3 DE JUNIO)

ART. 131 LH. AUTO DE ADJUDICACIÓN RECAIDO A FAVOR DEL CESIONARIO DEL REMATE: ¿EL TÍTULO INSCRIBIBLE ES EL TESTIMONIO DEL AUTO O SE REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA?

En un procedimiento judicial sumario se dictó, por el Secretario del Juzgado de Primera Intancia, propuesta de auto de aprobación de remate, en tercera subasta, a favor de la Entidad actora, que solicitó que el mismo se aprobara a favor de tercero; el ilustrísimo Magistrado-Juez dió el visto bueno a la propuesta de auto, librándose el correspondiente mandamiento para su inscripción.

Presentado el testimonio del auto de adjudicación en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas, se suspende su inscripción por los siguientes defectos:

1.- Falta de escritura pública, necesaria para poder inscribir la cesión a favor de tercero por parte del acreedor adjudicatario, por analogía con lo dispuesto en los artículos 1514 de la LEC y 224 RH.

2.- No ser admisible la propuesta de resolución del Secretario con el conforme del Juez, porque según el atículo 290 de la LOPJ se exceptúan de este sistema los autos limitativos de derechos.

3.- No constar la forma en que se han

hecho las notificaciones y requerimientos a la parte demandada.

4.- No acreditarse conforme al art. 55 de la LAU la situación arrendaticia de la finca en el momento de la adjudicación.

5.- No constar la fecha de iniciación del procedimiento y las de acuerdo de celebración de las subastas a los efectos de la aplicación, en su caso, de la Ley 19/1986, de 14 de mayo.

6.- No acreditarse el pago del arbitrio municipal de plusvalía.

El Procurador interpuso recurso, aceptando el sexto defecto y alegando:

1) En cuanto al primer defecto, que hay que tener en cuenta que la regla 17 del artículo 131, al disponer que el testimonio del auto será título bastante para la inscripción, no distingue si la adjudicación es a favor del acreedor hipotecario o a favor de un tercero o al del acreedor como mejor postor, al contrario de lo establecido en el art. 224 RH.

2) Que (respecto del tercer defecto) el testimonio del auto contiene la advertencia de que las notificaciones y requerimientos a la parte demandada se han practicado en la forma y modos dispuestos en la LH.

3) Que en cuanto al cuarto motivo de la nota de calificación, el testimonio del auto nos dice que "de la resultancia del procedimiento no puede certificarse si existe o existen inquilinos u ocupantes de la finca...; no obstante se le ha dado posesión de la misma al adjudicatario... y han sido entregadas las llaves por la adjudicataria ...".

4) Que respecto al quinto motivo de la referida nota, sólo se puede manifestar que el citado testimonio del auto de adjudicación dice que se han cumplido los requisitos determinados en el artículo 131 de la LH.

(No se dice nada por el Procurador recurrente respecto del segundo de los defectos -propuesta de auto-; sin embargo, sí se invoca el artículo 130 RH para pedir que las costas se impogan al Registrador por su ignorancia (¡) inexcusable).

El Registrador, en su Informe, -vamos a centrarnos en los dos primeros defectos- insiste en que la regla 15 del artículo 131 LH no contempla (¡) "la posibilidad de cesión en caso de adjudicación al actor, ni parece admisible en nuestro ordenamiento si no es a través de la forma documental de la escritura pública", según resulta del artículo 224 RH y de las RR de 18 de marzo de 1914 y 12 de febrero de 1916; y, entre otras cosas, añade que "la propuesta hecha por un funcionario que pertenece al Cuerpo Auxiliar (¡) de la función judicial, no permite identificar el "conforme" con la resolución que el Juez dicta de modo exclusivo, según la potestad indelegable que constitucionalmente se le atribuye y encomienda".

El ilustrísimo Magistrado-Juez informó: 1) Que habiendo hecho la parte demandante la postura de conformidad con lo establecido en el último párrafo de la regla 14 del artículo 131 LH y habiendo hecho uso de la facultad de cesión, el auto dictado recoge todos los extremos necesarios para la inscripción de la adjudicación, no siendo necesario otorgar escritura pública. 2) Que de conformidad con el artículo 290 LOPJ es procedente dictarse el auto de referencia a través de la propuesta del Secretario, ya que la doctrina no considera este caso como un auto "limitativo de derechos"; además, "la propuesta fue firmada con el conforme del Juez, por considerarla perfectamente documentada y formalizada... la oposición formulada por el Registrador pone en evidencia lo que se entiende como sobredimensionar la facultad calificadora registral, convirtiéndola en una instancia revisionista de resoluciones judiciales firmes y contra las que no cabe, por consecuencia, recurso alguno ni posibilidad de revisión o modificación".

El Presidente de la AT revocó la nota del Registrador en cuanto a los defectos segundo y tercero, confirmándola respecto de los restantes.

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial en cuanto al "motivo fundamental objeto del recurso gubernativo" (título inscribible), insistiendo en los

argumentos ya esgrimidos y añadiendo que la cesión del remate a favor del tercero no envuelve una nueva transmisión, según la S TS de 20 de febrero de 1963.

La DG revoca el auto apelado y la nota del Registrador, en cuanto al primer defecto ("único que debe ser analizado... dada la firmeza del auto presidencial apelado en cuanto a... los restantes defectos impugnados"), por considerar que la regla 17 del artículo 131 LH, al establecer como título suficiente para la registración el testimonio del auto de adjudicación, no formula ninguna precisión adicional, debiendo considerarse, por tanto, aquél como el adecuado, sin necesidad de invocar la aplicación subsidiaria de otros preceptos dictados para otros procedimientos de ejecución (art. 224 RH). Para el procedimiento judicial sumario se prevé expresamente la posibilidad de formular posturas a calidad de ceder el remate, regulándose minuciosamente esta cesión como una incidencia más del procedimiento, a verificar ante el mismo Juzgado y con carácter previo o simultáneo al pago. Concluye la DG aduciendo que como tiene reiteradamente declarado el Centro Directivo, quedan fuera del ámbito de la fe pública notarial todas las actuaciones que acontecen y se perfeccionan dentro de la esfera judicial. (A-M.D-C.G.)

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO *

S. 2 DICIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

SIMULACIÓN RELATIVA

En escritura pública de compraventa de fecha 19 Abril de 1980 comparece como vendedora Oliva M. R. y como compradora su sobrina Victoria F. M. Un documento privado de la misma fecha, firmado por la compradora, reconocía la inexistencia de causa y precio.

Dª Oliva demanda la nulidad de la compraventa. El Juzgado declaró la inexistencia de causa y precio, la nulidad e ineficacia de la inscripción a que dió lugar la escritura, y que las fincas pertenecen en su totalidad a la demandante.

La Audiencia confirmó el fallo, y el T.S. desestimó el recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Quinto. ..."se hace preciso, a los efectos del adecuado estudio de los motivos, señalar los presupuestos fácticos de que ha partido el Tribunal "a quo" para dictar su sentencia. Son estos: a) "El carácter totalmente simulado del negocio consignado en la escritura pública de 19 de abril de 1980" (4º Consid. Sentencia 1ª Instancia aceptado plenamente por la aquí impugnada); b) "Que la no existencia de la intención de comprar y vender en el caso presente aparece clara, -aparte del documento privado en que la supuesta compradora manifiesta no haber existido precio y que la vendedora sigue siendo dueña en pleno dominio de lo vendido-, si se tiene en cuenta el precio confesado que se dice en la escritura, la enorme diferencia entre el precio que se hizo constar allí, 2.500.000 pesetas, y el real, superior a los 17.000.000 en la época en que se otorgó la escritura" (3º Consid. de la sentencia recurrida).

Séptimo. Se procede a continuación al estudio de los motivos quinto y sexto, en los cuales se atribuye a la sentencia recurrida: la infracción de "los artículos 1274, 1276 y 1277 del Código Civil, así como de la jurisprudencia que precisará, infracciones que resultan de haberse declarado nula la compraventa por falta de precio y no estimar válida la donación, con causa lícita" (motivo quinto); y la de "los artículos 618, 619, 630 y 633, así como el 1216 del Código Civil, y de la jurisprudencia relativa a los mismos, ya que no obstante admitir la sentencia combatida, que puede ser válida la donación encubierta bajo la apariencia de un contrato simulado de compraventa, dejan de aplicarse los preceptos mencionados" (motivación sexta). Ninguno de dichos motivos es de estimar, dado que siguen partiendo de algo distinto a lo que aparece clara y adecuadamente declarado por el Tribunal de apelación: que el contrato de compraventa es plenamente simulado y que la donación no es válida; y así el recurrente no ha tenido para nada en cuenta, ni en lo que hace al contrato de compraventa que su simulación es consecuencia de carecer de causa y de precio; ni en orden a la donación, -e independientemente de lo relativo a los problemas que en el doctrina tanto científica como jurisprudencial plantea la hipótesis de la simulación de una compraventa y la licitud o validez de la donación ínsita en el mismo contrato, por no ser cuestión a tratar aquí-, que resulta evidente que según una muy constante doctrina de esta Sala, para la validez y efectividad de estas donaciones, es preciso que en ellas concurran las condiciones y requisitos tanto formales como sustantivos imprescindibles para su validez y eficacia jurídica, lo que no acontece en este

concreto supuesto, dado que como muy bien dice la Sala "a quo", "el hecho de que el requisito de la escritura pública se cumple bajo la forma de compraventa es una argumentación que carece de eficacia en cuanto él cumple los requisitos que se requieren para su especial naturaleza, pero no los necesarios para la donación; falta, pues, en este caso, el requisito imprescindible de la forma", "pero es que, además, tampoco existe el animus donandi ni circunstancias de las que pueda inferirse" (fundamento 5º de su sentencia); y no se cumple el requisito de forma, como indica la sentencia impugnada en cuanto que la donación respecto de cuya existencia tanto insiste el recurrente, aparece en todo caso en un documento privado. (R.N.D.)

S. 2 DICIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

INMATRICULACIÓN AL AMPARO DEL ART. 205 L.H.

Acción declarativa de dominio contra el Ayuntamiento de Valencia, solicitando la nulidad, cancelación o rectificación de las inscripciones que el Ayuntamiento tiene del Monte de la Dehesa y la Albufera.

El Juzgado estimó la demanda y la Audiencia confirmó el fallo. El TS desestima el recurso interpuesto por el Ayuntamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

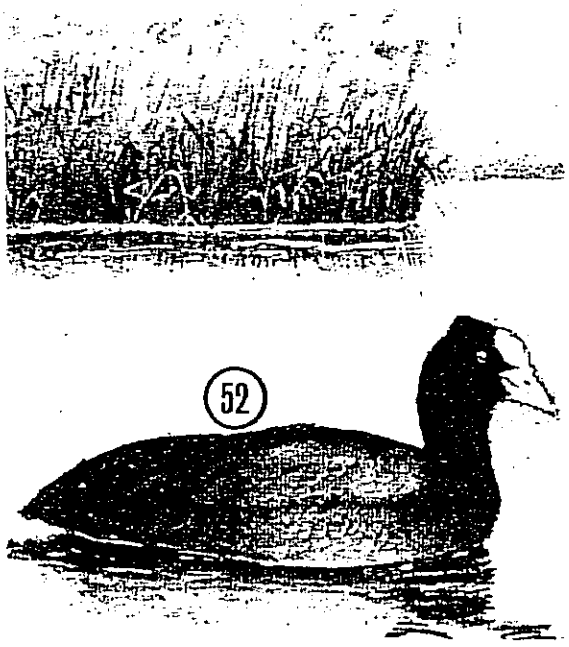
Primero. "Para el Ayuntamiento de Valencia la finca discutida forma parte de la que el Estado, y procedente del Patrimonio Real, le cedió por Ley de 23 de junio de 1911, cuyo destino no podía ser otro que el de monte, con prohibición de desecar la Albufera y con la expresa declaración de caducidad de la cesión en caso de infringirse las anteriores condiciones. Dicha cesión, decía el art. 6 de la Ley, no podía entenderse nunca en perjuicio de los derechos de los propietarios, y todos aquellos otros derechos de que estuvieren en posesión legítima. Los actores alegan → la adquisición de la finca por herencia paterna transmitida en 1972, y que el padre la compró en documento público de 24 de marzo de 1947, de persona que acreditó haberlo adquirido también de modo fehaciente, por escritura de 20 de marzo de 1947, a cuyo amparo se practicó la inmatriculación registral. Que el Ayuntamiento calló ante los edictos de inmatriculación, percibió tributos que gravaban los actos de transmisión y que cualquiera que sea el vicio que pudiere atribuirse a la adquisición, está más que sanado por la usucapión.

Tercero. El Ayuntamiento recurrente, por la vía del número 5 del art. 1692 LEC denuncia la inaplicación de distintos artículos del Código Civil y Ley Hipotecaria. La infracción de los mismos la basa en la afirmación de que las escrituras de que traen causa las actoras son nulas por simuladas, que el Ayuntamiento es el propietario de las fincas y que las posee ininterrumpidamente desde la Ley de Cesión, motivos todos que la desestimación de los precedentes hace imposible su estimación. Así, la denuncia de infracción por inaplicación, del artículo 33 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, la inscripción en el Registro no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a derecho, está fuera de lugar, porque para que se estime es necesario haber acreditado la nulidad de los actos jurídicos en cuya virtud se produjo la inscripción. Por ello procede desestimar el motivo quinto del recurso y mantener que el derecho existe y pertenece a su titular, la recurrida, en la forma que determina el asiento a su favor.

Cuarto. En el motivo sexto, se denuncia la infracción del art. 1473 CC, que se refiere al modo de solucionar la colisión de derechos producida por las hipótesis de doble venta. Y este artículo no es aplicable ni se ha aplicado para decidir el litigio porque el conflicto procede de la colisión entre un título constituido por un contrato de compraventa, el de 24 de marzo de 1947, seguido de inmatriculación, y una Ley de Cesión, cuya singular natura →

leza jurídica dado el objeto de la misma, no es momento de estudiar, en virtud de la cual unos bienes como la Albufera y su finca colindante pasaron en bloque a ser bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Valencia, quien la inscribió en 1958. La venta privada no ha sido invalidada y el hecho indudable de que la finca litigiosa forma parte de la finca cedida por la Ley de 1911, no es obstáculo para admitir que su pertenencia pudo variar desde dicho año hasta 1947 en que se adquirió por venta en documento público y en cualquier caso pudo ser objeto de posesión sanadora de cualquier vicio de una posible adquisición.

Sexto. Tampoco cabe aceptarse la infracción del artículo 35 de la Ley Hipotecaria, porque admitido el hecho de la posesión real de la finca por las demandantes, mal puede desvirtuarse la presunción posesoria a favor del titular inscrito. La vieja máxima de que a pesar del artículo 35 de la Ley "en realidad posee quien posee", impide aquí admitir el motivo del recurso, así como el noveno en el que se denuncia la infracción del artículo 1948, porque poseedor y titular registral amparado en la presunción posesoria son las mismas personas. (R.N.D.)



S. 23 DICIEMBRE 1988 (TS. Sala 1ª)

LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DETERMINA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON POSTERIORIDAD A LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA.

HECHOS:

La parte actora concedió un préstamo a la codemandada que se garantizó con hipoteca constituida sobre un local de negocio. Ante el impago de cuotas de amortización e intereses el prestamista requirió al prestatario notarialmente en 28 de junio de 1978, lo que desembocó en un procedimiento del art. 131 de la Ley hipotecaria que terminó con adjudicación a la parte acreedora del local hipotecado, pero sin que se le diera posesión física del mismo por presentarse un ocupante, el otro codemandado, esgrimiendo un contrato de arrendamiento de fecha 15 de febrero de 1980, registrado en la Cámara de la Propiedad el día 20 del mismo mes y año. La entidad adjudicataria demanda al ejecutado y al inquilino solicitando la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento, o, en su caso, su resolución y condenando al ocupante al desalojo. El Juzgado estimó la demanda y la Audiencia confirmó la sentencia.

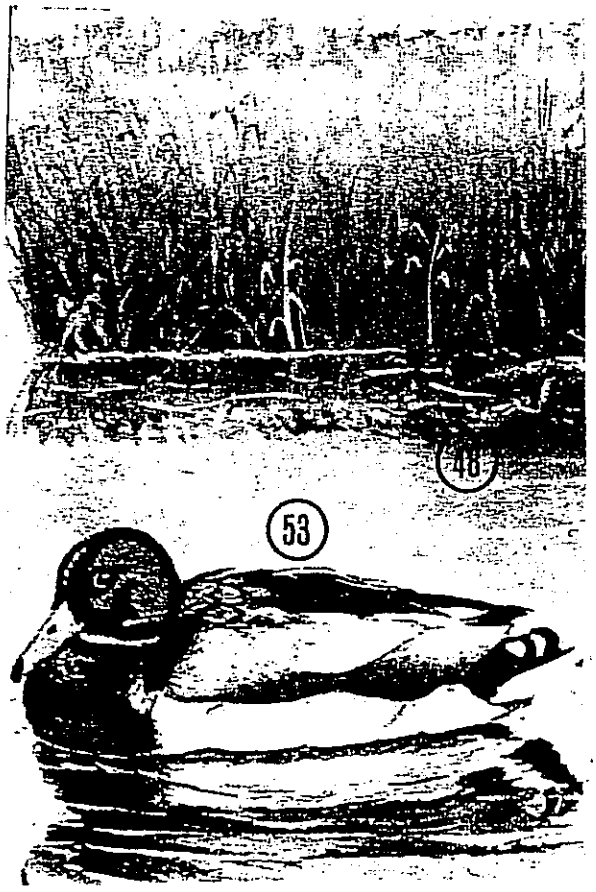
El Tribunal Supremo desestima el recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Segundo. ",,, dado que la declaración de buena fe constituye a efectos casacionales un concepto fáctico, deducible por ende de las circunstancias en que se produzca la posesión del inmueble -en este caso posesión arrendaticia-, no es dable desconocer que las fechas que de los documentos señalados en el motivo -que trascienden del Registro,del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria y de los edictos convocando las subastas públicas para la realización del valor del bien hipotecado y muy particularmente la constancia en dicho Registro de la nota marginal prescrita imperativamente en el art. 131 →

regla 4ª de la LH, vienen a dar un mentís categórico y formal a la buena fe del arrendador y arrendatario, habida cuenta de los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral (arts. 1º, 221, 17, 24, 25, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), pues dada la fecha en que se inscribió la hipoteca (20 Diciembre 1977) y se tomó la nota marginal precitada (2 de octubre de 1978) y se convino el arrendamiento (20 de febrero de 1980), es visto que no pudo alegarse ignorancia, ni por el arrendador ni por el arrendatario, de tal detalle, que venía a "limitar sus facultades como tal arrendatario si se llegaba a resolver el derecho del arrendador concedente, como así ocurrió al ser ejecutada la hipoteca y quedar extinguido el arriendo" como textualmente dice en su segundo fundamento la sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 1986, a no ser, como máximo alegato a favor del arrendatario, de tener una "ignorancia consciente", que, obviamente, traducida de su campo psicológico natural al área jurídica viene a contradecir, en cualquier caso, el concepto que de la buena fe posesoria nos da el art. 433 del Código Civil, puesto que debía conocer el vicio de su posesión dadas las circunstancias descritas."

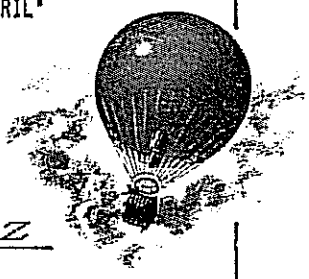
Tercero. "... nos encontramos con que éste (el arrendatario) y el arrendador, conocedores no ya de la situación de hipoteca sino de ejecución en trámite de la misma, suscriben posteriormente un documento que por sus condiciones de gravosa onerosidad para el futuro e inminente propietario distinto del arrendador actuante, proyecta una anomalía que va dirigida sobre todo, contra las prevenciones marcadas en el art. 219 del Reglamento Hipotecario que tampoco les es dado desconocer, conforme al art. 6, .1 del Código Civil y para ello se conviene una renta muuy inferior al 6% que patentiza el ánimo defraudatorio que pudiera conseguir la frustración de reintegro de la deuda por la vía de apremio hipotecario, lo que enmarca la cuestión en los arts. 1291 y siguientes del Código Civil, que se invocan en la demanda y se repiten en el motivo 7º del recurso pero no se postulan en el suplico de la demanda. Pero es que no es necesario llegar a esa rescisión incipiente o vislumbrada para estimar la fundada pretensión de la demanda, pues la analogía (aplicable según el art. 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos) con el art. 114-12 de la citada Ley, nos lleva a la resolución de ese contrato de arrendamiento, siendo así que la doctrina de esta Sala, mantenida en la sentencia ya citada de 31 de octubre de 1986, que a su vez invoca las de 22 de diciembre de 1945 y 22 de mayo de 1963, es de más largo alcance al hacer expreso uso de la regla 17ª en relación con la 8ª del art. 131 de la Ley hipotecaria por la que, al cancelarse en el auto de adjudicación con eficacia erga omnes todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca, no debe hacerse de mejor condición un mero derecho personal como es el que confiere el contrato de arrendamiento, lo que comporta la extinción del mismo por resolución del derecho del arrendador..." (V.C.S.) ★



Allá por las páginas 20 y siguientes del número tres de LUNES 4'30, en la primera quincena de marzo de 1988, en pleno suspense del "tururú al cinco", ANTONIO ARENAS GARCÍA -infelizmente desaparecido para nuestra revista; por lo que cariñosamente le reprendo- y JUAN REY PORTOLÉS -felizmente presente entre nosotros aunque tan sólo como Resumidor y, a veces, como gentil acompañante de nuestros simpáticos invitados conferenciantes-, cortejaron galantemente a la entonces recién aparecida "niña bonita" que fue la R de 23 de diciembre de 1987, deleitándonos con sendos trabajos sobre "LA HIPOTECA FLOTANTE" (Antonio) y "BOMBAZO CONTRA LA HIPOTECA-SUMIDERO" (Juan).

Hoy, número treinta y dos de LUNES 4'30, primera quincena de junio de 1989, en esta página, de la

"SECCIÓN DE CONFERENCIAS YA PRONUNCIADAS EN EL MES DE ABRIL"
del "Boletín del CEH de Cataluña, nº 4, MAYO 1,989"
transcribimos la



"CONFERENCIA DE CELESTINO PARDO NUÑEZ

titulada

<LA HIPOTECA FLOTANTE>

pronunciada en la Delegación de los Registradores de Cataluña el mismo día 25 de Abril de 1,989.
Se expone el siguiente resumen facilitado por el propio conferenciante":

"1.

La hipoteca ordinaria sirve a una sóla operación económica, hay una sóla entrega y una sóla devolución. Esta estructura no es la apropiada cuando se trata de garantizar múltiples, y a veces repetidas, operaciones. Dadas las sucesivas entregas y devoluciones de capital, se exigiría una cadena de constituciones y cancelaciones.

<LA HIPOTECA FLOTANTE> (2)

La hipoteca de máximo fue la respuesta de la teoría jurídica a esas dificultades. En una primera fase se establece la garantía, posteriormente se determinan el o los créditos que, en definitiva, van a servirse de la hipoteca. En la práctica las entidades de crédito, cuando hay pluralidad de créditos, suelen dotarles de cierta unidad estableciendo una cuenta corriente.

Cuando esta goza de eficacia novatoria, el ya viejo art. 153 de la Ley ofrece una construcción de perfiles bastante definidos. Pero el mundo difuso de la práctica bancaria en cuentas corrientes permite situaciones intermedias, incluso sin relevancia jurídica como la que pretende sólo una claridad contable; la llamada situación de cuenta corriente.

En estos casos, frente al contrato de cuenta corriente que como mínimo paraliza la ejecutabilidad independiente de los créditos hasta la determinación del saldo, los bancos buscan salvaguardar la autonomía de los créditos reservándose la posibilidad de la ejecución singular de cada uno, sin perder las garantías que ya tuviesen, posibilidad que desde luego eliminaría la cuenta con eficacia novatoria. Por eso sólo buscan con la hipoteca lo que suelen llamar superposición de garantía.

La Dirección, desde principios de siglo, a través de la hipoteca de deuda futura, ofreció una elegante salida para dotar a estos negocios de garantía hipotecaria sin merma de los principios de nuestro sistema hipotecario.

La Resolución de 23.12.1987 supone un alto en el camino. En el caso se pactó una mera situación contable y entre los créditos cuya independencia se garantizaba había ya en el momento del otorgamiento algunos que superaban la cifra de garantía. Los futuros eran indeterminados, y cuáles de unos y otros iban a ser, en definitiva, los garantizados con hipoteca se dejaba al arbitrio del banco.

La Dirección sentencia que deuda presente inalterable impide la hipoteca por deuda futura y rechaza el cobijo de una sóla hipoteca para créditos de naturaleza contractual o causal heterogenea alegando infracción del principio de especialidad.

2.

La heterogeneidad causal no se rechaza porque ponga en peligro el carácter accesorio de la garantía.

El límite de nuestro derecho es la deuda inmobiliaria. La imprecisión intolerable sería la que da cobijo indirectamente a la mal llamada hipoteca "abstracta". En principio no cabe responsabilizar del pago de una cantidad a un inmueble a través de la hipoteca sin referencia a un crédito. Por eso carecemos de un derecho de hipotecas y sólo lo tenemos de créditos hipotecarios.

Se respeta el principio de accesoriedad cuando en el contrato de hipoteca se determinan el o los créditos futuros en modo tal que un tercero mediante un juicio de interpretación, no de integración, puede concretar los efectivamente asegurados. Se trata de posibilitar un juicio revisable, no una deci

<LA HIPOTECA FLOTANTE> (3)

sión discreccional, que impida frente al tercer poseedor tener incluido en la garantía cualquier crédito entre acreedor y deudor. Si este mínimo se cumple, la accesoriedad de la hipoteca está salvaguardada sean o no las deudas de naturaleza homogénea.

3.

Inevitable es la preocupación por la repercusión que pueda tener la heterogeneidad causal sobre la hipoteca ya constituida, en caso de cesión o pago voluntario o forzoso de alguno de los créditos, lo que nos enfrenta a la problemática de la indivisibilidad de la garantía.

En nuestro derecho sólo se ejecutan hipotecas ordinarias. Al adoptar el cauce de la hipoteca de deuda futura para la hipoteca de máximo se muestra claramente la necesidad de la transformación, previa a la ejecución, de la hipoteca de máximo en ordinaria. A destacar con todo que, en nuestro sistema, la conversión cabe ante el juez sin necesidad de su constancia previa en el Registro. ¿Y los terceros?

Antes de entrar, en consecuencia, a discutir si cabe una hipoteca de máximo en garantía de créditos heterogéneos, es cuestión previa decidir si cabe una hipoteca única ordinaria en garantía de deudas heterogéneas. Si no es posible esta última, tampoco lo es la primera.

Lo difícil es responder a la pregunta de que es lo que pasa con la hipoteca ordinaria en garantía de varios creditos diferentes en caso de vencimiento, cesión o pago de uno de ellos.

Esta dificultad puede intentar sortearse "ligando" el vencimento de los créditos. El de uno arrastra a los demás. Estipulación tal creo que conculca preceptos procesales y substantivos.

Se abriría un fácil expediente para burlar el principio de subsistencia de cargas importado en 1909 forzando la vuelta del desechado sistema de purga. Para ello bastaría contraer una hipoteca en garantía de siete créditos con vencimientos "solidarios" y no siete hipotecas distintas. También el 227 del Reglamento: las hipotecas simultáneas no serían preferentes puesto que se purgan.

Además o el incumplimiento de uno implica el incumplimiento de otro por la vía de entender un incumplimiento parcial de un crédito por un montante equivalente a la suma de todos, lo que presupone novación, o se mantiene la independencia causal de las obligaciones aseguradas y entonces el incumplimiento de un crédito no es incumplimiento de otro. Tampoco podía ser una condición que quedaría al arbitrio del deudor. Sería cláusula penal moderable por los tribunales, lo que excluye el vencimiento simultáneo automático.

Por lo tanto sólo restan dos opciones:

(A) Se mantiene a ultranza el dogma de la indivisibilidad. La ejecución hipotecaria sólo cabría por el total de la cifra de garantía que no cabe "partir" a gusto del acreedor acomodándola al vencimiento de cada crédito.

<LA HIPOTECA FLOTANTE> (4)

Además se imposibilitará la ejecución en vía ordinaria, cesión y pago independiente de cada crédito a fin de evitar la cancelación parcial. Con lo que la cobertura de varios créditos independientes con una sóla hipoteca de facto conduce a la novación en uno sólo al hacer incompatible su situación "post" con la "ante" hipoteca al destrozar su estructura primitiva. Hipótesis que a la postre se convierte en su contraria; si se quiere mantener la independencia de las obligaciones es preciso constituir varias hipotecas en número equivalente. La hipoteca no sería tan accesoria como parece. Su mera constitución transtorna el crédito subyacente, hace nacer un crédito de nueva planta.

Si, al contrario, aceptamos el pago de uno de los créditos sin posibilitar la cancelación parcial de la hipoteca, necesariamente estamos destinados a admitir la hipoteca independiente y, lo que es peor, con ella responsabilizar a la finca por una cantidad superior a la debida.

(B) Se modaliza el dogma de la indivisibilidad. Se conserva la libertad y autonomía de cada crédito admitiendo su ejecución, pago y cesión independiente. En caso de vencimiento de uno de los créditos se moviliza la ejecución de la hipoteca por la cifra necesaria para cubrirle subsistiendo la hipoteca por el resto; ejecuciones hipotecarias en cascada.

Unos, para lograrlo, engendran el concepto de hipoteca indivisible pro indiviso, por cuotas. Expediente contradictorio, pero práctico, para explicar la cesión independiente de cada crédito que arrastraría su cuota. Pero lo que no consiguen decirnos en caso de cancelación es si la cuota acrece a los demás comuneros (otra vez la hipoteca independiente) o, lo más razonable, se extingue por confusión.

De aceptar esto último existiría, por poner un porcentaje, un crédito garantizado con 3/4 de hipoteca; situación que si es posible en algún momento de la vida de la hipoteca también lo sería a su constitución. Parece que nos veremos obligados a admitir una escritura que garantice un crédito con 3/4 de hipoteca, no de la finca que no habría problema.

En realidad la Dirección en s. XIX sentó, en varias resoluciones, la teoría de la distribución. La primera vez al exigir cifra propia a los créditos futuros por costas y gastos (cifra distribuida entre deuda presente, el préstamo, y la futura, costas y gastos; entre los gastos los hay de diferente origen contractual o legal). Posteriormente con carácter general en garantía de una pluralidad de créditos cualesquiera que sean. Modernamente en la hipoteca en garantía de letras. En este último caso se generaliza el expediente del 127, 135, 156 de la Ley que permite las ejecuciones en cascada.

La distribución es un expediente práctico que permite mantener, aún en el caso de que se trate de garantizar obligaciones nacidas de contratos diferentes, la unidad de la hipoteca entre partes (sobre todo para el cobro vía 131 de los intereses) y la divide por las cantidades distribuidas en cuanto aparece un tercero facilitando la cesión y ejecución independiente de cada crédito y por tanto la cancelación parcial.

<LA HIPOTECA FLOTANTE> (5)

4.

No voy a repasar porqué la construcción del jurisprudente del 17 de llevar la hipoteca de máximo a la hipoteca por deuda futura es tan admirable. Se fuerzan los conceptos, pero se consigue servir a la práctica (es muy instructiva la comparación con el Derecho alemán).

El crédito vive su vida en el Derecho civil hasta que se cumpla el evento futuro. Por eso puede cederse, pagarse o ejecutarse (dando salida a la aporía del 245 del Reglamento en relación al 1170 del Código) por los medios del Derecho común.

5.

Es preciso ahora responder al dilema que plantea la Dirección: si hay deuda presente, inmodificable, ¿cómo puede hablarse de una hipoteca de deuda futura? Sólo desde la construcción jurisprudencial del 17 puede aventurarse una contestación.

En la hipoteca de cuentas novatorias la obligación asegurada (el saldo) es estrictamente futura. Por contra en las hipotecas de máximo en garantía de una amalgama heterogénea de deudas (meras situaciones contables sin novación), en las llamadas de superposición de garantía, el hecho futuro no es la obligación en sí sino cuáles entre las existentes va a quedar "enganchada" a la garantía.

El crédito sólo se liga con la hipoteca previa su determinación a través de un saldo cuya naturaleza y función hay que precisar. La futureidad aqui consiste -en la de máximo en situaciones meramente contables-, en determinar cuáles de entre los créditos van a quedar protegidos por la garantía inmobiliaria a través del juego imprevisible, no manipulable, aleatorio, de la compensación final. ésta, en cuanto se paga, expulsa de la hipoteca a los créditos compensados e incorpora a los demás; así selecciona a los pretendientes. En este aspecto, para la hipoteca, todas las existentes son deudas futuras y poco importa que existiesen o no en el momento de la constitución.

En este supuesto el plazo de la hipoteca no implica prórroga del de los créditos ni les afecta en ningún otro sentido que no sea el momento en que indisolublemente se les ligará la hipoteca; su función es estrictamente hipotecaria, no afecta a los créditos que perfectamente pudo pactarse que no se tengan por vencidos y exigibles hasta un momento posterior.

Sólo una limitación: el orden de la compensación no puede quedar al arbitrio del acreedor. Al menos debe respetar el orden que conjeturo imperativo del art. 1173 del Código. En primer lugar la más onerosa. Más desde la Ley de consumidores. Esta preocupación no existe en el caso del art. 153 de la Ley porque el saldo novatorio no guarda el orden de imputación ya que nada antiguo subsiste.

<LA HIPOTECA FLOTANTE> (6)

6.

En los contratos de cuenta corriente del art. 153 no cabe la ejecutabilidad separada de los créditos, por eso toda la potencialidad de la hipoteca de deuda futura está desaprovechada. La vida independiente de cada crédito es reclamada, en cambio, en las meras situaciones contables. Pero apareja un peligro: cabría la ejecución por vía hipotecaria de un crédito ya cobrado a través del ejecutivo ordinario.

Por ello el incidente por error que regula el 153 no parece aprovechable para este caso. En el contrato de cuenta corriente no cabe ejecución independiente por cada deuda, sólo del saldo que determina el signo de todas las relaciones entre acreedor y deudor. No caben pagos por fuera. En la mera situación contable el deudor, antes del saldo, no puede oponerse al ejecutivo ordinario porque cabe por hipótesis. Tampoco después porque sólo cabe oponer error pero no pago o compensación.

El deudor, pero también el tercer poseedor, precisamente porque todo ha podido pasar, debe tener abierta toda posible oposición a la conformación del título ejecutivo. No se trata de meras operaciones matemáticas. El tercero sólo está forzado a pasar por la hipoteca pero no por el crédito.

7.

En fin, como toda hipoteca de máximo, la que garantiza una plualidad de créditos independientes, necesariamente ha de pasar por el estado de hipoteca ordinaria para llegar a su ejecución. Ahora bien como ésta, para ser operativa, exige la distribución entre ellos de la cifra de garantía, o bien se hace en el momento de la constitución arriesgando cifras separadas dentro del máximo que pueden resultar equivocadas por exceso o defecto o bien se remite al momento final de la transformación de la hipoteca de seguridad en ordinaria.

Pero parece intolerable que a su arbitrio en el momento de la ejecución el acreedor juegue con la garantía con absoluta libertad entre los créditos. Esta consecuencia es verdaderamente peligrosa cuando el montante de los créditos rebosa la garantía. Al tercero no le son indiferentes la naturaleza de los créditos, el tipo de interés, las garantías que posea, las excepciones que permita.

8.

Que la iniciativa del cumplimiento de tales prevenciones (confirmación del título ejecutivo), que tan graves responsabilidades apareja para tercer poseedor, pueda dejarse, a través de la aplicación del mecanismo de la certificación con notificación, en poder del acreedor y deudor, sólo depende de la interpretación que se acoja de la remisión que hace el art. 245 del Reglamento al 153 de la Ley. Lo más prudente es entender, por lo dicho, como la

<LA HIPOTECA FLOTANTE> (7)

Resolución de 23.12.87, (apartandose de RR del 36 y 41 y recuperando la magnífica doctrina del 17, 25 y 45) que el 245 sólo es aplicable a la cuenta novatoria.

El procedimiento excepcional de conformación del título ejecutivo que permite el 153 frente al tercero debe ser reducido a sus justos límites. La certificación bancaria es admisible porque el contrato de cuenta corriente suspende la ejecutabilidad independiente de cada crédito, no caben pagos por fuera. Además el saldo tiene eficacia novatoria por lo que no cabe imputación ni distribución en cuanto da origen a un nuevo crédito.

En los demás casos rige la doctrina general. La Dirección desde 1925 ha sentenciado que la inscripción es constitutiva para la hipoteca y voluntaria para el crédito (nota marginal del 143 de la Ley). Pero en ausencia de publicidad del registro cuando el tercero inscribe y a quien no le es indiferente la naturaleza del crédito, la transformación de la hipoteca de máximo en ordinaria o de tráfico pasa por su consentimiento o por el declarativo ordinario. Admitir otra cosa sería acta de defunción de nuestro Derecho de créditos hipotecarios ya no en fase de hipoteca de máximo sino cuando ya opera como hipoteca común o de tráfico.

9.

Creo, pues, que cabe la inscripción de hipotecas de máximo en garantía (superposición) de una pluralidad de créditos en mera situación contable como hipoteca de deudas futuras. Ahora bien la determinación del crédito futuro no es posible, sin inscripción, por el procedimiento excepcional del art. 153 de la Ley ya que no hay identidad de razón y se conculcan los derechos del deudor y del tercer poseedor que con su conformidad al saldo en nuestro caso no dan por buenas meras operaciones contables o aritméticas. Hay que someterse al procedimiento general del 142 y 143 de la Ley que en ausencia de la nota marginal carga sobre el acreedor la prueba de la existencia, naturaleza y exigibilidad del crédito y permite al tercero todas las defensas. Por todo ello debe además consentir la distribución previa a la nota que en el registro publica la transformación de la primitiva hipoteca especial en ordinaria.

Conclusiones:

1ª.- Determinación de créditos que evite la hipoteca vacía. Nuestro sistema garantiza al tercero que no caben pozos sin fondo, cifras rellenables por acreedor y deudor a su gusto. Prevención frente a la extensión de la hipoteca "a cualesquiera obligaciones del deudor".

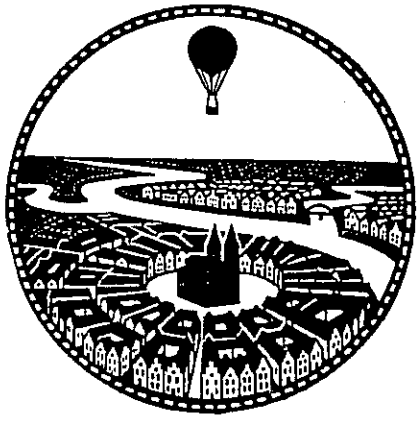
<LA HIPOTECA FLOTANTE> (8)

2ª.- Distribución de cantidades con el saldo que determinen cifras en función de los créditos acogidos a la garantía.

3ª.- No aplicación a la llamada "superposición de garantía" de la certificación bancaria del 153 como medio habilitador del 131. A falta de la nota del art. 143 se precisa consentimiento del tercer poseedor.

4ª.- Imposibilidad de dejar totalmente el orden de imputación de la compensación que proclama el saldo al arbitrio del acreedor.

5ª.- De lo dicho se deduce que en las situaciones contables como no hay saldo "jurídico" no cabe hablar de intereses del saldo y sólo de cada uno de los créditos que expresamente se quieren autónomos. Lo contrario sólo es posible a través de la novación en cuanto implica un pacto implícito señalando un nuevo tipo de interés.



CIVILRECHTSFÄLLE OHNE ENTSCHEIDUNGEN

del genial
RUDOLF VON JHERING

traducción de
EMILIO VALIÑO
Catedrático de Derecho romano de la Universidad de Valencia,

EN UNA SASTRERÍA (II)

4a. Suponiendo que sea responsable por simple *culpa*, ¿se aplicaría igualmente al caso de un vigilante, que en un proceso sobre una cosa que estaba bajo su custodia nombra a un procurador, y si adquiere el mismo grado de responsabilidad? ¿O si sólo se puede hacer responsable al vigilante por *culpa in eligendo* , se debe aplicar la misma solución al caso del sastre? ¿Son equivalentes los dos casos?

5. ¿Puede el sastre pedir que se le paguen los gastos relativos a la mano de obra, si la chaqueta se destruye accidentalmente mientras está siendo confeccionada, por ejemplo, por un incendio repentino?

6. ¿Puede retener la chaqueta hasta que se le pague?

7. ¿Cuál es la naturaleza del contrato si el propio sastre pone la tela?

8.¿En qué medida, por lo que se refiere al riesgo o a la responsabilidad por vicios, ¿es este supuesto diferente del antes citado?

9. ¿En qué instante pasa el riesgo al cliente?; ¿Cuando la chaqueta está terminada? ¿Cuando el aprendiz sale del taller para llevársela al que la encargó? ¿Cuando ya se la ha llevado? ¿Hay alguna diferencia si el aprendiz ha entregado la chaqueta personalmente al cliente, o, en su ausencia, se la ha dejado a sus empleados ?

10. Suponiendo que el cliente ha rechazado la chaqueta, porque no le venía bien, o se la ha devuelto al botones del sastre para que se la arreglara, ¿quién asume aquí la responsabilidad por caso fortuito?

11. ¿Desde qué criterio jurídico hay que valorar dicha devolución? ¿Existe *mora accipiendi* ?

12. ¿Puede valer aquí el principio de la ausencia de cualidades expresamente prometidas; los *dicta et promissa* que él hizo ?

13. Se ha prometido a un cliente que su chaqueta estará terminada en un día determinado o para un acontecimiento especial (por ejemplo, para una confirmación, una boda, un baile), ¿tiene el cliente que aceptar la chaqueta después de la fecha fijada?

14. ¿Se tendría en cuenta en este caso, que el sastre no pudo cumplir el compromiso puntualmente por una serie de obstáculos imprevisibles (por ejemplo, a causa de una huelga general de sus empleados)?

15. Si no se concreta un plazo exacto para terminar la chaqueta, ¿puede el sastre tomarse todo el tiempo que quiera? ¿Qué derechos tiene el cliente si el sastre se demora en la entrega?

15a. El sastre pretende que se le pague por la chaqueta en cuanto la entrega el precio habitual de £ 2, alegando que no habían convenido el precio con antelación. El cliente sólo está dispuesto a pagar £ 1 y 15 chelines, diciendo que ese precio era el que se había convenido. ¿Cuál de los dos tiene que probar su afirmación?

16. ¿Puede la persona a quien se le entrega la chaqueta pagar el importe que figura en la factura que trae el repartidor? ¿Hay alguna diferencia, por lo que se refiere a esto, en el hecho de que se diera una factura o no? El pinche pierde la factura, y hallándola un tercero, la cobra; ¿tiene el cliente que pagar de nuevo , al advertir que ha pagado a uno al que no debía?

16a. ¿Qué ocurre, si el repartidor, cuando llevó la factura, estaba claramente bebido y en ese estado perdió el dinero que había recibido?

16b. ¿Puede el autorizado a cobrar permitir que otro le sustituya?

16c. El cliente, ausente el dueño, ha pagado a un empleado de la sastrería, el que ha gastado el dinero recibido. ¿Puede el empleado neutralizar la acción que el patrono utiliza contra él alegando que con ello compensa un trabajo extra que no había cobrado?

17. ¿A quién pertenece una chaqueta todavía no entregada, cuando el mismo cliente había aportado el material; a él o al sastre? Esto depende de si en la confección de la chaqueta, se crea una nueva especie y, si ello es así, si consideramos que el sastre o el empleado que ha confeccionado la chaqueta, es un especificador en su propio nombre o en el del cliente.

18. ¿Qué sucedería a efectos de la propiedad de la chaqueta si el sastre hubiera suministrado la tela?

19. ¿Pasa al cliente la propiedad en Derecho romano inmediatamente después de entregar la chaqueta (incluso si no la paga), es decir ¿supone que el entregar la chaqueta que se constituye un crédito? ¿Nace un crédito si la cuenta no se envía con la chaqueta, cuando el sastre tiene el hábito de enviar sus cuentas semestralmente?

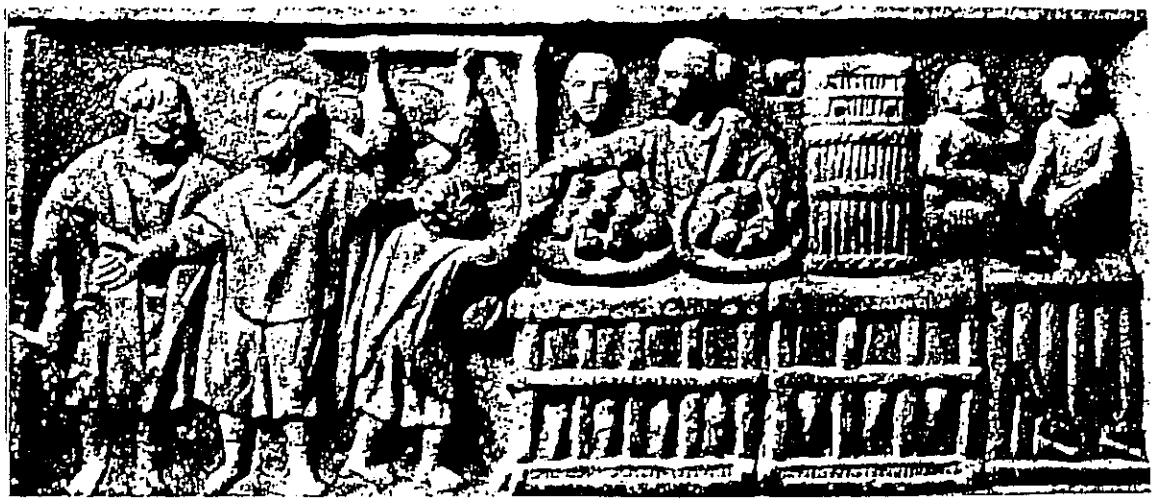
20. Ticio ha comprado una chaqueta en una tienda de ropa confeccionada, y, posteriormente se da cuenta de que ya ha sido usada, ¿puede devolverla basándose en que existió error esencial por su parte?

21. ¿O basándose en un vicio oculto?

22. ¿No existen tácitas *dicta et promissa* ? En una tienda de confección, ¿debe una persona recibir garantías expresas de que las ropas, que allí ofrecen baratas, no son de segunda mano?

23. ¿Se aplicaría la misma regla si Ticio hubiera comprado la chaqueta en un bazar?

24. ¿O en la subasta de la propiedad de una persona fallecida? En este último caso, podría la condición fijada por el comprador, debidamente acreditada, de que la chaqueta no había sido usada hasta ahora, posibilitar la invalidación del negocio?



HUMOR

por EL EXCMO. Y ADMIRDMO. HUMORISTA
Y SIEMPRE FIEL COMPAÑEROMÁS NUESTRO
SR. D. CORRAL JR.

A QUIEN CON EL MAYOR RESPETO
FELICITAMOS POR SU PRÓXIMA LICENCIATURA EN DERECHO
Y A QUIEN ELEVAMOS EL RUEGO DE QUE SU MARAVILLOSA
COLABORACIÓN NO QUEDE INTERRUMPIDA
POR TAN FAUSTO (Y SINGULAR) AVATAR.

..."Va el chiste de turno de mi chaval. En adelante lo habeis de tratar con mayor respeto, pues en estos días está terminando su Licenciatura en Derecho y ya es un compañero más... Paco" (Corral Agrícola, pater et magister)

COSAS Y CARTAS AL DIRECTOR

ANTES QUE NADA, LA PROSA: Se recuerda a los nuevos suscriptores que deben remitir un cheque nominativo por importe de 3,000 ptas... Tan sólo uno ha llegado.

*

UN ERROR: La Delegación Territorial de Burgos que dábamos como suscriptora de nueva planta no lo es. Sí lo es el Delegado.

*

LOS REZAGADOS: van llegando, fuera de plazo, las suscripciones onerosas de algunos lectores cuyo silencio, sinceramente, nos extrañaba; silencio que no quisimos romper, teléfono en mano, para evitar que pudiera interpretarse como acto de inmisión. Nos alegra el extemporáneo desembarco de los veteranos MIGUEL GONZALEZ LAGUNA, LUIS M. SELVA SANCHEZ, JESÚS M. SANCHEZ-ARCILLA MUÑOZ, JULIAN MURO MOLINA que hace un doblete y FERNANDO RODRIGUEZ RUBIO, y del de nueva planta JOSÉ-MARIA CID FERNANDEZ, Notario de la Font D'Encarrós, que llega de la mano de Constancio Villaplana.

*

SE CIERRA UNA ETAPA: la próxima que se abra, cuando se abra, será a lo grande, en proporciones "comerciales", con 400 ejemplares; alguien nos arrojó el guante de la forma y, quizás, algún día lo recogeremos. Hoy por hoy, la LUNES es así y no puede ser de otra manera.

*

LLEGAN LAS CARTAS: cartas que envuelven -lo hemos dicho- entre amistosas palabras de aliento los talones nominativos de 3000 ptas. Algunos compañeros han usado el teléfono; otros -amigos personales- remitieron tarjetas particulares cuyo contenido no viene al caso reproducir. Casi todos me llaman "querido" -alguno "estimado"- y, al final, me abrazan. Esto que parece una feria de simpática promiscuidad, es, sin embargo, el generoso y desmesurado salario que me envían para que lo reparta entre todos cuantos colaborais en LUNES 4'30. Y al contároslo, lo reparto. Por eso paso a transcribir parcialmente algunas de las cartas recibidas:

JORGE LOPEZ NAVARRO: ..."*congratulándome de pagar la suscripción, ya que de esta forma no siento remordimientos por recibir vuestra ya "afamada" revista sin dar nada a cambio. Lo que sí te pediría es que nos vayas avisando en cada trimestre, dónde o cómo te debemos pagar. Un fuerte abrazo*".

ISABEL QUEROL SANCHO: "*Quique... un abrazo*" (¡Ay!¡ay¡ay!).

ENRIQUE ALBERT PINOLÉ: ..."*Dime cómo quieres que te mande los sucesivos trimestres y cuando. Lamento la despedida de SISEBRUTO que espero sea temporal. Te pasaste con lo del nacimiento de la estrella y la primera página. Como siempre, puede tu corazón sobre tu cabeza* (bella forma de llamarle a uno, eufemisticamente, bestia). *Un abrazo para todos*"...

→

CARLOS ALFARO ROA: ...*"el motivo de la presente es el que tú calificas de "BOCHORNOSO ASUNTO" de la suscripción onerosa de la revista. Para tranquilizar tu conciencia, sólo te recordaré ese dicho tan usual de que "todo lo bueno es caro", y que por otra parte, partiendo de los criterios comerciales que os han llevado a ese bochornoso asunto, vuestra única preocupación debe ser conservar la relación calidad-precio que actualmente teneis, porque entonces lo que os sobrarán serán suscriptores,.. te ruego me hagas saber si es posible enviar la totalidad de una suscripción anual,.. recibe un fuerte abrazo"...*

EDUARDO RUIZ DEL PORTAL BERMUDO: ...*"te ruego que apuntes en la "lista de espera" a la Delegación de Andalucía Occidental,.. No creo que tengas que disculparte por cobrar, sino daros nosotros las gracias por todo; por vuestro trabajo, por la puntualidad, por el contenido de la revista y por enviarnosla hasta ahora gratuitamente. Recibe un fuerte abrazo"...*

SANTIAGO PEREZ SEGURA (GABINETE DE GESTIÓN URBANÍSTICA): *"Fláceme gozosamente afrontar el corolario doloroso en que la suscripción onerosa consiste, viendo compensado con creces el suave aguijonazo económico por la garantía de la permanencia trimestral con que nos obsequiais, si bien -hay que decirlo- nos parece asaz corto el plazo de sosiego a nuestras inquietudes de continuidad. ¿Por qué no osar con una suscripción anual con el correspondiente compromiso de publicación? Ánimo, todo es proponérselo. Un abrazo."*

MARÍA-EUGENIA HERRERO OLIVER: *"Querido Enrique: Como ya sabes estoy deseando suscribirme a esa prestigiosa revista,... Aprovecho también la ocasión para pedirte que las circulares o separatas que haces para los opositores se las pases también a mis alumnos o se las des a Rodolfo (Zipi) que es también su preparador. Muchas gracias por todo y un fuerte abrazo, junto con muchos ánimos para proseguir esa magnífica tarea que es LUNES 4'30".*

ALMUDENA TORRES DOMINGUEZ: *"Querido ... me gustaría,.. te envio mis datos,.. Un abrazo"* (¡Huy! ¡huy! ¡huy!)

JOSÉ-MARÍA GOMEZ VALLEDOR: ...*"Me alegra mucho vuestra decisión de hacer onerosa (para algunos) la suscripción a "Lunes 4,30", pues me estaba entrando complejo de gorrón. Dado el interés de la publicación creo que en el futuro debería generalizarse la difusión a todo el colectivo, tal como ocurre en el cuerpo "cuñado" con el Boletín del Colegio de Granada, o, al menos, permitir la suscripción en bloque de todos los integrantes de los CREHs, que quieran adherirse al sistema. Espero que tomeis en consideración mi sugerencia y -si las exigencias técnicas lo permiten- en el futuro todos podamos disfrutar de vuestra revista,.. aprovecho la ocasión de agradeceros la atención que habeis tenido al acordaros de nosotros. Un abrazo"* (¿Se nota mucho que Chema es amigo y compañero de promoción?).

JOSÉ-ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO NESTARES: *"Adjunto te remito cheque de doce mil pesetas para la suscripción a "Lunes 4'30" por todo el año. Si la compleja maquinaria burocrática y contable de la revista no permite más que pagos trimestrales, te ruego imputes el exceso a la libre disposiciónde la revista, si bien, espero no constituya un "fondo de reptiles" pues con tan "suculenta" cantidad se pueden comprar voluntades"...* (Querido Ernesto: te confieso que no nos atrevimos a imputar las 9000 pesetas sobrantes; además, ahora, las finas van más caras).

LORENZO SARMIENTO HUESO: ...*"Como pequeño grano de arena que ayude a formar el montón que precisais para Lunes 4'30, me complace suscribirme en nombre de esta Delagación,.. Un fuerte abrazo y ánimo".*

JAIME DEL VALLE PINTOS: Después de algunas consideraciones en torno al principio "prior in scalafone, potior in registro" (en el último concurso pidió el mismo Registro que el que

suscribe pero sin tener sus sienes plateadas como yo) , dice Jaime: *"Pasando al tema doloroso de la suscripción, te remito los datos solicitados, haciendo constar que el dolor de la pérdida pecuniaria se ve ampliamente recompensado por el tono distendido y práctico de la revista, que hace fácil la lectura y, a la vez, resulta tremendamente útil para la solución de los problemas que plantea la práctica diaria"...*

JESÚS CUÉLLAR MARÍN: ..."*Enhorabuena por esos increíbles primeros 28 números. En mi artículo del mes de marzo había una errata importante. El epígrafe "Argumentos a favor de la sujección (sic) por A.J.D." debería decir "Argumentos a favor de la liquidación por A.J.D.". Un fuerte abrazo*". (Efectivamente, en el artículo de Jesús "Notas en torno al artículo 48,1,b)-19 del TR de 30 de diciembre de 1980", en el epígrafe citado existía el doble error material y de concepto de poner "sujección" con doble ce, en vez de "liquidación" con ce sencilla. Lo lamentamos. Nos gustaría tener una sección de corrección de errores como la del BOE, pero...)

FERNANDO CANALS BRAGE: ..."*Adjunto te remito las primeras 3000 pesetas... El bochorno es nuestro por no poder incluirnos en la letra e) del número 1) del apartado V.- de tu carta circular rectangular. Un fuerte abrazo*". (La cita se refiere a los "socios colegas rapiñeirantes o rapiñeirados"; si no podeis, Fernando, es porque no quereis... ¿o no? A nosotros bien que nos gustaría).

RICARDO EGEA IBAÑEZ: *"Adjunto cheque... Muchas gracias. Un abrazo"*

LUIS M. SELVA SÁNCHEZ: ..."*Antes de que mi "derecho suscriptorio" caduque, adjunto te remito talón por importe de 12000 ptas.... Adelante con esa magnífica labor que estais haciendo. Un fuerte abrazo*". (El derecho suscriptorio ya había caducado -¿o se trataba de un plazo preclusivo?- De cualquier forma, no vamos a esgrimir tales instituciones jurídicas contra nuestros amigos.)

JAVIER NAVARRO GONZÁLEZ: ..."*como suscripción a tu magnífica revista... seguid adelante*".

JOSÉ-LUIS SARRATE ABADAL: ..."*LUNES 4'30" que con tanta voluntad e ilusión por vuestra parte ve la luz cada quince días y que, además de lo jurídico, es extraordinariamente amena*".

HONORIO ROMERO HERRERO (NOTARIO DE HUESCA): ..."*En primer lugar mi más cordial felicitación por la labor que estais haciendo con la Revista Lunes 4'30. La conocí a través de mi buen amigo Paco Riquelme* (por cierto, ¿dónde estás, Francisco G.Riquelme?) *y os agradezco el envío de la misma. La decisión que habeis tomado sobre el cobro es totalmente lógica. Quizás el cobro debería ser semestral o anual por eso de no estar pendientes cada tres meses del "giro"... No sé cómo andareis de colaboradores. De vez en cuando he sentido la tentación de ofrecerme con toda la humildad del mundo para mandar algún "trabajillo", así que aprovecho la ocasión para hacerlo saber y si lo crees interesante te puedo enviar uno sobre "vecindad civil"; en concreto el art. 14-3-4 C.civil en relación con la Constitución. Aquí en Huesca preparo opositores de Notarías, en especial dictámenes y la revista, dado su sentido práctico en muchos aspectos, es muy interesante... ¡Animo y a seguir trabajando! Repito mi felicitación. Un abrazo*". (Le llamé, veloz, por lo del trabajillo; ahora le reitero la solicitud y le recuerdo el compromiso. Además, una nueva sección de Dictámenes, siempre que éstos tengan matices hipotecarios, sería un verdadero éxito. Por tanto, ¡atrévete forastero! Para cuanto quieras y, sobre todo, para dirigir una sección de dictámenes, cuentas con todo nuestro apoyo).

Los pisos se escrituran más caros por miedo a la Ley de Tasas

Hacienda estudia la redacción de un reglamento que desarrolle la norma

GIL PECHARROMÁN

○ "Los precios de las viviendas, locales y terrenos están incrementando sus precios escriturados ante notario, tras la entrada en vigor de la Ley de Tasas el pasado 16 de abril". "Hacienda ha empezado a salirse con la suya ante la confusión que ha creado". Estas afirmaciones se han reiterado una y otra vez por los agentes inmobiliarios, abogados, notarios y gestores consultados por LA GACETA para conocer la influencia actual de esta ley en el mercado inmobiliario.

Por ejemplo, el notario, José María Segura, afirma que "los precios registrados deben continuar su ascenso, ya que en la actualidad existe una gran reticencia de los vendedores a escriturar por el valor real de la transacción, lo que plantea serios enfrentamientos entre ellos". Existe el convencimiento de que un buen número de compraventas ya se ajustan a los precios acordados entre las partes contratantes, pero las bolsas de fraude continúan siendo importantes.

Los propios agentes aconsejan en la actualidad a vendedores y compradores que declaren el valor real de la compra, excepto el 20% o los dos millones que establece la normativa como tope legal. De esta forma se ahorran una cantidad de dinero y no pueden ser sancionados.

Nuevo reglamento

La entrada en vigor de la Ley de Tasas ha causado un gran desconcierto entre los compradores y vendedores de inmuebles. La incertidumbre está provocada por las innumerables dudas que plantea la cláusula adicional cuarta de la citada ley, que regula las diferencias entre el precio declarado en la compra de un inmueble y el valor comprobado por los peritos de Hacienda e introduce fuertes sanciones para los que no se ajusten a la legalidad.

Las incógnitas y oscuridades encontradas para el cumplimiento de este texto legal han llevado a Hacienda a plantearse la necesidad de redactar un reglamento que desarrolle la mencionada disposición y articule las soluciones necesarias.

La gran polémica se plantea en torno a las valoraciones realizadas por los peritos de Hacienda. Consumidores, notarios y técnicos inmobiliarios son partidarios de la prevaloración. Desean la confección de unas tablas donde conste el valor que Hacienda le otorga a cada propiedad, a través de la creación de unas categorías o módulos. De esta forma, antes de liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales los sujetos de la operación de compraventa ya saben los niveles sobre los que tienen que declarar sin peligro de sanción por no ajustarse a la valoración de Hacienda.

Algunas comunidades autónomas han creado unas tablas de valoración de carácter orientativo, que son consultadas antes de realizar las escrituras. Sin embargo, Miguel Cruz, director general de Tributos señalaba la pasada semana en un seminario organizado por el Instituto de Empresa, que "la Administración no puede dar un valor potencial para convertirlo en precio, ya que nos convertiríamos en cómplices del fraude. La Administración no debe entrar nunca en este negocio. Las comunidades autónomas están intoxicando en el tema de las valoraciones. Los listados sobre valoraciones son prácticas legislativas ajenas a la legalidad que me parecen improcedentes.

PRECIOS DE LAS VIVIENDAS

CIUDAD	BARRIO	M²	NUEVO	SEG. MANO
BARCELONA	HORTA	80-100	14.000.000	13.000.000
	SARRIÁ	145-150	42.000.000	35.000.000
MADRID	CARABANCHEL	110-120	14.400.000	15.000.000
	ARTURO SORIA	150	36.660.000	33.000.000
BILBAO	SANTUTXU	90	12.000.000	7.000.000
	ABANDO	125	28.000.000	25.000.000
SEVILLA	EL PORVENIR	100-120	14.200.000	10.000.000
	REMEDIOS	200-215	40.000.000	27.500.000
VALENCIA	UNIVERSITARIA	95-108	4.800.000	4.500.000
	CENTRO HISTÓR.	190	25.000.000	10.000.000

Diciembre de 1988.

Las respuestas de la Administración

○ Algunas de las múltiples dudas que ha planteado la entrada en vigor de la Ley de Tasas en el mercado inmobiliario han sido despejadas por el director general de Tributos, Miguel Cruz, en diversos seminarios. Estas son algunas respuestas:

Inspección. "Estamos en una norma de comprobación por lo que la Inspección no puede entrar a sancionar. Existe una incompatibilidad clara entre las sanciones por diferencias de valoración y el proceso delictivo. Hacienda no entra en el fondo de la defraudación".

Recaudación. "Esta normativa no tiene una intención expresamente recaudatoria. Se intenta combatir el fraude. No obstante, si funciona bien sí servirá para aumentar los ingresos pero, entonces, podríamos bajar los tipos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Además, las valoraciones de la Administración nunca irán por encima del precio de mercado".

Recursos. "Frente al dictamen de la Administración existen una serie de recursos que deberían simplificarse para hacer más sencilla la defensa jurídica. La norma, no obstante, no introduce una presunción, sino que se trata de una regla de calificación".

V.P.O. y subastas. "Las viviendas de protección oficial (VPO) no serán valoradas a través de las condiciones del mercado, sino que los peritos deberán atenerse a la legislación competente. Lo mismo ocurrirá con las viviendas subastadas, que generalmente alcanzan menores valoraciones que las viviendas vendidas libremente. Este tipo de viviendas no tendrá los problemas que algunos han vaticinado".

EL PAÍS, lunes 5 de junio

Algunas dudas

JOSÉ MARÍA CERVELLÓ

La aprobación y posterior entrada en vigor, a mediados del mes de abril, de la ley de Tasas, y especialmente su disposición adicional cuarta, ha provocado en medios económicos y jurídicos una serie de dudas e incógnitas que el autor del presente artículo recoge y sistematiza de una forma concisa.

El pasado día 16 de abril ha entrado en vigor la disposición adicional cuarta de la ley de Tasas que regula "el tratamiento fiscal de las diferencias de valor resultantes de la comprobación administrativa". A la vista de su texto, y entre otras, pueden surgir las siguientes dudas:

1. ¿Se aplica sólo, como dice su título, cuando hay comprobación y no se aplica si no la hay?

2. Si hay diferencias de valor, pero no hay formalmente comprobación, ¿no se aplica?

3. ¿Se refiere sólo a las transmisiones onerosas *inter vivos*, es decir, a las sujetas por el artículo 7.1 a) del TR del ITP y AJD, o se aplica también a las sujetas al IVA, que pueden ser transmisiones onerosas *inter vivos?*

4. Si no se aplica a supuestos sujetos al IVA, ¿cuál es la razón?

5. El valor comprobado a efectos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales ¿es sólo a efectos de la modalidad o concepto transmisiones patrimoniales onerosas —artículo 1.1 a) del TR— o abarca también a la modalidad actos jurídicos documentados —artículo 1.1 c) del TR—?

6. Si el valor comprobado a efectos de actos jurídicos documentados permite la aplicación de la disposición, ¿eso supone su aplicación a las primeras transmisiones empresariales de inmuebles en escritura pública sujetas al IVA?

7. ¿Se aplica la disposición a la venta de acciones en los casos en que sigue estando sujeta y no exenta?

8. ¿Cuánto tiempo tarda en saberse el resultado de la comprobación administrativa?

9. ¿Se ha tenido en cuenta que la comprobación la hacen los órganos competentes de la comunidad autónoma, salvo en Madrid capital, y los registradores de la propiedad como liquidadores?

10. ¿Cómo se va a disponer de la información por el Ministerio de Hacienda para su repercusión en el IRPF?

Valor declarado

11. ¿Por qué si el incremento surge del valor declarado tributa en el IRPF por su régimen general y si aparece por la aplicación de la disposición tributa el 20%?

12. ¿El adquirente ha de tributar además por el impuesto sobre sucesiones o donaciones, o por incremento no justificado en el IRPF?

13. Si el adquirente tributa por el impuesto sobre sucesiones y donaciones, ¿ha de tenerse en cuenta el grado de parentesco?

14. Si el adquirente es una persona jurídica y no cabe aplicar el impuesto sobre sucesiones y donaciones, ¿la diferencia de valor tributa por el impuesto sobre sociedades?

15. ¿Se tiene en cuenta, como para los incrementos derivados del valor declarado, el tiempo de generación del incremento que se pone de relieve por la comprobación?

16. ¿Puede ser, aunque sea *ope legis*, una operación onerosa y gratuita al mismo tiempo si existe la cobertura legal de un contrato de compraventa?

17. ¿No puede, conforme al artículo 1.255 del Código Civil, pactarse, sabiéndolo, un precio inferior al valor?

18. Si hay casos reales en los que se puede probar que se ha pagado menos del valor comprobado, ¿se puede tener ello en cuenta o la norma no admite excepciones?

19. ¿Qué sucede cuando un inquilino adquiere el piso que ocupa por un precio especial por ser arrendatario?

20. ¿Qué sucede cuando el bien se adquiere en subasta pública, judicial o notarial por un precio inferior al valor comprobado?

21. Si es posible lo anterior, ¿para qué sirve la disposición?

22. Si como consecuencia de la comprobación se aplica la disposición, ¿su aplicación lleva consigo sanciones e intereses de demora en cuanto a la diferencia de valor, teniendo en cuenta que aquélla no depende del contribuyente, pero normalmente va a aparecer terminado el plazo para declarar por IRPF?

23. Si a unos contribuyentes se les comprueba y a otros no, ¿cómo se resuelve la desigualdad?

24. ¿Hay que hacer una declaración especial cuando se conozca la comprobación y la aplicación de la disposición?

25. ¿Cómo sabe el transmitente la comprobación si ésta se debe comunicar al sujeto pasivo, el adquirente, del impuesto comprobado, que es el ITP y AJD?

26. Si el adquirente es el Estado o en cualquier otro supuesto de exención por ITP y AJD, ¿qué sucede?

27. Si se impugna el valor comprobado por medio de la tasación pericial contradictoria, sin perjuicio de liquidar a efectos del ITP por el valor declarado (artículo 51 TR del ITP y AJD), ¿se puede aplicar la disposición sobre la diferencia de valor o hay que esperar a la firmeza de la tasación pericial contradictoria?

28. ¿Regula la disposición el tratamiento impositivo de las diferencias de valor o es una exacción parafiscal sobre los precios en el mercado inmobiliario?

29. Si lo anterior es así, ¿por qué afecta también a los bienes muebles?

30. ¿Qué efectos va a producir la disposición en el mercado inmobiliario?

31. Aunque la intención del legislador es justa, porque trata de hacer tributar los incrementos que se ponen de manifiesto en la compraventa de inmuebles y que se ocultan bajo el valor declarado, ¿es posible su regulación tal como se ha hecho?

32. ¿Es posible siquiera regular lo que se pretende por medio de presunciones y no de investigaciones?

33. ¿Es posible seguir aplicando, con esos problemas, el principio de que "la ignorancia de la ley no excusa de su cumplimiento"?

34. ¿Se cumple el artículo 9.3 de la Constitución que garantiza los principios de legalidad, de seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos?

35. ¿Es posible que puedan hacerse tantas preguntas sobre un texto de nueve líneas que, por su objeto, es de aplicación generalizada?

José María Cervelló es socio de Cervelló y López-Chicheri Abogados y director del Master en Asesoría Jurídica del Instituto de Empresa.

LUNES 4'30, NÚMERO TREINTA Y DOS, 12 DE JUNIO, 1989

CAMPO A TRAVÉS

De cómo un agricultor se encontró un campo

De entre todas las cosas que usted puede encontrarse por ahí, ya puede incluir un campo. Sí, sí, un campo, por alucinante que parezca. Le acaba de ocurrir a Felipe, un comunicante al que identificaremos por ese nombre. La historia es realmente curiosa y rocambolesca y viene a mostrar, de paso, hasta qué punto las cosas están a veces enrevesadas, poco claras o a medio hacer, cuando se penetra en los legajos y archivos de registros y catastros, tratando de averiguar cuestiones de propiedad.

Felipe es un agricultor de un pueblo de Valencia. Hace unos años amplió su actividad, comprando un secano que transformó para plantar naranjos. Recientemente surgió un pequeño problema de lindes con un vecino que hizo lo propio, por lo que hubo que acudir al Catastro y al correspondiente Registro de la Propiedad para procurar reconstruir la realidad y dirimir de buena fe el litigio.

Pero resultó que en el Catastro, el campo de Felipe no está registrado a nombre de quien se lo vendió, ni tampoco figura un solo campo, sino dos. Cosas de herencias y particiones, pensó, que a la larga acaban complicándolo todo, incluido el problema actual del linde del vecino.

Felipe se fue al Registro de la Propiedad dispuesto a bucear un poco en el pasado, buscando el nexo de unión que acreditara la continuidad en la línea sucesoria de su campo hasta él. Sin embargo, para su asombro, en ninguna inscripción registral aparece el nombre de Alberto Ruiz Llopis, que es el que figura en el Catastro, nada menos que desde 1935.

¿Quién es Alberto Ruiz?

En cambio, en el Registro sí figuran Alberto y Eduardo Ruiz Sanchis como propietarios, quienes, en 1933, heredaron la finca al morir Amparo Llopis, probablemente hermana de su madre, sin hijos y sin testar. Al morir también Alberto, su mitad la heredó Eduardo. Pero, ¿quién era Alberto Ruiz Llopis, que es el que figura en el Catastro?

Tras mucho releer la difícil caligrafía de las notas registrales, Felipe reparó en un detalle: Alberto y Eduardo Ruiz Sanchis eran menores cuando heredaron, en 1933. Seguramente, pensó, aún lo eran dos años después, cuando se hicieron los planos catastrales, de modo que no sería de extrañar que Alberto Ruiz Llopis fuera su padre, quien, por pura lógica, debía ser quien trabajaría el campo, y por consiguiente, el dueño, a la vista al menos de los guardas que iban identificando qué era de quién.

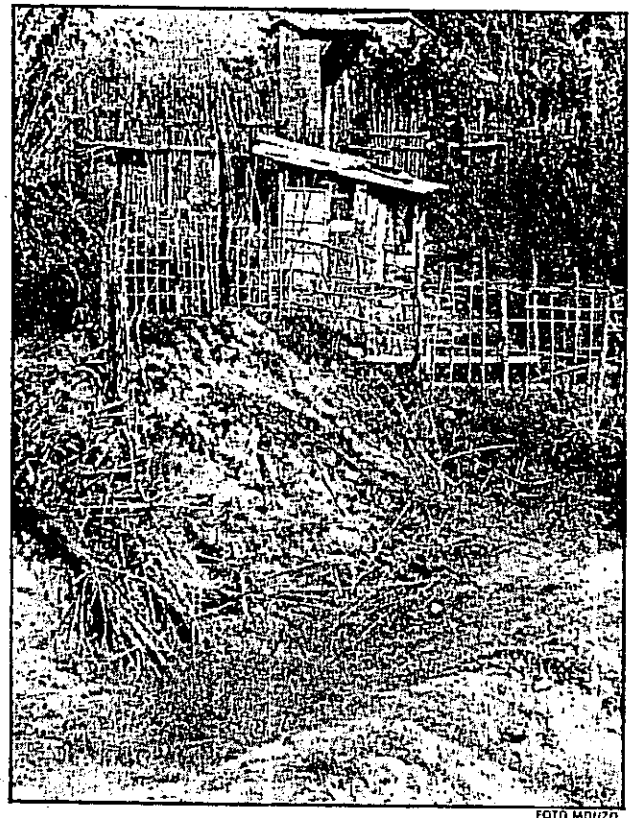


FOTO MORIZO

Dispuesto a desentrañar hasta el último detalle, Felipe indagó en la familia Ruiz, con tan mala fortuna que se encontró con que Eduardo Ruiz Sanchis, que se lo habría podido explicar todo, había fallecido recientemente. No obstante, su nuera le ratificó que Alberto Ruiz Llopis fue efectivamente el padre del otro Alberto y de Eduardo, porque a éste le había escuchado explicar muchas veces que su nieto se llamaba igual que el bisabuelo, incluidos los apellidos.

Algarrobos que son almendros

Reconstruida la línea de transmisiones, Felipe tenía ya claro que Alberto Ruiz Llopis era el padre de Alberto y de Eduardo Ruiz Sanchis; que éste heredó el campo de una tía y de su hermano, vendiéndoselo treinta años después a Pablo Retamero, quien a su vez se lo vendió en 1981 a José María López y éste se lo pasó a él dos años después. Curiosamente figura por todos lados que se trataba de un "campo secano, plantado de olivos y algarrobos", cuando en realidad era viña, con almendros en dos orillas, antes de transformarlo. Posiblemente alguien hizo antes otra transformación que no constó.

Ahora se trataba de conocer con exactitud la extensión y los límites más o menos exactos de la finca, y ahí surgió la gran sorpresa.

Para empezar, Felipe vio que en el Registro figura más superficie de la que tiene el campo, sumando las dos parcelas que constan en el Catastro. Y no era cuestión de sospechar del vecino, porque él transformó antes, y además, algún metro se puede errar, que era lo que se trataba de averiguar en un principio, ¡pero tanto! La diferencia suponía casi cuatro hanegadas.

Le explicaron que estas cosas suelen ocurrir en los secanos, porque antes se medía a ojo o por jornadas que costaban de labrar, traduciendo a tantas hanegadas por jornada, y claro, dependía mucho de la pendiente, del calor, del cansancio del labrador y de las ganas de la caballería. Igual puede encontrarse uno con más que con menos. En las escrituras solían poner los notarios lo que comprador y vendedor "decían que había", no "lo que había".

La parcela misteriosa

No obstante, Felipe, que, ya puesto, le había cogido gustillo a eso de descifrar aquella especie de sánscrito que escribió el oficial del Registro hace más de medio siglo, cayó en otro detalle singular: según la "inscripción 1ª", la finca no se compone de dos parcelas, como figura en el Catastro, sino de tres: las 234, 235 y 172. Alucinante. Se acababa de encontrar un campo, porque, revisando el plano, las dos primeras coinciden con su propiedad "conocida", pero la 172 está algo separada.

Nuestro comunicante asegura que se quedó perplejo. Se fue al campo y vio que, efectivamente, allí hay una parcela de algarrobos que debe estar años sin labrar ni podar, con la superficie que le faltaba después de la primera lectura. Leyó y releyó sin entender cómo es posible, pero está claro. La finca se compone de las tres parcelas al menos desde 1888. ¿Qué ha ocurrido pues?

Sin duda, a él le vendieron las dos parcelas que tenían verdadero interés agronómico para transformar, porque era en las que unos tras otros se fueron fijando, pero la realidad es que tienen una hermana que va implícita en la propiedad. Así es que Felipe se acaba de encontrar un campo, como quien se encuentra un duro. ¡Vaya lío, vaya lío!

Vicente Lladró

Nota: los nombres y apellidos aparecidos en este relato son pura ficción. La historia es real. ★

Recogería todas las transacciones del inmueble y sería exigida por el notario

El Congreso propone implantar una ficha inmobiliaria para acabar con el fraude que existe en el sector

La ponencia especial del Congreso encargada de estudiar el fraude inmobiliario ha elaborado un informe en el que, como principal novedad, se propone la implantación de una ficha en la que se recojan todas las transacciones realizadas con el inmueble, y que debería ser exigida siempre por los notarios. El informe expone la necesidad de un vínculo entre Catastro y Registro de la Propiedad, y modificar bastantes aspectos de la ley que regula las entregas a cuenta en la compra de viviendas.

Berta Fernández/Lid/D-16

MADRID.—La falta de información y la publicidad falsa o engañosa, la figura de multipropiedad y la falta de una legislación específica que regule adecuadamente las denominadas urbanizaciones privadas o conjuntos inmobiliarios constituyen algunas de las fuentes más frecuentes de posibles fraudes inmobiliarios, según se desprende del borrador de la ponencia especial del Congreso de los Diputados que estudia la situación y problemática de las transacciones inmobiliarias en las zonas turísticas.

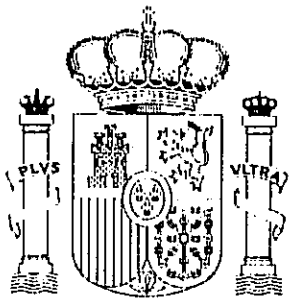
A esto hay que añadir la diferencia de tiempo entre la formalización del contrato privado y la elevación a escritura pública de la operación inmobiliaria, las situaciones de indisciplina urbanística y la relativa frecuencia con la que los Ayuntamientos no ejercitan suficientemente las facultades de intervención en la edificación y uso del suelo de acuerdo con la legislación vigente.

Según este borrador, entre las preocupaciones de la ponencia destaca *«conocer el grado de cumplimiento de la legalidad urbanística»*, y se especifica que el trabajo de la misma ha sido enfocado con el fin de *«proponer a la Comisión unas conclusiones que sirvan para mejorar el sistema general de las transacciones inmobiliarias de bienes radicados en España, teniendo en cuenta, además, la problemática específica de las zonas turísticas y de los potenciales compradores extranjeros»*.

Destaca la ponencia que si bien las garantías jurídicas que ofrecen el sistema notarial y registral español son elevadas, se detectan algunos aspectos que podrían dar lugar a alguna posibilidad de fraude. Para evitarlo en lo posible, se considera muy necesaria, por ejemplo, la conexión del Catastro con el Registro de la Propiedad. Como complemento de esta conexión y, a su vez, con la legalidad urbanística, se estima conveniente, asimismo *«profundizar en la posible implantación de un documento —que puede ser denominado "ficha inmobiliaria"— que otorgue carta de naturaleza a cualquier inmueble desde que fue simple finca, solar o parcela y en el que vayan acumulando todas las vicisitudes que le afecten a lo largo del tiempo: modificaciones, segregaciones o parcelaciones, edificaciones, cargas hipotecarias y financieras, otros derechos reales, etcétera, así como la normativa urbanística vigente y sus posteriores modificaciones, licencias, cargas urbanísticas, etcétera»*.

Añade la ponencia que es consciente de la complejidad para establecer con carácter inmediato este documento, pero considera conveniente que la Administración inicie los trabajos necesarios para su regulación y puesta en práctica, «debiéndose contemplar, además, la posibilidad de que tal documento fuese exigible obligatoriamente por parte del notario al intervenir en las operaciones inmobiliarias, con lo que se cerraría al tamiz de muchos posibles fraudes». Dicha *ficha inmobiliaria* sería un documento registral.

En el sistema de las transacciones inmobiliarias, la ponencia considera que la función de los notarios es *«de suma importancia»*, a la vez que destaca como extremo preocupante del sistema notarial vigente el derivado de la inexistencia de *«una vinculación estrecha y rápida entre el otorgamiento de la escritura pública y el correspondiente en el Registro de la Propiedad»*.



BOE 11 de MAYO,

10767 *LEY 12/1989, de 9 de mayo de 1989, de la Función Estadística Pública.*

TITULO PRELIMINAR

Objeto y ámbito de la Ley

Artículo 1

Es objeto de la presente Ley la regulación de la función estadística para fines estatales, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.31 de la Constitución.

Artículo 3

1. La regulación contenida en la presente Ley será de aplicación general a todas las Administraciones Públicas en relación a las estadísticas para fines estatales a que se alude en el Capítulo I del Título I.

TITULO PRIMERO

De las estadísticas y su régimen

CAPITULO PRIMERO

Principios generales de la Función Estadística Pública

Artículo 4

1. La recogida de datos con fines estadísticos se ajustará a l principios de secreto, transparencia, especialidad y proporcionalidad

Artículo 7

1. Se establecerán por Ley las estadísticas para cuya elaboración s exijan datos con carácter obligatorio.
2. La Ley que regule estas estadísticas tratará, al menos, lo siguientes aspectos esenciales:

a) Los organismos que deben intervenir en su elaboración.
b) El enunciado de sus fines y la descripción general de s contenido.
c) El colectivo de personas y el ámbito territorial de referencia.
d) La estimación de los créditos presupuetarios necesarios para s financiación.

CAPITULO II

De la recogida de datos

Artículo 10

1. Los servicios estadísticos podrán solicitar datos de todas la personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, residentes e España.
2. Todas las personas físicas y jurídicas que suministren dato tanto si su colaboración es obligatoria como voluntaria, deben contesta de forma veraz, exacta, completa y dentro del plazo a las pregunta ordenadas en la debida forma por parte de los servicios estadísticos.
3. La misma obligación incumbe a todas las instituciones entidades públicas de la Administración del Estado, las Comunidade Autónomas y las Corporaciones Locales. Cuando para la realización d estadísticas sea precisa la utilización de datos obrantes en fuent administrativas, los órganos, autoridades y funcionarios encargados d su custodia prestarán la más rápida y ágil colaboración a los servici estadísticos.
4. Podrán exceptuarse de lo establecido en el apartado anterior, lo organismos públicos que custodien o manejen datos relativos a la necesidades de la seguridad del Estado y la defensa nacional.

En cuanto a los datos de naturaleza tributaria, se estará a lo dispues en la legislación específica reguladora de la materia.

CAPITULO II

El Instituto Nacional de Estadística

Artículo 25

1. El Instituto Nacional de Estadística es un Organismo Autónom de carácter administrativo, con personalidad jurídica y patrimon propio, que queda adscrito al Ministerio de Economía y Hacienda.

2. En el ejercicio de sus competencias y desempeño de sus funciones el Instituto Nacional de Estadística se regirá por la present Ley, y, en lo no previsto por ella, por las normas contenidas en la Le de 26 de diciembre de 1958, del Régimen Jurídico de las Entidade Estatales Autónomas; la Ley 11/1977, de 4 de enero, General Presupues taria, y demás disposiciones generales que le sean de aplicación.

TITULO V

Infracciones y sanciones

Artículo 48

1. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, en relación con las estadísticas para fines estatales, será sancionado de acuerdo con lo dispuesto en las normas contenidas en el presente Título.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, las disposiciones del presente Título no serán de aplicación a las infracciones tipificadas en el artículo 51, cuando éstas fueran cometidas por funcionarios públicos o por personal laboral al servicio de las Administraciones Públicas.

Las mencionadas infracciones quedarán sujetas al régimen sancionador regulado en la legislación específica que resulte aplicable en cada caso.

3. En los restantes casos, corresponderá al Instituto Nacional de Estadística la potestad sancionadora y la ejercerá, a través de su Presidente, en la forma establecida en el artículo 54 de esta Ley.

Artículo 49

1. La responsabilidad administrativa será exigible sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. En los supuestos en que las infracciones pudieran ser constitutivas de delito o falta, el órgano u organismo administrativo competente pasará el tanto de culpa a la correspondiente jurisdicción y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

Cuando el proceso penal termine con sentencia absolutoria u otra resolución que le ponga fin, provisional o definitivamente, sin declaración de responsabilidad penal, siempre que la misma no esté fundamentada en la inexistencia del hecho, podrá iniciarse, continuar o reanudarse el correspondiente procedimiento sancionador para determinar la posible existencia de infracción administrativa.

3. En ningún caso un mismo hecho sancionado en causa penal o al que sea de aplicación preferente la legislación laboral o el régimen especial aplicable a los funcionarios públicos podrá ser objeto del expediente sancionador regulado en esta Ley.

Artículo 50

1. Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves:

a) El incumplimiento del deber del secreto estadístico.

b) La utilización para finalidades distintas de las estadísticas de los datos personales obtenidos directamente de los informantes por los servicios estadísticos.

c) El suministro de datos falsos a los servicios estadísticos competentes.

d) La resistencia notoria, habitual o con alegación de excusas falsas en el envío de los datos requeridos, cuando hubiere obligación de suministrarlos.

e) La comisión de una infracción grave cuando el infractor hubiere sido sancionado por otras dos graves dentro del período de un año.

3. Son infracciones graves:

a) La no remisión o el retraso en el envío de los datos requeridos cuando se produjese grave perjuicio para el servicio, y hubiere obligación de suministrarlos.

b) El envío de datos incompletos o inexactos cuando se produjese grave perjuicio para el servicio, y hubiere obligación de suministrarlos.

c) La comisión de una infracción leve cuando el infractor hubiera sido sancionado por otras dos leves dentro del período de un año.

4. Son infracciones leves:

a) La remisión o el retraso en el envío de datos cuando no hubiere causado perjuicio grave para el servicio, y hubiere obligación de suministrarlos.

b) El envío de datos incompletos o inexactos cuando no hubiere causado perjuicio grave para el servicio, y hubiere obligación de suministrarlos.

Artículo 51

1. Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 500.001 a 5.000.000 de pesetas.

2. Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 50.001 a 500.000 pesetas.

3. Las infracciones leves se sancionarán con multas de 10.000 a 50.000 pesetas.

4. La cuantía de las sanciones establecidas en los apartados anteriores se graduará atendiendo, en cada caso, a la propia gravedad de la infracción, a la naturaleza de los daños y perjuicios causados y a la conducta anterior de los infractores.

Artículo 52

1. Las infracciones leves prescribirán al año, las graves, a los dos años, y las muy graves, a los tres años.

2. El plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiere cometido.

3. La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, volviendo a correr el plazo si el expediente permaneciese paralizado durante más de seis meses por causa no imputable al presunto infractor.

Artículo 53

1. Las sanciones impuestas por infracciones leves prescribirán al año; las impuestas por infracciones graves, al año y medio, y las impuestas por infracciones muy graves, a los dos años.

2. El plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

3. La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si el mismo está paralizado durante más de seis meses por causa no imputable al infractor.

Artículo 54

1. El Instituto Nacional de Estadística no podrá imponer sanciones muy graves o graves sino en virtud de expediente instruido al efecto, con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo II del Título VI de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Las sanciones por infracciones leves se impondrán sin más trámite que la previa audiencia al interesado.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.–La titularidad de todos los bienes, derechos y obligaciones adscritos a la Dirección General del Instituto Nacional de Estadística, se transferirá al patrimonio del Organismo Autónomo Instituto Nacional de Estadística, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

Segunda.–1. La titularidad de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles utilizados por la Dirección General del Instituto Nacional de Estadística, se entenderá transmitida, a partir del día de la entrada en vigor de la presente Ley, al Organismo Autónomo Instituto Nacional de Estadística.

2. La transmisión de titularidad en ningún caso será considerada, a efectos de lo establecido en el artículo 114 del Texto refundido de la Ley Reguladora de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, como causa de resolución de los expresados contratos.

Tercera.–La cuantía de las sanciones establecidas en el artículo 51 de la presente Ley podrá ser actualizada periódicamente por el Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, teniendo en cuenta la variación del índice de precios de consumo.

Cuarta.–En el plazo de seis meses, a partir de la publicación de la presente Ley, el Gobierno regulará mediante Real Decreto el Consejo Superior de Estadística.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.–Los funcionarios y demás personal que resulten afectados por las modificaciones orgánicas establecidas en la presente Ley seguirán percibiendo la totalidad de las retribuciones con cargo a los créditos a los que aquéllas venían imputándose hasta que se adopten las disposiciones de desarrollo y se proceda a las correspondientes adaptaciones presupuestarias.

Segunda.–Conforme a lo dispuesto en el artículo 34.3 de esta Ley, los Ministerios podrán celebrar convenios con el Instituto Nacional de Estadística para la informatización de sus archivos y registros.

Tercera.–Hasta tanto se elabora el Plan Estadístico Nacional, que deberá serlo en el plazo de un año, a partir de la publicación de la presente Ley, se considerarán estadísticas para fines estatales todas aquellas que actualmente aparecen reguladas en las diferentes disposiciones que integran la legislación vigente sobre la materia.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.–Se autoriza al Gobierno para que, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, dicte las normas que resulten necesarias para el desarrollo de la presente Ley.

Segunda.–Por el Ministerio de Economía y Hacienda se realizarán las modificaciones presupuestarias que permitan habilitar los créditos necesarios para el cumplimiento de lo previsto en la presente Ley.

Tercera.–La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

★

JEFATURA DEL ESTADO

12378 *LEY 14/1989, de 29 de mayo, sobre modificación de los artículos 979 y 984 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

PREAMBULO

Las previsiones de los artículos 10, apartado 3.°, y 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en lo tocante a las declaraciones de herederos, son contradictorias. En efecto, mientras que el primer precepto, con carácter general, excluye de la necesidad de Abogado los actos de jurisdicción voluntaria en cuantía que no exceda 250.000 pesetas, el segundo, específicos de los «ab intestato», exige la intervención de Letrado cuando el valor de los bienes de la herencia exceda de 25.000 pesetas. Una interpretación lógica de ambos preceptos conduce a poner de manifiesto que el artículo 979 ha quedado desfasado plenamente. Razones pues de coherencia del propio ordenamiento jurídico aconsejan pues modificar el párrafo final del artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y someter estos casos al régimen general establecido en el artículo 10, apartado 3, de la misma Ley.

Por iguales razones, resulta inexplicable la referencia al valor superior a 10.000 de los inmuebles, en las mismas declaraciones de herederos, para exigir edictos públicos, a que se refiere el artículo 984 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Asimismo, es conveniente adaptar los supuestos de publicación de edictos a las formalidades prevenidas en el párrafo segundo del artículo 1.488 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el procedimiento de apremio.

Artículo único

1. Queda modificado el párrafo segundo y último del artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que quedará redactado así:

«Para deducir esta pretensión no necesitarán valerse de Procurador, pero sí de Letrado cuando el valor de los bienes de la herencia exceda de 250.000 pesetas.»

2. Queda modificado el artículo 984 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tendrá la siguiente redacción:

«En el caso del artículo anterior, si a juicio del Fiscal o del Juez hubiere motivos racionalmente fundados para creer que podrán existir otros parientes de igual o mejor grado, el Juez mandará fijar edictos en los sitios públicos del lugar del juicio y en los pueblos de fallecimiento y naturaleza del finado, anunciando su muerte sin testar, y los nombres y grados de parentesco de los que reclamen la herencia, y llamando a los que se crean con igual o mejor derecho para que comparezcan en el Juzgado o a reclamarlo dentro de treinta días.

El Juez podrá ampliar este término por el tiempo que estime necesario, cuando por el punto de la naturaleza del finado o por otras circunstancias se presuma que podrá haber parientes fuera de la Península.

Los edictos se insertarán en el "Boletín Oficial" de la provincia o en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia donde se siga el juicio, a criterio del Juez.

También se insertarán en el "Boletín Oficial del Estado" si, a juicio del Juez, las circunstancias del caso lo exigiesen.»

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Palacio de la Zarzuela, Madrid, a 29 de mayo de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

12379 *LEY 15/1989, de 29 de mayo, sobre modificación de determinados artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

Artículo primero

El Título IX del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil rubricado «De las habilitaciones para comparecer en juicio», queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 1994

Necesitarán habilitación para comparecer en juicio los hijos no emancipados, cuando no estén autorizados para ello por la Ley, o por el padre o la madre que ejerzan la patria potestad.

Artículo 1995

Sólo podrá concederse la habilitación cuando el menor no emancipado, siendo demandado o siguiéndosele gran perjuicio de no promover la demanda, se halle en alguno de los casos siguientes:

1.° Hallarse los padres ausentes, ignorándose su paradero, sin que haya motivo racional bastante para creer próximo su regreso.

2.° Negarse el padre y la madre a representar en juicio al hijo.

Artículo 1996

En estos expedientes se oirá siempre al Ministerio Fiscal.

Artículo 1997

En el auto en que se conceda la habilitación a un hijo no emancipado se mandará también que se le provea de defensor judicial.

Artículo 1998

No necesitará de habilitación el hijo para litigar con su padre o madre.

Artículo 1999

Todas las cuestiones suscitadas por las habilitaciones de menores no emancipados, se sustanciarán por el procedimiento establecido para los incidentes.

Artículo 2000

Mientras no recaiga sentencia firme, surtirá todos sus efectos la habilitación.

Artículo 2001

Cesarán los efectos de la habilitación luego que el padre o la madre se presten a comparecer en juicio por el hijo.»

Artículo segundo

Los artículos 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2019, 2021, 2024 y 2025 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedarán redactados de la siguiente forma:

«Artículo 2011

Será necesaria autorización judicial para enajenar o gravar los bienes de menores o incapacitados en los supuestos en que así lo establezca el Código Civil.

Artículo 2012

Para decretar la enajenación o gravamen será necesario:

1.° Que la pidan:

a) El padre o la madre que tengan la patria potestad de su hijo menor. Si éste fuere mayor de doce años, firmará también la petición

b) El padre o la madre que tengan la patria potestad prorrogada sobre un hijo incapacitado, que prestará o no su conformidad, con arreglo a lo que disponga la sentencia declaratoria de la incapacidad.
c) El tutor de un menor de edad. Si éste fuera mayor de doce años deberá ser oído.
d) El tutor o el curador de un incapacitado, si así lo permite la sentencia declaratoria.
e) El sujeto a tutela o curatela, cuando no le haya sido prohibido o cuando lo haga con la conformidad del tutor o curador.

2.º Que se exprese el motivo de la enajenación o del gravamen y la finalidad a que se debe aplicar la suma que se obtenga.
3.º Que se justifique la necesidad o utilidad de la enajenación.
4.º Que se oiga al Ministerio Fiscal.

Artículo 2013

Cuando la justificación a que se refiere el número 3 del artículo anterior haya de hacerse por medio de testigos, deberán ser tres, por lo menos, dando fe el actuario de conocerlos. Si no los conociere, exigirá la presentación de dos testigos de conocimiento.
Esta justificación se practicará con citación del Ministerio Fiscal.

Artículo 2014

Hecha la justificación y evacuadas las audiencias preceptivas, el Juez, sin más trámites, dictará auto concediendo o denegando la autorización solicitada.
Este auto será apelable en ambos efectos.

Artículo 2015

La autorización se concederá en todo caso bajo la condición de haberse de ejecutar la venta en pública subasta, y previo avalúo si se tratare de derechos de todas clases, excepto el de suscripción preferente de acciones, bienes inmuebles, establecimientos mercantiles e industriales, objetos preciosos y valores mobiliarios que no coticen en bolsa.
Exceptúanse de esta regla las ventas hechas por el padre o por la madre con patria potestad. Estos podrán realizarla sin otro requisito que el de haber obtenido previamente la autorización judicial, con audiencia del Ministerio Fiscal y de las personas designadas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 2019

No habiendo postura admisible, el tutor, el curador o, en su caso, el incapacitado con asistencia de aquéllos, podrán instar cualquiera de las pretensiones siguientes:

1.ª Que se le tenga por apartado y se sobresea el expediente.
2.ª Que se le autorice para la venta extrajudicial por el precio y las condiciones que sirvieron para la subasta.
3.ª Que se anuncie segunda subasta con la rebaja de un 20 por 100 en el precio.
En el caso de que opte por la segunda pretensión, si dentro del año de verificada la primera subasta no pudiere realizar la venta extrajudicial, podrá pedir que se anuncie otra con la rebaja indicada.

Artículo 2021

Cuando la venta se solicite para el pago de deudas u otra necesidad, podrá celebrarse, a petición del tutor o curador o, en su caso, del incapacitado con la asistencia de aquéllos, tercera subasta con rebaja de otro 20 por 100 sobre el tipo señalado en la segunda.
Si tampoco resultare postura admisible, podrá autorizarse la enajenación extrajudicial por el precio señalado para la tercera subasta.

Artículo 2024

El precio se entregará mientras se da la aplicación correspondiente al incapacitado, si estuviere facultado para ello, o al tutor o curador si estuvieren relevados de fianza, o si las que tengan prestadas son suficientes para responder de él.
En todo caso se depositarán en el establecimiento público en que deban constituirse los depósitos judiciales.

Artículo 2025

La autorización para repudiar herencias y legados o para transigir sobre los derechos de los menores o incapacitados se pedirá por las mismas personas que la venta de bienes.
En el escrito en que se pida se expresarán el motivo y el objeto de la transacción, las dudas y dificultades del negocio y las razones que la aconsejen como útil y conveniente, y se acompañará el documento en que se hubieren formulado las bases de la transacción.
Se exhibirán también con el escrito los documentos y antecedentes necesarios para poder formular juicio exacto sobre el negocio.»

Artículo tercero

En los artículos 101, 128, 972, 975, 980, 989, 990, 992, 994, 999, 1000, 1004, 1017, 1028, 1031, 1059, 1060, 1065, 1113 a 1116, 1120, 1296 a 1298, 1305, 1383 a 1385, 1388, 1815, 1828 a 1830, 1839, 1840, 1842, 1843, 1858, 1861, 1867, 1874, 1877, 1878, 1920, 1921, 1983, 1986, 1988 a 1992, 2003 a 2007, 2027 a 2029 y 2111 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la expresión «promotor fiscal» queda sustituida por «Ministerio Fiscal».

Por tanto,
Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Palacio de la Zarzuela, Madrid, a 29 de mayo de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

¡ATENCIÓN AL ART. 2015!

No tiene desperdicio; ni por la redacción de su párrafo 1º, ni por la remisión del párrafo 2º. Eso escuché de nuestro sabio RESUMIDOR que se encuentra hoy en Madrid y que por eso no ha podido entregarme la correspondiente nota escrita al respecto. Le hago un quite.

Es graciosa la sospecha -que se trasluce de la confusa redacción del precepto-, de que la venta de los bienes inmuebles, establecimientos mercantiles, etc., se exceptúe de la subasta pública.

Es curiosa la remisión que se hace al notorio art. 205 de la LH... ¡de 1909!. Menudo arrastre.

1 de JUNIO

JM. CHICO le dió los recortes a JUAN REY; éste me los entrega precedidos del siguiente letrero:
"PERMUTA DE PUESTO, MAS QUE DE RANGO"

El gobernador civil presentó la primera ponencia del II Simposio de Protección Civil

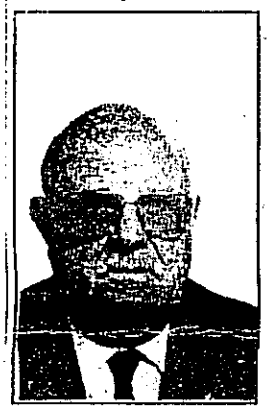
Ramón Lara: "Hay que crear cultura ciudadana de seguridad"

El gobernador civil de Almería, Ramón Lara, que presentó ayer la primera ponencia del II Simposio de Protección Civil, aseguró que "el principal objetivo de estas jornadas debe ser el de crear una cultura ciudadana de seguridad", al tiempo que apostó por el establecimiento de unas políticas de prevención y protección, encaminadas a disminuir los daños materiales y humanos. Lara participó hace seis años en el Primer Simposio y durante la jornada de ayer volvió a recordar esa época en la que ya era "un experto en materia de seguridad", tal y como le calificó el alcalde de Almería, Santiago Martínez Cabrejas, durante la inauguración del Simposio, que está organizado conjuntamente por el Ayuntamiento de Almería, Junta de Andalucía y Gobierno Civil.

tintos colectivos en la política de seguridad, tanto en protección como en prevención".

Políticas

De igual forma, Ramón Lara apostó para que se establezcan políticas de prevención y protección encaminadas a disminuir los daños materiales y humanos, "que son tenidos en cuenta". "Creo que esa política es necesaria y establecer un órgano superior de dirección, para responsabilizarse del establecimiento y control de esas políticas", subrayó.



La foto del pseudogobernador

La foto del pseudohipotecarista

Colegio de Abogados

Conferencia del hipotecarista José María Chico en los Jueves Jurídicos

Continuando la programación del curso, hoy tendrá lugar, a las 8,30 de la tarde en el Colegio de Abogados (Palacio de Justicia), la disertación del ilustre hipotecarista José María Chico Ortiz, que abordará el tema "La autonomía de la voluntad y clausulas contractuales en relación con el Registro".

El conferenciante, registrador de la propiedad, es académico y vocal de Legislación y Jurisprudencia, profesor honoris causa de la Universidad Notarial Argentina y miembro correspondiente del Instituto de Derecho Registral de dicha Universidad. Ostenta el cargo de Director del Centro de Estudios de Derecho Hipotecario y Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación.

Es colaborador de las principales revistas jurídicas españolas y americanas: Revista de Derecho Notarial, de Legislación y Jurisprudencia, Anuario de Derecho Civil, etc. Ha sido ponente en varias comisiones legislativas y autor de conocidos tratados de Derecho Hipotecario, Notarial y Administrativo.

José María Chico pronunciará esta tarde una conferencia

A su recia personalidad teórica y científica une la experiencia de la vida práctica hipotecaria en los muchos años a cargo de Registros de la Propiedad, siendo uno de los primeros desempeñados el de nuestra provincia (Vera). Todo ello promete un coloquio y diálogo final profundo y altamente práctico.

Finalmente, El Colegio de Abogados y su Comisión de Cultura invita a todos los juristas, compañeros y cuantas personas deseen asistir a la conferencia.