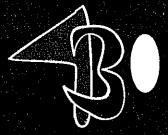
# CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XV - Núm.333 - 1ª Quincena, noviembre, 2002



## Cens Umarios Año XV - Núm. 333-1-Quincena de Noviembre, 2002

#### **LUNES 4'30**

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

#### CONSEJO DE REDACCION:

Maria-Emilia Adán García Ana Maria del Castillo Gonzalez Rodolfo Bada Mañó Cristina Carbonell Llorens Vicente Carbonell Serrano Vicente Dominguez Calatayud Enrique García Sánchez Carmen Gómez Durá Manuel Gomis y Segarra Inmaculada Gosálvez Simbor Rosa Navarro Díaz Carlos J. Orts Calabuig Mercedes Rios Peset Javier Solá Palerm Mercedes Tormo Santonja

MAQUETACIÓN Regina Martínez Vicente

DIRECTOR José Bollaín Gómez

SECRETÁRIA:
Sta: María Dolores
(Loli)
Pintor Peyró, 12.
460:10-Valencia.
Teléfono: 96-

Fax-96-3694195

3897813

Depósito legal: V-1212-1988

- *********	
	CASOS PRACTICOS 2 RESOLUCIONES 9
E STOR	SENTENCIAS19
	NUEVAS Y BREVES CONSIDERA- CIONES ACERCA DE LA DOBLE FASE DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACIÓN NEGATIVA por Ricardo Francisco Sifre Puig
	23
	SILENCIO, POR FAVOR (A propósito de la Resolución de 12 de junio de 2002) por Juan José Petrel Serrano. 33
	CRIPTOGRAMA por Pilar Pastor 39
HUMOR	CORRAL JR 40
	RESEÑA LEGISLATIVA 41
	CARTA A LA REVISTA 42

La cuestiones de reparcelaciones que aparecen en la sección de casos de la Revista Nº331 han sido extraidos del monográfico de D. José Luis Gómez-Fabra Gómez Registrador de Sant Mateu.

# Registradora de la Propiedad CASOS POPA CTICOS POPA CTICOS

#### CASOS DEL LUNES 28 DE OCTUBRE DE 2002

#### **HIPOTECA**

Según el art. 682.2 LEC cuando se persigan bienes hipotecados sólo podrán aplicarse los art. 681 y ss LEC si, entre otros requisitos, el deudor fija en la escritura de constitución de la hipoteca un domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones. En este mismo sentido el derogado art. 130.1 LH que exige que fije un domicilio el deudor, en lugar de hablar de hipotecante.

El art. 683.3 LEC al hablar del cambio de domicilio sí que habla del domicilio del deudor y del hipotecante no deudor.

El art. 234 RH relativo al procedimiento extrajudicial utiliza una terminología más correcta al señalar que el hipotecante señale un domicilio en la escritura ( precepto que junto a los demás que regulan este procedimiento se consideran derogados a tenor de la DD3<sup>a</sup> CE según la STS 4 mayo 1998 ).

Cuando la figura del deudor hipotecario y el hipotecante no deudor no coinciden sería aconsejable que en la escritura de constitución de la hipoteca tanto el uno como el otro fijaran un domicilio para notificaciones, el problema es que tal y como se ha expuesto no hay en la actualidad base legal para exigirlo.

#### **COMPRAVENTA**

Se presenta en el Registro una escritura en la que la dueña de una finca la vende a un tercero y antes de esa estipulación y en la misma escritura constituye sobre esa finca que va a vender una servidumbre a título gratuito a favor de la hermana que tiene una finca colindante.

La hermana no concurre al otorgamiento de esa compraventa y por lo tanto no consta la aceptación de la donación de esa servidumbre, con lo que se podrá inscribir la compraventa pero se suspenderá la inscripción de la servidumbre hasta que conste dicha aceptación, art.618, 623, 630 y 633 CC.

#### CASO Nº 3: DOBLE INMATRICULACIÓN

En el Registro una finca se encuentra doblemente inmatriculada y al margen de ambas inscripciones se ha practicado la nota de doble inmatriculación.





En el año 2000 se interpone demanda en un procedimiento de menor cuantía pidiendo que se anule la escritura que ha dado lugar a la segunda inmatriculación así como la inscripción correspondiente, y de esta demanda se toma en el Registro la correspondiente anotación preventiva.

Ahora se presenta en el Registro un mandamiento dictado en un procedimiento penal pidiendo que se anule esa escritura y la segunda inscripción, pero no manda que se cancele la nota ni la anotación preventiva.

Ni la nota ni la anotación pueden subsistir pues la inscripción de la finca sobre la que se han practicado va a desaparecer, de modo que el Registrador lo que debe hacer es cancelar por caducidad la nota y cancelar la anotación pues ya no tiene sentido su existencia pues ese folio registral se va a cerrar, y por el principio de prejudicialidad penal, pues si en el procedimiento penal se ha declarado nula la escritura y la inscripción en el procedimiento civil no se va a poder decir lo contrario.

De modo que, el Registrador cancelará la anotación y mandará un oficio al juez que la hubiese ordenado explicando todo lo anteriormente expuesto.

#### CASOS DEL LUNES 4 DE NOVIEMBRE DE 2002.

#### <u>CAPITULACIONES MATRIMONIALES</u>

Este caso fue planteado por D. Gabriel Gragera Ibáñez (Registrador de la Propiedad de Nules-1) y he de agradecerle que haya puesto a mi disposición para la exposición de este caso la recopilación que él había realizado de RDGRN relacionadas con este tema.

El caso en cuestión es el siguiente: en una escritura de compraventa el comprador casado manifiesta que está casado en régimen de separación de bienes pactado en escritura pública de capitulaciones matrimoniales cuyos datos se manifiestan por el Notario pero no se indica que se haya inscrito en el RC.

La cuestión que se plantea es si para poder inscribir el bien a favor del comprador con carácter privativo debe exigirse que se manifieste que esas capitulaciones están inscritas en el RC, indicando el RC de que se trate, tomo y folio.

Los contertulios se dividieron por partes iguales:

1º-los que consideraron que no era necesaria la inscripción en el RC se apoyaron en diversas RDGRN que recogen el siguiente supuesto: una compraventa en la que el comprador dice que está separado legalmente o divorciado y el Registrador para inscribir el bien como privativo exigía certificación del RC o libro de familia donde se acreditara la condición de separado o divorciado, con arreglo al art. 266.6 RRC.

Según las RDGRN 16 noviembre 1994 y 5 julio 1995 (entre otras, también RDGRN 20 febrero 1985, 1 octubre 1998, 12 junio 2002), partiendo de los artículos 159 y 187.3 RN no es necesario acreditar la condición de separado judicialmente (que se equipara a la expresión de separado legalmente) ni la de divorciado por certificación del RC.

La DG establece que el artículo 266 RRC se refiere a las inscripciones que en el Registro de la Propiedad produzcan las capitulaciones matrimoniales y demás hechos que afecten al régimen económico matrimonial, y entonces exige la expresión de los





datos de la inscripción en el RC. Pero la DG considera que entre esos hechos no está la compra de un bien porque ese hecho no se inscribe en el RC ni afecta por sí mismo al régimen económico del matrimonio.

La DG sigue diciendo "tampoco cabe duda de que entre los hechos que afectan al régimen económico matrimonial y que son inscribibles en el RP, está la separación judicial de los cónyuges...Pero la exigencia del RRC se refiere sólo a los supuestos en que sean las mismas capitulaciones o el mismo hecho que afecta al régimen del matrimonio el que haya de reflejarse en el RP por afectar el cambio del régimen económico a la titularidad o al régimen de un derecho inscrito o inscribible que, según el título adquisitivo, hubiera sido adquirido antes de la separación judicial".

Es decir, que sólo sería necesario manifestar la inscripción de las capitulaciones en el RC cuando en virtud de las mismas un bien inscrito cambiara su régimen ( ejm. pasar de ser ganancial a privativo ) o su titularidad ( ejm. que el bien inscrito a nombre de la mujer ahora se inscribiera a nombre del marido ); pero no sería necesario si de lo que se trata es de inscribir la compra de un bien, porque según la DG no se trata de un hecho que afecte al régimen económico matrimonial.

2º los que consideraron que sí era necesaria la inscripción en el RC de las capitulaciones matrimoniales se apoyaron en los art. 1333 CC y 266 RRC.

El art. 266.6 RRC establece "en las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico, se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o anotado el hecho".

El órgano adecuado para dar publicidad de las capitulaciones matrimoniales así como de sus modificaciones es el RC y es la fecha de acceso al RC la que determina el momento a partir del cual pueden producir efectos y perjudicar a terceros de buena fe, tal y como establece la STS 26 junio 1992.

De aquí se deriva la necesidad de que esas capitulaciones matrimoniales estén inscritas en el RC ya que el RP produce unos efectos de publicidad y frente a terceros, y no es al RP al que le corresponde esa función de publicidad sobre las capitulaciones, como señala el TS.

Se podría dar el caso de que esas capitulaciones en las que se pacta la separación de biene no se inscribieran en el RC, de modo que los cónyuges estarían en gananciales en el RC, y parte de los bienes en el RP estarían como gananciales y parte como privativos (los adquiridos después de las capitulaciones), lo que ocasionaría a los terceros cierta confusión.

Exigiendo la inscripción en el RC se estimula el cumplimiento de lo exigido en el CC y el RRC, y se evita la posible utilización de las capitulaciones con carácter fraudulento y el desajuste entre el RC y el RP.

Por otro lado, no se considera que se puedan aplicar a este caso las RDGRN antes mencionadas ya que se refieren a la no necesidad de acreditar el estado civil ( sin perjuicio de que la separación no sea propiamente un estado civil ), lo cual está claro y no plantea discusión, pero no es a lo que se refiere este caso.





#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Se presenta en marzo de 2002 un mandamiento de la AEAT pidiendo la anotación un embargo preventivo en el que se determinaba la cantidad adeudada por la que se dirigía el procedimiento contra el titular registral.

Ahora se le presenta otro mandamiento en el que se indica que se ha practicado la diligencia de embargo sobre esos bienes y que por tanto, deja de ser un embargo preventivo y se convierte en un embargo ejecutivo solicitándose que la anotación de embargo preventivo se convierta en anotación de embargo ejecutivo.

Los contertulios entendieron que sí es posible hacer constar esta conversión, que el asiento adecuado es una nota marginal y que a efectos de prioridad la fecha a tener en cuenta es la de la anotación del embargo preventivo siempre que la cantidad adeudada por la que se ha practicado el embargo ejecutivo coincida exactamente con la del embargo preventivo, pues si fuera mayor, sí que habría que practicar nueva anotación preventiva indicando que en cuanto al exceso se trata de una anotación diferente y su fecha a efectos de prioridad es la de esa segunda anotación y no la de la del embargo preventivo.

#### CONDICIÓN RESOLUTORIA

En 1981 se inscribió en el RP una compraventa en la que el Instituto Nacional de la Vivienda vendía un solar a un particular bajo la condición resolutoria de que si el comprador no construía en un plazo de 3 a 6 años y con unas determinadas características ( lo que se acreditaría con una autorización del INV) se resolvería la venta.

Ahora se presenta en el RP una declaración de obra nueva antigua, es decir, por el procedimiento del art. 52 RD 1093/97 de 4 de julio, donde se indica que se construyó la edificación en 1984 pero no se acompaña la autorización del INV.

Los contertulios consideraron que se debe inscribir la obra nueva pero arrastrando la condición resolutoria, que sólo podrá cancelarse cuando los interesados aporten la autorización del INV.

#### CASOS DEL LUNES 11 DE NOVIEMBRE DE 2002

#### PROPIEDAD HORIZONTAL

En el Registro figura inscrito un edificio cuya descripción es la siguiente: edificio compuesto de planta baja y cuatro plantas. En cada planta hay dos viviendas y en la terraza hay construida una vivienda de portero.

Los constructores del edificio eran particulares y se quedaron la vivienda del portero, y ahora manifiestan que en la terraza en realidad no hay esa portería sino que en realidad hay dos viviendas .

Los ocupantes de dichas viviendas demandan a la comunidad de propietarios para que se les reconozca su derecho sobre las viviendas.

El presidente de la comunidad interviene en el juicio y se allana y el juez dicta sentencia declarando que esos ocupantes son dueños de esas dos viviendas por usucapión.





Acto seguido, la comunidad de propietarios celebra una Junta debidamente convocada y acuden el 91% de los propietarios ( es decir, faltaba un propietario) y por acuerdo unánime de ese 91% se acuerda dar cumplimiento a esa sentencia, reconocen la existencia de esas dos viviendas y modifican las cuotas de todos los elementos privativos.

De la certificación del secretario de la comunidad resulta acreditado el cargo de secretario y presidente de la comunidad, los acuerdos adoptados y que al propietario que no acudió se le notificó el acuerdo de conformidad con el art. 9.1.h LPH y no impugnó el acuerdo dentro del plazo de 30 días que señala el art. 17.1.4 LPH

El Presidente de la comunidad y los dos ocupantes van al Notario y otorgan escritura en la que se declara la nueva descripción del edificio: edificio con planta baja destinada a portería y cinco plantas con dos viviendas con planta; la propiedad de esos dos ocupantes sobre esas dos viviendas de la planta cinco y modifican las cuotas con arreglo al convenio de la Junta.

No hay problemas en cuanto a la declaración de obra nueva, pues al declarar el juez que han adquirido las viviendas por usucapión ya ha transcurrido el plazo al que se refiere el art. 52 RD 1093/97.

Dado que los ocupantes están casados en régimen de sociedad de gananciales, las viviendas se inscribirán a su favor con carácter presuntivamente ganancial, ya que el art. 1347.1 CC considera como bienes gananciales los obtenidos por el trabajo o industria de cualquiera de los cónyuges, y dentro del concepto de industria están las usucapiones iniciadas constante el matrimonio.

En principio esta escritura sería inscribible pues de conformidad con el art. 3 y 17 LPH la modificación del título constitutivo y de las cuotas de los elementos privativos corresponde a la Junta de Propietarios por unanimidad, la cual se ha conseguido tal y como se deriva del art. 17.1.4 LPH.

El problema se plantea por dos RDGRN de 23 de mayo de 2001 y 11 de octubre de 2000.

En la resolución de 2001 viene a decirse que la competencia de la Junta se refiere a aquellos aspectos relacionados con los elementos comunes y que afectan a la organización de la comunidad, pero no está facultada como órgano para modificar las cuotas de los elementos privativos pues es una decisión que afecta al contenido esencial del derecho de propiedad, por ello, debían haber sido demandados todos los propietarios y no la comunidad, y todos y cada uno de los propietarios debían haber ido al notario para prestar su consentimiento "uti singuli" a esa modificación, que es un acto de carácter dispositivo que afecta directamente a la propiedad.

De modo que la Junta de Propietarios sólo tendría competencia para adoptar acuerdos que no afecten directamente al dominio de los propietarios de los elementos privativos.

En la resolución de 2000 se trataba de una demanda que se interponía contra el promotor ( que todavía era titular de algunos pisos), contra los dueños de algunos otros pisos y por edictos contra cualquier otra persona que pudiera verse perjudicada. La DG no lo admitió por entender que esa publicación por edictos crea indefensión respecto de los propietarios que fueron demandados de este modo y exige que la demanda se dirigiera individualmente contra todos los titulares de los elementos privativos.

Esta última resolución se trae a colación por la posibilidad introducida por la Ley 8/99 de 6 de abril, que modifica la LPH, de notificar a los no asistentes a las Juntas por la publicación de la comunicación en el tablón de anuncios de la comunidad o lugar visible. Esto podría suponer que el titular de una vivienda no tuviera conocimiento del acuerdo y se le modificara a la baja su cuota de participación, aspecto que afecta a una





de las facultades que integran el contenido esencial del derecho de propiedad, que es la facultad de disposición.

Estas resoluciones, sin embargo, son contrarias a las resoluciones relativas a la desafectación de la vivienda del portero en las que se reconoce al presidente de la comunidad legitimación para ejecutar ante el notario el acuerdo unánimamente acordado en la Junta, y en el que también hay modificación de las cuotas.

Por otro lado, estas resoluciones son contrarias tanto al espíritu de la Ley del 99, facilitar la adopción de acuerdos y evitar que por la desidia o falta de razonamiento de algún propietario no pudieran adoptarse éstos; como a la letra de la ley que prevé en su art. 3 que las cuotas sólo pueden modificarse por acuerdo unánime.

También hay que tener en cuenta que en la R del 2000 ésta no era directamente la cuestión que se planteaba, sino que es un comentario colateral u "ober dictam" y por ello tampoco se le puede dar el mismo valor que si se tratara de la "ratio decidendi" de la resolución.

Una aplicación estricta de ese comentario de la resolución del 2000 daría lugar a la paralización de determinados acuerdos sobre todo en los supuestos de grandes comunidades de propietarios; pensemos en las torres de apartamentos de la costa, en las que la mayoría de los dueños no viven allí todo el año y muchos viven en el extranjero.

La mayoría de los contertulios consideraron inscribible la escritura tal y como se había presentado, y otros entendieron que sería necesario que todos y cada uno de los propietarios de las viviendas prestaran su consentimiento ante el notario.

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

En el Registro hay una finca inscrita con carácter ganancial a favor de la sociedad de gananciales de A y B.

B muere y A se casa con C.

A muere y en el testamento había instituido como heredero a C.

Los hijos de A y B interponen demanda contra C como legitimarios de A y piden anotación preventiva de la demanda para evitar que C pueda hacer actos dispositivos sobre ese bien.

Se plantea si para practicar la anotación es necesario que esos hijos acrediten el carácter de herederos ante el Registrador.

Se llega a la conclusión de que no es necesario pues el juez en el mandamiento y el testimonio ya ha apreciado esa circunstancia y por ello les reconoció legitimación para el procedimiento.

#### REPARCELACIÓN URBANÍSTICA

En una reparcelación se manifiesta que una finca tiene 6000 metros cuadrados de superficie solar y 11.000 metros cuadrados de subsuelo (destinados a garajes).

Parte de ese subsuelo está por debajo de los 6000 metros de suelo y la otra parte está debajo de suelo que es de titularidad del Ayuntamiento y que es de dominio público pues va destinado a viales y jardines.





En el título de la reparcelación se determina perfectamente el derecho de cada uno, hasta donde se extiende y que el linde entre ambos es la medianería que queda también perfectamente definida indicando que es la tela metálica ...

Se plantea el Registrador si es posible esa yuxtaposición vertical perpetua de la propiedad pública del suelo y la propiedad privada del subsuelo sin necesidad de tener que configurarlo como un derecho de superficie, o como una servidumbre o como una especie de complejo urbanístico...

Se consideró que sí era posible esa yuxtaposición pues se determinaba perfectamente donde empieza y donde termina cada derecho y el linde entre los dos, y por ello no es necesario unas reglas de funcionamiento ni de convivencia.

#### COMPRAVENTA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA

Un constructor no puede terminar la construcción de unas viviendas pues se ha quedado sin dinero y los compradores en documento privado que ya habían pagado parte del precio de las mismas, se ponen de acuerdo con el constructor y le dan dinero para que termine las obras.

En lugar de presentar en el Registro una escritura de compraventa y declaración de obra nueva en construcción, por motivos fiscales, otorgan una compraventa sujeta a condición suspensiva en la que el constructor les vende las viviendas bajo la condición suspensiva de obtener la cédula de habitabilidad en un plazo de 18 meses.

El problema está en que es una condición que es "bastante potestativa" pues la concesión de la cédula depende de que el constructor termine las obras y solicite su concesión. Esto implicaría la nulidad de la obligación condicional por el art.1115 CC.

Esta es una circunstancia que los compradores conocen pero manifiestan que ésta es la única solución posible, de modo que, como no hay perjuicio para tercero y se trata de proteger a esos compradores, se consideró que más vale tengan algo inscrito, aunque sea bajo estas circunstancias, que no tener nada.

#### TRANSACCIÓN JUDICIAL:

Se presenta un testimonio de un auto dictado en un procedimiento de liquidación de gananciales en el que se aprueba la transacción extrajudicial hecha entre los cónyuges sobre disolución y liquidación de la sociedad de gananciales.

El Registrador se plantea si este auto es inscribible teniendo en cuenta que no se puede transigir sobre cuestiones matrimoniales, según el art. 1814 CC, y que según el art. 1816 CC la vía de apremio tiene lugar si se trata del cumplimiento de una transacción judicial, y podríamos plantearnos si esa ejecución implicaría la necesidad de que los cónyuges otorgaran escritura pública o de que el juez dictara otra resolución ordenando la inscripción de la transacción aprobada.

Por otro lado, el art.751 LEC establece que la transacción no surtirá efectos en los procesos sobre matrimonio.

A pesar de todo esto, la mayoría entendió que podía inscribirse directamente al igual que la DG permite la inscripción de los testimonios que aprueban el convenio regulador y que el 1814 CC y 751 LEC se están refiriendo sólo a los aspectos personales del matrimonio y no a los económicos o patrimoniales.





## RESOLUCIONES



Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### Por CONSUELO GARCÍA PEDRO

R. MERCANTIL S.A de 22 de MARZO de 2002 (BOE 30 MAYO)

FUSION. NO ES NECESARIO QUE EN TODO CASO CONSTE LA FECHA DEL BALANCE DE LA SOCIEDAD ABSORBENTE.

En una escritura de elevación a público de los acuerdos sociales de fusión por los que dos sociedades anónimas son absorbidas por otra que es titular de todas las acciones de aquéllas, no puede exigirse (con base en el art. 239 de la LSA) que conste al menos la fecha del balance de la sociedad absorbente.

El balance de fusión de cada una de las sociedades tiene un alcance simplemente informativo, que permite conocer la situación económica de las sociedades que participan en la fusión, sin que por ello carezca de relevancia a la hora de fijar, en su caso, el tipo de canje de las acciones o como instrumento de protección de los socios o de los interesados en la fusión.

Por su parte, el art. 244 de LSA exige que la escritura de fusión contenga el balance de fusión de las sociedades que se extingan, sin incluir en dicha exigencia el balance de la sociedad absorbente, pero ello no implica que en dicho título pueda prescindirse de la referencia al cumplimiento de la obligación de información impuesta por el art. 238.1.e) de dicha Ley, y a tal efecto será suficiente la manifestación de los otorgantes, bajo su responsabilidad, sobre dicho cumplimiento, no siendo necesario que en todo caso conste al menos la fecha del balance de la sociedad absorbente si aquella manifestación consta en la escritura. (C.G.P)





#### R. MERCANTIL S.A de 25 de MARZO de 2002 (BOE 30 MAYO)

ADMINISTRADOR. NO ES INSCRIBIBLE EL ACUERDO RECHAZANDO EL CESE DEL ADMINISTRADOR UNICO DE LA SOCIEDAD

La DG confirma el criterio de la Registradora de denegar la inscripción del acuerdo, adoptado por la Junta general de accionistas, de rechazar el cese del Administrador único de la sociedad, puesto que el Registro Mercantil está regido por el criterio de "numerus clausus" respecto de la materia susceptible de inscripción.

Además, puesto que el nombramiento o reelección de administrador ha de ser expreso y que incluso la reelección implica un previo cese y supone nombrar de nuevo, carece de trascendencia a tales efectos el mero acuerdo de rechazo del cese del administrador inscrito. (C.G.P)

#### R. MERCANTIL. S.A de 26 de Marzo 2002 (BOE 30 MAYO)

## ADMINISTRADOR. DURACION DEL CARGO. FIJACION ESTATUTARIA DE DIFERENTES PLAZOS DE DURACION.

La DG, revocando la nota del Registrador, considera inscribible la cláusula estatutaria que, después de fijar en general la duración del cargo de Consejero en cinco años, dispone que "la JG podrá elegir como Consejeros, por un plazo de ejercicio de dos años, a profesionales de singular relieve a criterio de la JG o del Consejo de Administración".

No puede exigirse que el plazo estatutario de duración del cargo de Consejero sea único, pudiendo fijarse diferentes plazos siempre que se respeten las exigencias de certeza y publicidad en la determinación del titular o titulares del órgano de administración y su duración, y sin que a ello se opongan las normas que establecen el ejercicio del cargo por el tiempo que señalen los estatutos y sin que pueda exceder de cinco años.





Además, han de examinarse favorablemente las cláusulas estatutarias que satisfagan intereses lícitos y ofrezcan soluciones adecuadas en determinadas situaciones, siempre que no contravengan normas imperativas ni los postulados del tipo social elegido. Sin olvidar que la realidad social impone la adopción de medidas que favorezcan la incorporación de profesionales con ciertas cualidades al órgano de administración de las sociedades mercantiles. (C.G.P)

#### R. MERCANTIL S.L de 6 de Abril de 2002 (BOE 30 MAYO)

DENOMINACION SOCIAL. HA DE RESPONDER A LOS PRINCIPIOS DE NOVEDAD Y DE VERACIDAD. PROHIBICION DE DENOMINACIONES OBJETIVAS QUE HAGAN REFERENCIA A ACTIVIDADES NO INCLUIDAS EN EL OBJETO SOCIAL.

El Registrador señala dos defectos para no admitir la inscripción de la sociedad constituida con la denominación "Terra Mítica Holliday (Benidorm), Sociedad Limitada".

El primero es su coincidencia esencial con la de un parque temático patrocinado por la Generalidad Valenciana, con la denominación "Terra Mítica Parque Temático de Benidorm, Sociedad Anónima", cuyo objeto social es la explotación del citado parque.

La DG revoca este extremo, sin que pueda sostenerse que el principio de veracidad se haya infringido pues la denominación adoptada no induce a error sobre la individualidad, clase o naturaleza de la sociedad. Tampoco se contraviene el principio de identidad, puesto que la incorporación a la denominación "Terra Mítica de Benidorm" de la referencia "parque temático", supone un elemento diferenciador a efectos de identificación de entes jurídicos en caso de su posterior utilización con la sustitución de la referencia a la actividad por otra distinta, en este caso "holliday" entendida en el sentido que corresponde a su traducción castellana.

El segundo defecto relativo a la infracción de la prohibición contenida en el art. 402. 2 RRM en orden a la adopción de denominaciones objetivas que hagan referencia a actividades no incluidas en el objeto social, es confirmado por la DG. En el caso planteado falta, a la





hora de señalar el objeto social ("la compraventa al por menor de artículos de vestir, calzado, sus complementos, artículos de decoración y juguetes; y la compraventa y adquisición de inmuebles, excluyendo las actividades propias de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria"), toda referencia a actividades vacacionales, sin que quepa admitir que en este caso el término "holliday" tenga un significado de fantasía dado el uso y difusión que del mismo se hace para identificar la actividad que correspondería a su traducción. (C.G.P)

#### R MERCANTIL.S.L de 23 de ABRIL de 2002 (BOE 10 AGOSTO)

#### DENOMINACION SOCIAL. HA DE RESPONDER A LOS PRINCIPIOS DE NOVEDAD Y DE VERACIDAD.

Reitera la doctrina de la R. De 6 de abril de 2002 (BOE 30 de mayo) en lo que respecta a la no infracción de los principios de identidad y veracidad con motivo de la denominación social adoptada por la sociedad "Terra Mítica Holliday, S.L". (C.G.P)

#### R. MERCANTIL. S.L 27 de Abril de 2002 (BOE 10 AGOSTO)

ADMINISTRADOR. CESE. CERRADA LA HOJA DE LA SOCIEDAD POR FALTA DE DEPOSITO DE LAS CUENTAS ANUALES ES INSCRIBIBLE EL CESE PERO NO EL NOMBRAMIENTO DEL NUEVO ADMINISTRADOR.

La DG revoca la decisión del Registrador de no admitir la inscripción del acuerdo social sobre cese y nombramiento de administrador en base a que la hoja de la sociedad está cerrada por falta de depósito de las cuentas anuales y dicho acuerdo social no es uno de los exceptuados del cierre registral en el art. 378 RRM.





Señala la DG que siendo el cese de administrador un acto previo, autónomo y jurídicamente independiente de las actuaciones sociales subsiguientes, no puede condicionarse su eficacia a la validez, eficacia e inscripción del nombramiento de nuevo administrador.

Además, aunque el nombramiento de nuevo administrador no se inscriba por estar cerrada la hoja registral, surte efecto desde se aceptación. (C.G.P)

#### R. de 11 de Junio de 2002 (BOE 10 AGOSTO)

ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO. CANCELACION COMO CONSECUENCIA DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCION INSCRITO CON ANTERIORIDAD.

Señala la DG que para cancelar derechos posteriores al ejercicio de la opción se requiere la consignación o depósito del íntegro precio de la opción a favor de los titulares de tales derechos, o el consentimiento de los mismos, que de la escritura presentada no resulta, puesto que en ella el optante, a efectos de la cancelación de las anotaciones de embargo, retiene y cede al titular registral de las mismas el derecho de crédito que se compensa como resultado de la presente operación hasta el límite de la cuantía de la anotación. (C.G.P)

R. de 12 de Junio de 2002 (BOE 10 AGOSTO)

ESTADO CIVIL. NO ES NECESARIO ACREDITAR LA CONDICION DE SEPARADO JUDICIALMENTE.

La DG reitera que no debe acreditarse la inscripción en el Registro Civil de la condición de separado judicialmente del comprador. (C.G.P)





#### R. de 13 de Junio de 2002 (BOE 10 AGOSTO)

OBRA NUEVA. AMPLIACION Y DIVISION DE NAVE EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORI ZONTAL.

El Registrador alega tres defectos para suspender la inscripción de una escritura de ampliación de una nave en régimen de propiedad horizontal, en la que se añade una entreplanta a la nave de planta baja que en su día se declaró.

El primer defecto es la falta de liquidación del impuesto de la ampliación de obra nueva. La DG lo revoca porque constando al pie del documento nota extendida por la Oficina de Gestión Tributaria competente, correspondiente al ingreso por la declaración liquidación del ITPYAJD, es competencia de aquella oficina la comprobación de autoliquidación.

En cuanto al segundo defecto, relativo a la necesidad del consentimiento unánime del resto de copropietarios para la declaración de obra nueva y división, así como la fijación de cuotas, entiende la DG que no es necesario el acuerdo de la Junta de propietarios para la división de la nave por estar así previsto en las normas estatutarias, pero en cambió sí se requiere dicho acuerdo tratándose de construcción de nuevas plantas, para fijar la naturaleza de la modificación, las alteraciones en la descripción de la finca y de los pisos y locales, la variación de cuotas y el titular de los nuevos departamentos.

El tercer defecto, relativo a la falta de licencia municipal de obra y del correspondiente certificado del arquitecto, es confirmado por la DG, no teniendo el certificado de un arquitecto técnico acreditativo de la antigüedad superior a 7 años el carácter de documento público ni goza de fehaciencia. (C.G.P)

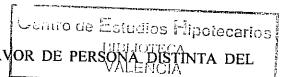
R. de 14 de Junio de 2002 (BOE 10 AGOSTO)

ADJUDICACION Y CANCELACION DE CARGAS POSTERIORES HABIENDO CADUCADO LA ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO CORRESPONDIENTE





Y CONSTANDO INSCRITA LA FINCA A FAVOR DE PERSONA DEUDOR.



La DG reitera la imposibilidad, en base a los principios de tracto sucesivo y legitimación, de inscribir el testimonio de auto de adjudicación de una finca si cuando éste se presenta en el Registro ya ha caducado la anotación preventiva de embargo correspondiente y la finca ya está inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión.

Tampoco podrán ser cancelados los asientos posteriores a dicha anotación preventiva de embargo si el mandamiento de cancelación de cargas dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de la anotación, se presenta en el Registro cuando ya se ha operado la caducidad de la misma. La caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango y no podrán ser cancelados en virtud de dicho mandamiento. (C.G.P)

## R. MERCANTIL. S.L de 15 de Junio de 2002 (BOE 12 AGOSTO)

CAPITAL SOCIAL. REDUCCION. PREVIA INSCRIPCION DE UNA REDUCCION ANTERIOR. RESTITUCION DE APORTACIONES A LOS SOCIOS O CONSTITUCION DE RESERVA.

La DG confirma los dos defectos alegados por el Registrador en su nota.

El primero, que para poder inscribir una escritura de reducción del capital social, es necesaria la previa inscripción de la escritura en que se adoptó una anterior reducción del capital y su redenominación a euros. Si todo aumento o reducción de capital toma como punto de partida una cifra concreta del mismo, su inscripción ha de partir del previo reflejo de esa situación de partida.





El segundo defecto, que es requisito para la inscripción de la reducción del capital social, la constancia de que ha tenido lugar la restitución de aportaciones a los socios (identificando a los socios receptores, ex art. 50 Ley SRL, y tambien aunque no lo diga dicho artículo el importe de lo percibido como devolución) o de que se ha constituido la reserva, pero no la del art. 40.2 de la Ley SRL, sino la del art. 50.4 de la misma. En este caso, solo el primero de estos requisitos es exigible pues al no existir referencia a la constitución de tal reserva sino que expresamente se dice que las participaciones sociales cuya adquisición se acordó para reducir el capital lo fueron mediante escritura pública aparte, solo es necesario completar los datos de la adquisición en cuanto a la identidad del socio vendedor e importe percibido, que pudieron acreditarse con copia de la escritura de compraventa. (C.G.P)

R. de 17 de Junio de 2002 (BOE 12 AGOSTO)

EXCESO DE CABIDA. ES SOLO LA RECTIFICACION DE UN DATO REGISTRAL ERRONEO. NO HA DE EXISTIR DUDA ALGUNA SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La DG reitera que la registración de un exceso de cabida se configura como la rectificación de un dato registral erróneo referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que con tal rectificación no se altere la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral.

Fuera de este caso la pretensión de modificar la cabida que consta en el Registro no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

Por tanto no han de existir dudas sobre la identidad de la finca, lo que no acontecía en el presente supuesto. (C.G.P)





#### R. de 18 de Junio de 2002 (BOE 12 AGOSTO)

#### EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR AL TRACTO SUCESIVO.

La DG reitera que en la calificación de documentos judiciales el Registrador no puede entrar a valorar la decisión judicial, pues ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales. Debe limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento.

Por tanto el auto recaído en un expediente de dominio para reanudar el tracto es título habil para la inscripción, debiendo el Registrador estar y pasar por la decisión judicial, sin que pueda interferirse en una actividad jurisdiccional que no le corresponde y por un procedimiento que no es jurisdiccional y respecto de una resolución judicial que es firme. Por otra parte no puede exigirse que se acredite al Registrador la cadena de transmisiones intermedias. En la propia regulación legal del expediente de dominio ni siquiera está previsto que al propio Juez haya de justificarsele tal cadena sino que basta con justificar la titularidad dominical actual del promotor siendo la declaración judicial que así lo estime suficiente para inscribir a favor del promotor.(C.G.P)

#### R. de 19 de Junio de 2002 (BOE 12 AGOSTO)

ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA DE NULIDAD DE HIPOTECA CANCELADA.

La DG confirma la nota del Registrador que deniega la anotación de demanda en la que se pretende la declaración de nulidad de una hipoteca que aparece cancelada en el Registro como consecuencia de su ejecución.

El principio de tracto sucesivo impide la práctica de dicha anotación cuando el actual titular del dominio de la finca lo es en virtud de la adjudicación recaída en el procedimiento de ejecución de la hipoteca cuya nulidad se insta, y no ha sido parte en el procedimiento que ordena dicha anotación, lo que podría causar su indefensión.(C.G.P)





## R. 20 JUNIO 2002(BOE 12 AGOSTO)

#### EXPEDIENTE DE REANUDACION DEL TRACTO SUCESIVO.

La DG revoca la calificación de la Registradora que denegó la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo, en base a dos defectos.

El primer defecto alegado fue que la finca cuyo tracto se quiere reanudar constaba agrupada con otra. La DG señala que ello no es obstáculo para la inscripción si se cumplen los requisitos necesarios para que se practique en el Registro la segregación correspondiente.

En cuanto al segundo defecto de no tratarse de una verdadera interrupción del tracto al adquirirse del que adquirió del titular registral, la DG señala que en este supuesto se tratan de suplir dos transmisiones con el expediente y solo cabe negar el acceso al Registro del expediente cuando el que lo promueve adquirió del titular registral. (C.G.P)

#### R. de 21 de Junio de 2002 (BOE 12 AGOSTO)

#### ELEVACION A PUBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO.

El Registrador denegó la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado ( posterior a la escritura de venta y en el que se pactaba que el comprador se obligaba a entregar a los vendedores el 25 por 100 de lo que había de construir en la finca comprada), por entender que no contenía ningún acto o contrato inscribible, sino simples obligaciones o derechos personales carentes de transcendencia real.

La DG revoca la nota al entender que si bien en el documento privado no se especificaban las unidades concretas que se adjudicarían a los vendedores (que además no habían sido aún construidas), las mismas partes contratantes o sus causahabientes especifican ahora los pisos que se transmiten, existiendo pues consentimiento y objeto del contrato y siendo su causa la permuta realizada en el documento privado, aunque se calificara de compraventa.

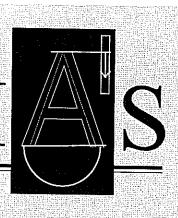
Por tanto, determinado el objeto del contrato y estando los pisos a nombre del transmitente puede practicarse la inscripción.





#### ALICIA DE LA RUA NAVARRO Registradora de la Propiedad

## SENTENC



#### Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2002.

Bienes de dominio público. Deslinde de terrenos en zona marítimo terrestre: no permite al Estado adquirir sin más la propiedad del bien antes de la Ley 22/1988 de costas.

Artículos citados: 33.3, 132.2 y 132.3 de la Constitución española; Ley 23/1982 de 16 de junio, de Patrimonio Nacional; Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español; disposición transitoria 1°.2 de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.

#### **Hechos:**

- l°.- La entidad actora A, S.A., que con anterioridad a la entrada en vigor de la actual Ley de Costas 22/1988 adquirió unos terrenos mediante escritura pública de 17 de diciembre de 1985, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley de Costas de 1969, vigente en aquel momento, demanda al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, para que se declare su propiedad con justo título de los espacios deslindados sobre las fincas citadas.
- 2°.- De los bienes litigiosos se había practicado el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 5 de marzo de 1980.
- 3°.- El Juzgado de 1ª Instancia acogió parcialmente la demanda, siendo su sentencia confirmada en apelación por la Audiencia. Ambas partes interponen recurso de casación.

#### Fundamentos de Derecho:

La cuestión litigiosa gira principalmente en torno a si los bienes adquiridos por la actora, que fueron objeto de un deslinde aprobado por Orden Ministerial de 5 de marzo de 1980, quedaban o no afectados por la Disposición Transitoria 1.2 de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Protección, Utilización y Policía de Costas.

Descartando el Tribunal Supremo todos los motivos de casación que plantean la posible inconstitucionalidad de la actual Ley de Costas, pues es materia reservada al Tribunal Constitucional, que expresamente ha declarado, en Sentencia 149/1991 de 4 de abril, la adecuación de la Ley de Costas a la Constitución, en cuanto a los demás motivos alegados, manifiesta que, con anterioridad a la entrada en vigor de la actual Ley, el mero acto del deslinde no permitía a la Administración adquirir la propiedad de bien alguno en cuanto no fuera seguido del ejercicio de la correspondiente acción declarativa o de la reivindicatoria ante la Jurisdicción competente. Tras la entrada en vigor del nuevo ordenamiento, el deslinde aprobado declara la posesión y titularidad dominical a favor del Estado.





Señala el Alto Tribunal que el art. 132.2 de la Constitución, al señalar que "son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental", no contiene una expresa excepción de los derechos adquiridos legítimamente por particulares. La regulación de los bienes de dominio público no significa que en casos como éste en que el Estado enajena legítimamente tales bienes a adquirentes de buena fe, vayan ahora a ser expropiados sin la correspondiente indemnización, porque ello conculcaría el art. 33.3 de la Constitución.

Ahora bien, dada la aplicabilidad de la Disposición Transitoria 1.2 de la Ley de Costas, el medio compensatorio o indemnizatorio será el establecido en la citada norma, esto es, mediante el derecho a obtener la correspondiente concesión o los derechos de ocupación o aprovechamiento sobre los terrenos que podrán solicitar los titulares inscritos.

Se desestima el recurso de casación.

#### Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 2002.

Compraventa: de los actos posteriores del vendedor con su finca matriz que producen daño a los compradores anteriores de fincas segregadas no pueden nacer acciones derivadas de incumplimiento de los contratos de compraventa.

Artículos citados: 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 1468 del Código Civil.

#### **Hechos:**

- 1°.- El Consejo Superior de Investigaciones Científicas era propietario de un solar, inscrito en el Registro de la Propiedad, del que segregó inicialmente terreno para la construcción de cinco bloques de viviendas que vendió a sus funcionarios entre los años 1969 y 1970.
- 2°.- Posteriormente, y por motivos urbanísticos, la entidad hubo de segregar de la finca matriz x metros cuadrados para agregarlos a la anterior, inscrita en el Registro de la Propiedad como finca A, describiéndose también sus linderos. Los bloques de vivienda ocupan parte de la extensión del solar, dedicándose el resto a paso de peatones, estacionamiento de vehículos y otros aprovechamientos.
- 3°.- El resto de la finca matriz fue aportado por el Consejo para ejecución de un proyecto urbanístico, como consecuencia de lo cual se le adjudicaron tres parcelas que constituyen las fincas registrales B, C, y D, describiéndose en el Registro de la Propiedad sus linderos.
- 4°.- Los propietarios de las viviendas construidas en la finca A, entendiendo que las fincas B y C se han superpuesto sobre la suya, demandaron al Consejo Superior de Investigaciones Científicas, solicitando que se declare: a) La validez y eficacia de la transmisión de la finca A de conformidad con lo acordado en las escrituras públicas de compraventa; b) La condena de la demandada a llevar a cabo todo lo necesario para respetar la superficie y linderos de la finca transmitida, incluyendo las rectificaciones registrales a que hubiere lugar.





5°.- El Juzgado de 1ª Instancia estimó la demanda. En apelación la sentencia fue revocada en cuanto al pedimento b), sin entrar en el fondo del asunto en tanto no se proceda a un previo deslinde entre las fincas registrales. La parte actora interpone recurso de casación.

#### Fundamentos de Derecho:

Queda totalmente probado y admitido por los litigantes que los actos de adjudicación e inscripciones al Consejo se realizaron con posterioridad a la adquisición de las viviendas. Son actos o negocios jurídicos que ocurren después de tal adquisición, por lo que carece de sentido, aun en el supuesto de que existiese el solapamiento denunciado, fundar la acción en el incumplimiento por el Consejo de la obligación de entrega de la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato (art. 1468 C.c.).

Lo que ha existido, en hipótesis, son actos posteriores del vendedor con su finca matriz que producen daño a los compradores anteriores de la segregada, de los que pueden nacer acciones reivindicatorias, de deslinde, de daños y perjuicios, declarativas de propiedad o de rectificación registral, pero no derivadas de incumplimiento de los contratos de compraventa, pues la finca, en su momento, se entregó como estaba al perfeccionarse el contrato; y el ejercicio de tal acción produce indefensión a la parte contraria.

El Tribunal Supremo señala que, en consecuencia, procede entrar en el fondo del asunto en cuanto al apartado b) recurrido y absolver a la entidad demandada, estimando así el recurso de casación y revocando en cuanto a dicho extremo la sentencia estimatoria de la demanda de la 1ª instancia.

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2002.

Arrendamientos rústicos: la cesión del contrato de arrendamiento es causa de resolución aunque exista consentimiento del arrendador.

Artículos citados: 70 y 75.4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

#### Hechos:

- 1º.- Arrendada una finca rústica a una determinada persona, se constituye posteriormente una comunidad de bienes por el arrendatario, su esposa y sus dos hijos, que ocupa el puesto del primero en la relación jurídica arrendaticia litigiosa, habiéndose aceptado por el arrendador el pago de las rentas por la Comunidad de Bienes, que gira bajo el nombre y apellidos del arrendatario al que se añaden las siglas C.B.
- 2°.- El arrendador presenta demanda de resolución, que es desestimada en primera instancia, sentencia confirmada en apelación por entender que el arrendador consintió el cambio de titular en la relación al firmar los recibos del pago de rentas por dicha Comunidad. Se recurre en casación.





#### Fundamentos de Derecho:

Se alega infracción de los arts. 70 a 73 de la Ley 83/1980, de Arrendamientos Rústicos.

El Tribunal desestima la infracción de los arts. 71 y 72, relativos al subarriendo, pues no resulta probada la existencia del subarriendo en favor de la Comunidad de Bienes, así como también la del art. 73, relativo a la subrogación en el contrato de arrendamiento rústico, que tampoco se produjo, dado que ninguna de las sentencias dictadas en las instancias anteriores fundaba su *ratio decidendi* desestimatoria de la demanda en la validez y eficacia de un subarriendo o una subrogación y sólo se hacía referencia a ello como mera hipótesis.

En cuanto al art. 70, se estima el motivo, al entender el Tribunal Supremo que la LAR es lo suficientemente expresiva de que la cesión del contrato de arrendamiento queda prohibida, sin que obste para ello el consentimiento del arrendador.

Se estima el recurso de casación, declarando haber lugar a la demanda.

LEYES DE INDIAS

#### LIBRO VI. TITULO II. LEY VI DE FELIPE IV EN MADRID, 12 SEPTIEMBRE 1628

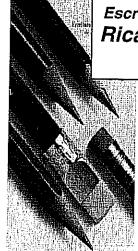
Los Portugueses de la villa de San Pablo, pueblo de el Brasil, que dista diez jornadas de la provincia del Paraguay, contra toda piedad cristiana, van cada año a cautivar los indios de ella y los llevan y venden en el Brasil como si fueran esclavos. Y porque conviene reprimir todo genero de atrevimiento, desacato y exceso cometido en deservicio de Dios nuestro señor, ordenamos y mandamos a los gobernadores del Rio de la Plata y Paraguay que por todas las vias posibles procuren aprehender y castigar con gran demostración a los delicuentes y personas que cometieren estos delitos con que cesa la propagación del Santo Evangelio y se perturba la paz y quietud, haciendo para la ejecución de lo susodicho todas las diligencias que convengan, sin excusar ninguna, de suerte que se consiga el castigo, corrección y enmienda, sobre que les encargamos las conciencias.

#### LIBRO VI. TITULO II. LEY V DELEMPERADOR D. CARLOS Y LOS REYES DE BOHEMIA. VALLADOLID 7 JULIO 1550

Lo resuelto acerca de la libertad de los indios se entienda, guarde y ejecute, aunque sean del Brasil o demarcación de Portugal, llevados a nuestras indias, que en ellos también declaramos que ha y debe tener lugar.







#### Escribe para Lunes: Ricardo Francisco Sifre Puig

Registrador de la Propiedad

#### NUEVAS Y BREVES CONSI-DERACIONES ACERCA DE LA DOBLE FASE DEL PRO-CEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACIÓN NEGATI-VA

A) ACERCA DE LA PRIMERA FASE DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACIÓN NEGATIVA:

A raíz de la promulgación de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (o sea, "Ley de Acompañamiento" de los Presupuestos Generales del Estado para el año 2002 -en adelante, L.A.-) redacté un artículo rubricado "La doble fase del procedimiento registral de calificación negativa tras la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E. 31 de diciembre de 2.001)" que fue publicado por el Boletín del Centro de Estudios Registrales de Cataluña número 99, Marzo-Abril de 2.002; por el Boletín del Colegio de Registradores de España número 80, Febrero de 2002; y por la Revista jurídica de asuntos registrales Lunes Cuatro Treinta número 321, 2ª quincena, Abril de 2002.

En dicho artículo se abordó la cuestión relativa a si la L.A. ha alterado y, caso afirmativo, hasta qué punto, la tradicional o clásica doble fase del procedimiento registral de calificación negativa o desfavorable, recogida en el art. 19, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria y desarrollada por sus concordantes preceptos: el art. 253.3 de la Ley Hipotecaria y los arts 111, párrafo primero; 133; 333.3; 427, párrafo primero; 429; 434, párrafos primero y cuarto; y 435, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario. La conclusión a la que se llegó es que la nueva Ley (L.A.) no ha suprimido en absoluto la doble fase del procedimiento registral de calificación negativa o desfavorable en virtud de los argumentos que allí se recogen y a los que me remito.

Pues bien, ello no obstante parece haberse puesto en tela de juicio -de momento sin argumentos jurídicos escritos refutadores del criterio sostenido que se conozcan por quien suscribe- la vigencia de la primera fase del procedimiento registral de calificación negativa tanto en su objeto como en sus características y en su finalidad (cfr. comunicación del Decano del Colegio Nacional de Registradores de 11 de Junio de 2.002). Parece, incluso, que la tesis por mí sustentada no ha sido acogida en el borrador de proyecto que como propuesta de la reforma del Reglamento Hipotecario ha elaborado la Comisión formada al respecto en el seno del Colegio Nacional de Registradores, si bien desconozco el texto de dicho borrador de proyecto.

Partiendo de esta premisa, y a fin de que pueda servir de REFLEXIÓN pausada y meditada acerca de un tema de marcada importancia en el procedimiento registral -que, a mi juicio, sigue siendo un procedimiento de naturaleza especial, autónomo y "sui generis", desearía, si el querido lector me lo permite, clarificar, si cabe más, y complementar algunas de las ideas expuestas en el trabajo citado "ut supra".

En principio, la dicción de los preceptos introducidos en la Ley Hipotecaria por la L.A. que están en íntima conexión con la materia que nos ocupa -arts. 19 bis, párrafos segundo, tercero y cuarto; 322; 323; y 324 y ss.- y, en definitiva, el tenor escueto de la L.A. pudieran llevar a entender que la nueva Ley asimila o equipara la expresión "calificación





negativa" con la extensión de la nota de calificación negativa formal -que ha de reunir los requisitos formales exigidos por el art. 19 bis, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, so pena de adolecer de graves defectos formales-, por un lado, al pie del título, transcribiéndose, además, literalmente en documento independiente a efectos de su notificación a los personas expresadas en el art. 322, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, y, por otro lado, también al margen del asiento de presentación. Y, efectivamente, la calificación negativa de que hablan los nuevos artículos de la Ley Hipotecaria introducidos por la L.A. -o sea, los arts. 19 bis; 322; 323; y 324 y ss. de la Ley Hipotecaria- no es la calificación negativa material sino la calificación negativa formal en virtud de los argumentos que ya se analizaron en mi anterior estudio.

Ahora bien, ello no significa que los vocablos referidos " calificación negativa" y nota de calificación negativa formal sean sinónimos desde el punto de vista terminológico y conceptual, pues el primero de ellos, o sea, la calificación negativa o desfavorable, es el género y el segundo, o sea, la nota de calificación negativa formal, es una de las dos especies en que, a modo de fases, se bifurca aquél: la calificación negativa material -resolución material- y la nota de calificación negativa formal resolución formal- derivada de la calificación negativa material.

Además, no se puede olvidar que el articulado aludido de la L.A., que pudiera inducir a confusión, se encuentra inserto dentro de un marco conjunto legal y especial: la Ley Hipotecaria y su Reglamento. ¿Cuál es la consecuencia que se desprende de ello?. La respuesta a esta cuestión es sencilla pues los preceptos introducidos por la L.A. en la legislación hipotecaria hay que cohonestarlos con toda ella; y dentro de ese contexto integrador, armonizador y global debe el jurista realizar la labor de hermenéutica o interpretación del Ordenamiento jurídico hipotecario.

Si ello es así, a mi juicio parece claro que la nueva Ley (L.A.) no ha suprimido en absoluto la doble fase del procedimiento registral de calificación negativa o desfavorable. Las razones que avalan esta tesis las explicité en mi anterior artículo: básicamente, el art. 19, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria -que, como dice García García, José Manuel, "es un precepto fundamental dentro del Ordenamiento jurídico hipotecario, pues regula a escala " legal" la naturaleza y características del procedimiento registral, que es el que está al servicio de la calificación registral y de los particulares que se relacionan con ella"-, que ha sido implícitamente declarado vigente por el art. 100.2 "ab initio" de la L.A. al introducir un nuevo art. 19 bis en la Ley Hipotecaria, y sus concordantes preceptos: el art. 253.3 de la Ley Hipotecaria y los arts. 111, párrafo primero; 133; 333.3; 427, párrafo primero; 429; 434, párrafos primero y cuarto; y 435, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario.

Además de estas razones y como **complemento** de las mismas conviene señalar **otras dos**:

a) Una razón, simplista, se obtiene de la literalidad de meros y sendos preceptos de la L.A.: el art. 101 al introducir el art. 313-B), b) de la Ley Hipotecaria con nuevo





contenido y el art. 102 al introducir el nuevo art. 329 en la citada Ley Hipotecaria.

En efecto, dichos nuevos preceptos hipotecarios al regular, respectivamente, las infracciones graves de los Registradores y el llamado recurso de queja en determinados supuestos contemplados hablan, entre otros casos, de la negativa del Registrador " a calificar" y " a expedir nota y su motivación... en los plazos y forma establecidos". Ello evidencia que la Ley distingue claramente como fases diferenciadas:

\* Por una parte, la obligación de "calificar", es decir, la actuación de oficio del Registrador en la calificación en general y, obviamente, en particular, y en su caso, en la calificación negativa material dentro del plazo máximo de quince día contados desde las fechas respectivas señaladas en el art. 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y, también en su caso, la consiguiente manifestación o notificación de los defectos observados en la calificación negativa material por el Registrador al presentante o interesado por actuación rogada de éstos. Y todo ello se encuadra en el caso que nos ocupa dentro de la primera fase del procedimiento registral de calificación negativa (la material), con su propio objeto, características, finalidad y reflejo registral.

\* Y, por otra parte, la obligación de "expedir -más ortodoxamente extender- nota y su motivación", es decir, la obligación del Registrador de extender nota de calificación formal en general y, obviamente, en particular, y en su caso, nota de calificación negativa formal -con los requisitos formales exigidos por el art. 19bis, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria-, derivada de la calificación negativa material, esta última -o sea, la nota de calificación negativa formal- en principio y como regla general por actuación rogada del presentante o interesado y de oficio transcurrido un determinado plazo -bien quince días contados desde las fechas respectivas señaladas en el art. 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, o bien el día de caducidad del asiento de presentación, en función de cuál sea el criterio seguido de los dos que se pueden sostener, como tuve ocasión de examinar en el artículo referenciado y aquí complementado-, con la consiguiente notificación de oficio por parte del Registrador a las personas expresadas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria y la prórroga automática del asiento de presentación consagrada en el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Y todo ello se encuadra en el caso que nos ocupa dentro de la segunda fase del procedimiento registral de calificación negativa (la formal), también con su propio y diferente objeto, características, finalidad y reflejo registral.

**b)** Y la otra razón se obtiene de la **analogía** con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común -en adelante, L.R.J.A.P. y P.A.C.-, en concreto su **art. 84** y concordantes.

En efecto, dicho precepto regula el rubricado "trámite de audiencia" o





"participación de los interesados" en los procedimientos administrativos. Su tenor es el siguiente:

- " 1. Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, salvo lo que afecte a las informaciones y datos a que se refiere el artículo 37.5.
- 2. Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.
- 3. Si antes del vencimiento del plazo los interesados manifiestan su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite.
- 4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado".

En principio, el trámite de audiencia se caracteriza por ser imperativo para la Administración en virtud del art. 84-1 de la L.R.J.A.P. y P.A.C., si bien en los supuestos a que se refiere el art. 84-2 de dicho Cuerpo legal es potestativo por parte de la Administración; y tiene una finalidad particular que parece derivada de la lógica del sentido común: hacer participe a los interesados o, en su caso, a sus representantes, en los procedimientos administrativos instruidos para que puedan "alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes".

Pues bien, parafraseando, se puede decir que el art. 84 de la L.R.J.A.P. y P.A.C., al prever el trámite de audiencia, es al procedimiento administrativo lo que el art. 19, párrafo primero, inciso primero, de la Ley Hipotecaria y el art.429, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, al contemplar la primera fase del procedimiento registral de calificación, son a este último, o sea, al procedimiento registral.

Por eso, aunque proyectadamente se pretendiera eliminar y enterrar por vía reglamentaria la doble fase del procedimiento registral de calificación negativa, iderogando! el art. 19 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes preceptos del Reglamento Hipotecario -suprimiendo, en consecuencia, las opciones o derechos de los interesados ( usuarios o consumidores del servicio registral) que frente a la manifestación o notificación de los defectos observados en la calificación negativa material les reconoce el vigente Ordenamiento jurídico hipotecario en virtud de su derecho a "participar" en el procedimiento registral de calificación negativa- e innovando de ese modo dicho procedimiento con una única fase ( la de la nota de calificación negativa material y, a la vez, formal), y se quisiera, incluso, asimilar o equiparar, en cierta medida, el procedimiento





registral al procedimiento administrativo, reaparecería o resucitaría el "duende" - permítaseme la expresión- del "tramite de audiencia" o "participación de los interesados" en los procedimientos administrativos del art. 84 y concordantes de la L.R.J.A.P. y P.A.C., basado en la propia naturaleza de las cosas, en la mesura y en la lógica del sentido común.

Por otra parte, no se puede olvidar que la L.R.J.A.P. y P.A.C. reconoce a los interesados derechos admitidos también por la legislación hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación por mor del principio hipotecario de rogación, como, por ejemplo, el desistimiento de la solicitud ( cfr. los arts. 87-1 y 90 y ss. de la L.R.J.A.P. y P.A.C.). Y es que parece ilusorio dejar sin efecto por vía reglamentaria lo que está reconocido con rango legal en especial por la Ley Hipotecaria y en general, analógicamente, por la L.R.J.A.P. y P.A.C.: el "trámite de audiencia" o "participación de los interesados" por utilizar la terminología de esta ultima ley.

Retomando el tema que nos ocupa y pareciendo argumentada la tesis afirmativa de la dualidad de fases en el procedimiento registral de calificación negativa tanto " de lege data" como "de lege ferenda", se propone, a titulo orientativo, en lo que constituye la primera fase del procedimiento registral de calificación negativa, un modelo de nota de calificación negativa material y consiguiente manifestación de los defectos observados en ella por parte del Registrador al presentante o interesado en la hipótesis de defectos subsanables, y que, con las modificaciones y adaptaciones pertinentes, puede servir también de pauta en el caso de que los defectos sean insubsanables.

Dicho modelo, basado en los criterios por mí sostenidos en coordinación, además, con la analogía de la L.R.J.A.P. y P.A.C., me ha sido facilitado gentilmente por D. José Campos Calvo-Sotelo, Registrador de la Propiedad y Mercantil y Decano Autonómico de los Registradores de la Comunidad Autónoma de Madrid; y con su autorización lo reproduzco:

#### " REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE...

Datos identificadores del documento presentado:... (escritura pública, documento judicial, administrativo o privado).

Presentado el día... bajo el asiento... del Diario...

Iniciado el procedimiento registral en base a la solicitud de inscripción verificada en virtud de la presentación en el Diario de Operaciones del título antes expresado, de conformidad con los artículos 18, párrafos primero y segundo, y 19 de la Ley Hipotecaria; 429 del Reglamento Hipotecario; y 84 y concordantes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de Noviembre de 1992, se le concede Trámite de Audiencia por el plazo de vigencia del asiento de presentación, o hasta que se constate en el título la nota de calificación negativa formal que luego se dirá, para que pueda alegar y aportar, en su caso, los documentos pertinentes, al no ser inscribible el presentado en base a los siguientes defectos subsanables:





Conforme a los artículos antes citados así como al artículo 42-9 de la Ley Hipotecaria y a los artículos 111, 427, 433 y 434 del Reglamento Hipotecario, puede usted ejercer las siguientes opciones y derechos en los casos respectivos:

- a.- Retirar el documento sin otra nota que la acreditativa de la presentación.
- b.- Subsanar el defecto/s indicado/s con retirada del documento en su caso.
- c.- Consentir la inscripción parcial del documento con exclusión de las cláusulas rechazadas o con el alcance que señala la calificación.
- d.- Desistir total o parcialmente del asiento de presentación.

Nuevas y breves consideraciones acerca ......

e.- Solicitar la extensión de la nota de calificación negativa formal, con petición o no de la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable (facultades que también corresponden al Notario autorizante de la escritura, Autoridad o Funcionario que hubiera expedido el título calificado).

Esta nota de calificación negativa formal se extenderá de oficio (si no se retira antes el documento) transcurrido el plazo de quince días señalado en el artículo 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y se notificará la misma, en el plazo y forma previstos en los artículos 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a usted y a las demás personas indicadas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por el plazo previsto en el artículo 323 de dicha Ley Hipotecaria.

En el caso de optar por pedir la extensión de la nota de calificación negativa formal (y sin perjuicio de las opciones y derechos señalados anteriormente), en ella se indicarán circunstancialmente los plazos y medios de impugnación contra la misma (en esencia, posibilidad de solicitar la designación de un Registrador sustituto o la de recurrir gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado), no pudiendo utilizar esos medios de impugnación mientras no se haga constar (de oficio o a instancia de las personas que señala el citado art..322 de la Ley Hipotecaria) dicha nota de calificación negativa formal.

Lugar, fecha, firma y sello.

Datos del presentante o interesado.....".

B) ACERCA DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRÓRROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DEL ART. 323, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY HIPOTECARIA.-

En este apartado planteo una cuestión que no se clarificó en mi anterior trabajo: la naturaleza jurídica de la prórroga del asiento de presentación instaurada como





novedad por el art. 323 de la Ley Hipotecaria dimanante de la segunda fase del procedimiento registral de calificación negativa, o sea, de la calificación negativa formal.

En efecto, reza el art. 323 de la Ley Hipotecaria (introducido por el art. 102 de la L.A.):

" Si la calificación fuere negativa o el Registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación.

Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria".

Este precepto consagra, en el caso de calificación negativa formal total o parcial -aunque se haya practicado la inscripción parcial, obviamente con el necesario consentimiento del interesado o presentante, ex art. 323 en relación con el art. 322 de la Ley Hipotecaria- la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación -a que se refiere el art. 322 de la Ley Hipotecaria- de dicha calificación negativa formal total o parcial, sin perjuicio de la facultad de solicitar durante la vigencia del asiento de presentación prorrogado la práctica de la anotación preventiva prevista en el art. 42-9º de la Ley Hipotecaria, todo ello a fin de evitar la posible pérdida de la prioridad registral ganada.

Al hilo de ello se ha suscitado el problema referente al **automatismo** de la citada prórroga en relación con el **cómputo del plazo** de la misma, dado el tenor del art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria.

Dicha problemática se barrunta, a título de ejemplo, en las siguientes hipótesis:

- \* Que el Registrador, habiendo calificado **materialmente** el documento presentado en el plazo máximo de quince días a que se refiere el art. 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y a falta de solicitud del presentante o interesado, extienda la nota de calificación negativa **formal** el último día del plazo de vigencia ordinario de sesenta días del asiento de presentación porque sea éste su criterio seguido entre los dos que se pueden mantener en torno al plazo para extender la nota de calificación negativa **formal** ( y que ya se examinaron en mi anterior artículo).
- \* Que el Registrador califique materialmente el documento presentado y extienda la nota de calificación negativa formal en fecha próxima a la terminación del plazo de vigencia prorrogado del asiento de presentación -o, incluso, el último día- en los casos contemplados en el nuevo art. 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria en relación con





- el art. 97, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario de devolución o aportación subsanatoria del título o de despacho del título previo dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación, en cuyos supuestos se entiende prorrogado el asiento de presentación por un período igual al que falte para completar los quince días, ex art. 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria en relación con el art. 97, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario -que ha de entenderse modificado por aquél en lo relativo al plazo de calificación e inscripción pues el Registrador ha de disponer de un plazo de quince días para calificar- ( el art. 97, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario en su redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre (B.O.E. 29 de septiembre de 1998), fue anulado, salvo en su inciso final, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2.001 (B.O.E. 2 de abril de 2001), si bien lo considero revivido tras la L.A. por el art. 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, toda vez que el Registrador ha de disponer de un plazo de quince días para calificar).
- \* Que el Registrador, habiendo calificado materialmente el documento presentado fuera del plazo máximo de quince días del art. 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, extienda la nota de calificación negativa formal en fecha próxima a la finalización del plazo de vigencia ordinario de sesenta días del asiento de presentación -o, incluso, el último día-.
- \* Que el Registrador curse la última de las notificaciones de la nota de calificación negativa **formal** a que se refiere el art. 323 en relación con el art. 322 de la Ley Hipotecaria una vez transcurrido el plazo de vigencia ordinario de sesenta días del asiento de presentación, no obstante haberse remitido dentro del plazo preceptuado para su curso por el art. 58-2 en relación con el art. 48-1 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.
- \* Que la última de las notificaciones de la nota de calificación negativa formal a que se refiere el art. 323 en relación con el art. 322 de la Ley Hipotecaria se recepcione -pues a la fecha de recepción hay que atenerse, ex art. 59-1 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.- por el destinatario -o, en cu caso, se produzca la publicación de la comunicación edictal- una vez transcurrido el plazo de vigencia ordinario de sesenta días del asiento de presentación.
- \* Que el Registrador, en sus casos respectivos, reciba la tarjeta diligenciada del acuse de recibo o la comunicación edictal diligenciada de la última de las notificaciones de la nota de calificación negativa **formal** a que se refiere el art. 323 en relación con el art. 322 de la ley Hipotecaria una vez transcurrido el plazo de vigencia ordinario de sesenta días del asiento de presentación, haya calificado negativamente dentro o fuera de plazo y se haya recepcionado la última notificación por el destinatario, o publicado, en su caso, la comunicación edictal, dentro o fuera del citado plazo de sesenta días.

Pues bien, no parece que en toda la casuística expuesta no deba prorrogarse el asiento de presentación de conformidad con el art. 323, párrafo primero, de la Ley





Hipotecaria, argumentando que el plazo de vigencia del asiento de presentación ha terminado ya sea en la fecha en que el Registrador cursa la última de las notificaciones de la nota de calificación negativa **formal** a que se refiere el art. 323 en relación con el art. 322 de la Ley Hipotecaria, ya sea en la fecha en que se recepciona aquélla por el destinatario -o, en su caso, se publica la comunicación edictal-, o ya sea en la fecha en que se recibe en el Registro -y, en consecuencia, conoce el Registrador-, en sus casos respectivos, la tarjeta diligenciada del acuse de recibo o la comunicación edictal diligenciada de la meritada notificación.

La **razón** que se puede esgrimir para avalar esta tesis afirmativa de la prórroga reside en el **automatismo** preceptuado para dicha prórroga por el art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria. Por eso, aunque " el Registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo" -como reza el mentado precepto- o sea, aunque el Registrador no califique **materialmente** en plazo el documento presentado y, por consiguiente, extienda la nota de calificación negativa **formal** de dicho documento, por ejemplo, el último día del plazo de vigencia ordinario del asiento de presentación, se desenvolvería *"ipso iure"* con carácter automático la prórroga del asiento de presentación del documento calificado negativamente. Así se desprende del art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria cuando dice:

" Si la calificación fuere **negativa** o el Registrador **denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo**, se entenderá prorrogado **automáticamente** el asiento de presentación...".

Ahora bien, la prórroga en cuestión, que es **automática**, o sea, independientemente de la instancia de parte y de la actuación de oficio del Registrador, no obsta a que el **cómputo del plazo** de la misma, o sea, el "dies a quo", se inicie en una fecha posterior a la de la extensión de la nota de calificación negativa **formal**, pues como añade el art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria el plazo de sesenta días de dicha prórroga se cuenta " desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior" -o sea, el art. 322-.

Y aunque, en principio, pudiera parecer que el susodicho precepto adolece de cierta imprecisión y que incurre en una "contradictio in terminis", y sin perjuicio de que "de lege ferenda" pudiera sostenerse que es más defendible el criterio de considerar como "dies a quo" del cómputo del plazo de la prórroga de referencia la fecha de la nota de calificación negativa formal -si bien debiera ser mayor el plazo en esa hipótesis- por mor de los principios que inspiran el especial Ordenamiento jurídico hipotecario y la caducidad predeterminada que como regla de principio rige para los asientos registrales temporales, lo cierto es que es posible una interpretación armonizadora sobre la base de mantener como criterio hermenéutico que la prórroga del asiento de presentación instaurada por el art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria se caracteriza por constar de dos fases intimamente conectadas o yuxtapuestas entre sí:





a) Una primera fase de suspensión temporal del plazo de vigencia del asiento de presentación desde la fecha de la nota de calificación negativa formal hasta la fecha de la última notificación de dicha nota a que se refiere el art. 323, párrafo primero, en relación con el art. 322 de la Ley Hipotecaria -debiendo tenerse en cuenta que por fecha de notificación hay que entender no la de la remisión de la nota de calificación negativa formal, o sea, la fecha en que se cursa la misma, sino la fecha de su recepción por el destinatario, ex art. 59-1 de la L.R.J.A.P. y P.A.C.-; esta primera fase surge del automatismo de que habla el art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria. En parecidos términos se expresa Colomer Sancho, Julio, en "Supuestos de prórroga del asiento de presentación", Revista jurídica Lunes Cuatro Treinta, núm. 329, 1ª quincena, septiembre-2.002, pág 43.

b) Y una segunda fase de prórroga propiamente dicha de sesenta días del plazo de vigencia ordinario del asiento de presentación computado desde la fecha de la última notificación de la nota de calificación negativa formal a que se refiere el art. 323 en relación con el art. 322 de la Ley Hipotecaria, notificación esta cuya recepción ha de ser conocida por el Registrador a fin de dejar constancia de la misma por nota al margen del asiento de presentación, ex art. 323, párrafo primero, " in fine" de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que al extender la nota de calificación negativa formal se haya hecho constar también por nota al margen del asiento de presentación la prórroga automática de dicho asiento de presentación, ex arts. 97, párrafo tercero; 111, párrafo tercero; y 432-3º del Reglamento Hipotecario.

Cuestión distinta es que la última notificación a que se refiere el art. 323 en relación con el art. 322 de la Ley Hipotecaria llegue a conocimiento del Registrador una vez transcurrido el plazo de sesenta días contados desde la fecha de dicha notificación entendida, según se ha dicho, como recepción por el destinatario, ex art.59-1 de L.R.J.A.P. y P.A.C.-, pues en ese caso se procederá registralmente, por un lado, a dejar constancia de la fecha de la última notificación por nota al margen del asiento de presentación, ex art.323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria y, por otro lado, consiguientemente, a cancelar por caducidad el asiento de presentación también por nota marginal, ex art. 436, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario en relación con el art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria.

Y es que, en fin, en mi modesta opinión, una interpretación que parta de una visión parcial del art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, dejándolo sin solución de continuidad y desconociendo, por una parte, el automatismo "ipso iure" de la prórroga del asiento de presentación analizada y propugnando, por otra parte, dicha prórroga sólo en el caso de que en la fecha de la última notificación en cuestión continúe vigente el asiento de presentación en su plazo ordinario de sesenta días, como ha parecido sugerir algún autor, vulnera la lógica del sentido común y conduce, por lo demás, al absurdo con las perniciosas consecuencias de índole teórico y práctico que ello puede ocasionar en el interesado que confía en la prioridad registral ganada por el carácter automático de esta prórroga peculiar.

Ricardo Francisco Sifre Puig Registrador de la Propiedad







# Silencio, por favor

(A propósito de la Resolución de 12 de Junio de 2002)

Juan José Pretel Serrano

#### I.- LA INSUFICIENTE ARGUMENTACIÓN DE LA RESOLUCIÓN.-

La Resolución de 12 de Junio de 2002 fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de 10 de Agosto y recogida en "La Buhaira" de 1 de Septiembre (números 78-79). En el mismo momento en el que se publicó en este boletín interno, ya anticipamos que la misma tendría que ser objeto de un comentario más detenido de la crítica que apresuradamente se le hizo, puesto que la cuestión no podía despacharse en dos líneas, tal y como había hecho su redactor. Dado que es tan breve, puede reproducirse integramente sin que estas notas por ello vayan a ser excesivas en su medida:

#### "Fundamentos de Derecho

Vistos: Resoluciones de 2 de Febrero de 1985, 16 de Noviembre de 1994 y 5 de Julio de 1995.

Se plantea en este recurso una cuestión ya resuelta por este centro directivo [las minúsculas no son mías sino del original] cual es la de decidir si debe acreditarse la inscripción en el Registro Civil de la condición de separado judicialmente del comprador, y no procede ahora sino confirmar el criterio negativo hasta ahora sostenido por esta Dirección General (vid. Resolución de 20 de Febrero de 1985; 16 de Noviembre de 1994 y 5 de Julio de 1995).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota impugnada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir ..."

Esto es todo. Ni una palabra más que justifique el porqué ahora procede confirmar el criterio sostenido. Habrá que convenir que aún en los casos en los que se mantiene una determinada orientación jurisprudencial hay que decir cuáles son los motivos para que no se altere el criterio, lo que en este caso no se hace y, además, con el significativo dato de que en el informe de la Registradora (aunque no en la nota) se





había hecho referencia a un posible cambio legislativo mediante la cita expresa del artículo 222.3° de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil.¹

Veamos si de verdad la cuestión puede ser resuelta en forma tan escueta. Ya anticipamos que existían tres clases de argumentos para replantear la cuestión:

- De cambio normativo: el nuevo artículo 222.3° de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- De jerarquía normativa (Ley del Registro Civil y Reglamentos del Registro Civil, Notarial e Hipotecario).
- La nueva realidad y sentir social.

#### IL- EL ARGUMENTO DERIVADO DEL NUEVO ARTICULO 222.3° DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.-

Sobre este punto nos hemos manifestado ya con anterioridad<sup>2</sup> y no cabe sino volver a decir lo mismo. Dice el precepto respecto de la cosa juzgada material:

"En las sentencias sobre estado civil, matrimonio, filiación, paternidad, maternidad e incapacitación y reintegración de la capacidad la cosa juzgada tendrá efectos frente a todos a partir de su inscripción o anotación en el Registro Civil"

#### Entendemos que este artículo

- No viene a alterar la naturaleza de la inscripción en el Registro Civil³ (la regla general es el carácter declarativo y los supuestos constitutivos se consideran taxativamente señalados. Por lo tanto, si no altera la naturaleza de la inscripción, no supone una novedad absoluta respecto de lo que ya está dicho acerca de la necesidad de constatación en el Registro Civil de las resoluciones judiciales sobre separación matrimonial (artículo 83 C. Civil), divorcio (artículo 89 del C. Civil), filiación (artículos 112 y siguientes del C. Civil) e incapacitación (artículos 214 y 218 del C. Civil).
- No obstante, sí hay que destacar que es la primera vez que se dice con *carácter* general que es necesaria la constatación en el Registro Civil de este tipo de resoluciones para que se produzca el efecto de cosa juzgada material *frente a todos*. Si a ello le añadimos que, por definición, cuando nos encontramos ante el Registro

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> El artículo 755 de la nueva L.E.C. establece que las sentencias y demás resoluciones judiciales dictadas en procedimientos sobre capacidad, filiación, matrimonio y menores, se comunicarán de oficio al Registro Civil "cuando proceda". Es decir, cuando lo diga específicamente algún precepto, porque si fuera la inscripción constitutiva, procedería en todo caso.





<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> En la nota de calificación equivocadamente se alude al artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, cuando dicho precepto no tiene relación con la cuestión, puesto que el mismo solamente es de aplicación a aquellos supuestos en los que se trate de capitulaciones o hechos que afecten al régimen económico matrimonial y deban reflejarse tanto en el Registro Civil como en el de la propiedad, resultando que una compraventa no se refleja en el Registro Civil (argumento expresamente recogido en la Resolución de 16 de Noviembre de 1994).

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> En el trabajo "La publicidad del régimen económico matrimonial. Relaciones entre el Registro Civil y el Registro de la propiedad", dentro del Libro *Derecho de Familia y Registro de la Propiedad*, editado por el Centro de Estudios Registrales, páginas 239 y siguientes.

de la Propiedad, la publicidad del mismo lo es erga omnes, habrá que considerar que el mismo argumento que lleva a coordinar publicidades a través del p. VI del artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, se encuentra aquí presente.

III.- LA RELACIÓN JERÁRQUICA ENTRE EL ARTICULO 2 DE LA LEY DEL REGISTRO CIVIL Y LOS ARTÍCULOS 363 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL, 159 DEL REGLAMENTO NOTARIAL Y 51.9° DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.-

La regla general es que es que la prueba de los hechos inscritos (hechos de los que se derivará el estado civil respecto del matrimonio) la constituye el Registro Civil y solamente en los casos de falta de inscripción o en los que no fuere posible certificar del asiento se admitirán otros medios de prueba (artículo 2 de la L.R.C.). Veamos si este precepto está debidamente desarrollado en los textos reglamentarios.

#### 1.- El artículo 363 del Reglamento del Registro Civil-

Según este artículo (en redacción dada por el Real Decreto de 29 de Agosto de 1986, de reforma del Reglamento del Registro Civil):

"La vida, estado de soltero, viudo o divorciado se acreditan por la correspondiente fe del Encargado.

La vida se acredita también por comparecencia del sujeto o por acta notarial de presencia, y el estado de soltero, viudo o divorciado, por declaración jurada o afirmación solemne del propio sujeto o por acta de notoriedad.

Ningún órgano oficial, ante quien la vida se acredite por comparecencia del sujeto o el estado de soletero, viudo o divorciado por aquella manifestación podrá exigir otros medios de prueba, sin perjuicio de la investigación de oficio que proceda en caso de duda fundada. Por los órganos oficiales se advertirá previamente al declarante la responsabilidad penal en que puede incurrir".

En relación con el mismo ya hemos dicho también con anterioridad<sup>4</sup> (en defensa de que el supuesto de separación judicial no queda incluida) que la posibilidad de que el estado de "soltero, viudo o divorciado" se acredite por "declaración jurada o afirmación solemne del propio sujeto o por acta de notoriedad" no ha de ser interpretada en forma extensiva a supuestos que no comprende, entre los que no está la separación judicial (no debe olvidarse que la redacción de este precepto está dada por el Real Decreto de 29 de Agosto de 1986 cuando las expresiones de "divorciado" y "separado" estaban ya consagradas legalmente).

De una manera rotunda y con carácter general dice DÍAZ FRAILE<sup>5</sup> que "...el artículo 363 del Reglamento del Registro Civil .... quiebra de forma manifiesta la regla de exclusividad probatoria atribuida al Registro Civil por el artículo 2º de la Ley, al admitir una prueba extrarregistral consistente en la sola manifestación del interesado, y sin

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Entre otros lugares en "La prueba del estado civil ante el Registro de la Propiedad. El valor de la inscripción en el Registro Civil", trabajo publicado en la misma obra citada *Derecho de Familia y Registro de la propiedad*, p. 277 y siguientes.





<sup>4</sup> Ob. cit.

sujeción al requisito de la ausencia de inscripción, por lo que debe reputarse nulo de pleno derecho por infringir los principios de jerarquía normativa y legalidad establecidos en los artículos 9.3 de la Constitución española y 1.2 del Código Civil.... La situación de ilegalidad.... se ha agravado como consecuencia de desaparición en la ultima reforma del Código Penal de 1995 de delito de falsedad ideológica en documento público, a excepción de aquella en que pueda incurrir el fedatario que lo autorice, con lo que queda completamente diluida la única garantía de veracidad a la que acudía el artículo...".6

Hay otro argumento para sostener que el artículo 363 del Reglamento del Registro Civil no puede servir de base para justificar que la situación de soltero, viudo o divorciado se realice por mera declaración jurada o afirmación solemne del propio sujeto o por acta de notoriedad: no es otro que el que si se interpreta que la declaración es un medio de prueba estamos introduciendo un título de legitimación no previsto en la legislación, la cual solamente admite dos, la inscripción en el Registro Civil (título normal y preferido) y la posesión de estado (título subsidiario o complementario)7. Si no es un título de legitimación ello quiere decir que no dispensa de la necesidad de justificación del estado civil para poder ejercitar las facultades derivadas del mismo. ¿Cuál es el alcance del artículo entonces? No puede ser otro que el de facilitar la vida ordinaria de los individuos (en relación con la Administración), por lo que no puede interpretarse en el sentido de ser un medio de prueba válido para aquellos casos en los que la declaración del sujeto vaya a tener repercusiones respecto de terceros; su ámbito propio se limita a los supuestos ordinarios8 en los que el estado civil respecto del matrimonio no pasa de ser un elemento identificador (sorprendentemente esta idea se encuentra en las Resoluciones de 20 de Febrero de 1985 y de 16 de Noviembre de 1994, lo único que ocurre es que después extraen consecuencias que son excesivas).

#### 2.- El Reglamento Notarial y el Reglamento Hipotecario.-

Por lo que se refiere al Reglamento Notarial se establece en el artículo 159 que "las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, viudo o divorciado, (...). Si el otorgante fuere casado, viudo o divorciado, y el acto o contrato afectare a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, se harán constar el nombre y apellidos del cónyuge, diciendo también si está casado-en primeras nupcias o en ulterior matrimonio, salvo que por ley o por pacto no exista entre los cónyuges sociedad de gananciales". Solamente en caso de duda, el Notario podrá pedir las certificaciones correspondientes del Registro Civil (artículo 187 del Reglamento Notarial).

El Reglamento Hipotecario hace referencia también a la simple manifestación ya que en toda inscripción o anotación que vaya a hacerse en el Registro de la Propiedad deberá constar como circunstancia de la persona física "si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o fitturos de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y el domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; ..." (artículo 51 regla novena del

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Sirva un ejemplo: respecto de la patria potestad el Código Civil claramente distingue entre el ejercicio ordinario y extraordinario (artículo 156 del C. Civil). Nadie piensa que la adquisición de un bien inmueble por uno de los titulares de la patria potestad es ejercicio ordinario, por lo que habrá de justificarse debidamente (artículo 164 del Reglamento Notarial).





<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Ob. cit. p. 336

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Federico DE CASTRO, Derecho Civil de España, Tomo II, p. 80

Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1368/1992, de 13 de Noviembre).

Ambos preceptos reglamentarios no pueden por sí solos suponer un cambio del sistema establecido por el Ordenamiento Jurídico acerca de la forma en que ha de ser probado el estado civil. Es más, los artículos del Reglamento Notarial sólo pueden entenderse en el contexto del artículo 1.218 del Código Civil y del principio de la limitación de la eficacia probatoria del contenido de los documentos públicos al círculo de las partes contratantes y sus herederos (no frente a terceros)<sup>9</sup>. Yen lo que se refiere al Reglamento Hipotecario aunque se limite a determinar cuáles son las circunstancias que han de hacerse constar, se pone de manifiesto lo inadecuado del sistema, si no se pide la justificación del estado civil, en las consecuencias posteriores ya que una vez que el bien está inscrito como privativo por haber declarado el adquirente que estaba separado legalmente al tiempo de la adquisición, podrá venderlo por sí solo con posterioridad sin que sea posible que el Registrador exija ningún tipo de justificación <sup>10</sup>.

### IV.- EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA NUEVA REALIDAD SOCIAL. PRUDENCIA Y SEGURIDAD JURÍDICA.-

Los preceptos Reglamentarios que han servido de apoyo para la orientación jurisprudencial de la Dirección General de los Registros y del Notariado tuvieron su origen (aunque hayan tenido modificaciones en su redacción) en unos momentos en los que la realidad social y la regulación normativa, conferían a las situaciones respecto del matrimonio una mayor estabilidad que en la actualidad en donde separación y divorcio se contemplan legislativamente, sobre todo, como el simple cese efectivo de la convivencia conyugal (artículos 82 y 86 del C. Civil).

Es por ello que la seguridad jurídica se corresponde mal con tan endebles mecanismos de prueba de situaciones que van a tener trascendencia respecto de terceros. Hasta el punto que autores notarialistas nada sospechosos<sup>11</sup> han afirmado que el mero y exacto cumplimiento de las normas reglamentarias respecto del separado judicialmente puede causar grave daño para la justicia o para la seguridad jurídica preventiva y parece prudente sugerir que se traten de evitar conflictos o pleitos mediante la diligente actuación del notario en la fase de preparación de la escritura, obteniendo para ello prueba fehaciente y auténtica de haberse pronunciado la sentencia firme de separación <sup>12</sup>.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Que por aplicación de la legislación del Registro Civil y del artículo 222.3 de la L.E.Civil, la prueba fehaciente no ha de ser otra que la inscripción en el Registro Civil al margen de la inscripción de matrimonio.





<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> DÍAZ FRAILE, ob. cit. p. 336

<sup>10</sup> Resolución de 1 de Octubre de 1998.

<sup>11</sup> Roberto BLANQUER UBEROS, Las circunstancias del estado civil del compareciente. Su expresión y su justificación en relación con la seguridad jurídica. Llamada a la prudencia y búsqueda de seguridad. Reflexión sobre las normas en el Reglamento Notarial y en el Hipotecario. Revista Jurídica del Notariado. Abril-junio 2001, p. 31 y ss. Largo título para este trabajo. El mismo no realiza un análisis desde el punto de vista normativo, sino desde consideraciones de prudencia y de mejora del "arte de la notaria". Da por bueno el sistema reglamentario respecto de la situación de casado y divorciado, pero no respecto de la del separado judicialmente.

Conflictos futuros que pueden producirse tanto respecto del otro cónyuge que haya podido verse afectado por la declaración falsa o errónea, como respecto de terceros que entren en relación con la situación jurídica creada a partir de la declaración hecha.

#### V.- EL "POR QUÉ" DE LA PETICIÓN DE SILENCIO.-

Si algo ha quedado claro de lo expuesto hasta ahora es que la problemática es lo suficientemente compleja como para que no pueda ni deba ser resuelta en escasas lineas carentes de argumentación. A esto hay que añadir otras consideraciones.

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado se publican en el Boletín Oficial del Estado<sup>13</sup>. Esto es algo que supone dar a las mismas una publicidad, extensión, conocimiento e influencia importantísimas; piénsese que solamente las Sentencias del Tribunal Constitucional gozan de un tratamiento semejante, mientras que no tienen esta consideración tan especial las Sentencias del Tribunal Supremo, ni tan siquiera en aquellos casos en los que el tema hubiera llegado a tan alto Tribunal en virtud del procedimiento de impugnación de la Resolución ante el Juzgado de Primera Instancia competente (nuevo artículo 328 de la L. Hipotecaria). Esta difusión tan extraordinariamente importante lleva consigo una especial responsabilidad: se ha de cuidar aquello que aparece publicado en el Boletín Oficial, de tal manera que no pueden mandarse al mismo recursos que hayan sido resueltos de manera apresurada con la sola pretensión de reducir el número de los que estuvieren acumulados o de evitar que entre en juego el silencio administrativo.

Y esta es la segunda consideración que ha de hacerse: es preferible el Silencio a una decisión cuyas consecuencias no se hayan meditado. En efecto, cuando se considere que el tema es discutible o por lo menos que ha de ser objeto de mayor reflexión, o que no conviene al sistema establecido publicar algo que no plantea especiales problemas en el quehacer diario, está la posibilidad de dejar transcurrir el plazo de tres meses (artículo 327 de la L.H.). Con ello seguirá abierta la posibilidad de seguir discutiendo o de seguir interpretando las normas en determinado sentido.

Esta posibilidad del silencio administrativo puede ser un instrumento útil. Sirva un ejemplo. El antiguo artículo 298 del Reglamento Hipotecario (antes de la reforma por el Real Decreto de 4 de Septiembre de 1998) era claramente ilegal en el apartado que se refería a la inmatriculación por título público con el único requisito de que el mismo contara con más de un año de antigüedad; pues bien, a pesar de dicha ilegalidad dado que era un cauce adecuado (sobre todo en la propiedad rústica) para facilitar el acceso al Registro de fincas no inscritas, a nadie se le ocurría plantear objeción alguna, hasta que (era a finales de los años ochenta) un Notario y un Registrador —de común acuerdo- decidieron plantear el recurso correspondiente; en la Dirección General se vio que necesariamente tendría que decirse que el precepto vulneraba el artículo 205 de la Ley Hipotecaria por lo que la Resolución supondría un auténtico cambio en una práctica que, con sus virtudes y defectos, venía funcionando; la consecuencia fue que se tuvo que llamar a los interesados y convencerles para que desistieran del recurso. Hoy no hubiera sido necesario, simplemente se hubiera dejado pasar tres meses.

Tomado de la Buhaira nº 82. 15-Octubre-2002





<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Según el nuevo artículo 327 de la Ley Hipotecaria cuando se trate de resoluciones que estimen el recurso; literalmente parece que aquellas en las que se diera la razón al Registrador no son objeto de publicación, si bien vemos que siguen apareciendo tanto las de un sentido como otro.

	PTOG																P <sub>i</sub>	or P. (	Pacto
10	20	3 D	4 F		5 L	6Ε	7 C	8 A	9 F	10 Q	11 M	12 P	13 0	14 B	15 H		16 F		
19 K	20 D	21 I	22 L		23 J	24 N		25 C	26 D	27 F	28 A	29 M	30 H		31 O	32 D	33 B	34 N	35 G
	36 C	37 H	38 A	39 E	40 P		41 I	42 E		43 B	44 J	45 <i>G</i>		<b>4</b> 6 P	47 B	48 K	49Q	50 H	51 6
52 E	53 M		54 J	55 <i>G</i>	56 K		57 I	58 N		59 B	60 E	61 K	62 P	63 F		64 J	65 Q		66 D
67 0	68 B	69 <i>6</i>		70 A	71 C	72 O	73 E	74 I	75 K		76Q		770		78 D	79 <i>G</i>	80 L		81 K
82 P		83 <i>6</i>	84 N	85 O	86 I		87 A	88 L	89 M		90 H	91 I	92J	93 E	94 L	95 N		96 B	97 C
	99 L						105Q		106A	107N	108 <i>C</i>	109L	1100	11114	112F	1130			

Leyendo en sentido vertical las iniciales de las palabras obtenidas aparece el nombre del autor y el título de la obra

ABribón, pícaro								
	18	28	8	38	87	70	106	
BMatador de toros	96	33	59	47	43	68	14	
CQue no tiene plumas					75	UQ	14	
	71	36	25	7	17	108	97	
DImpulso fuerte para mover o empujar algo	20	66	78	26	32		110	
EFam. Que tienen gracia, atractivo y dulzura		_			JE	J	110	
	104	6	93	52	39	60	73	42
FOponer reparo a una opinión o designio	112	101	16	27	<del>-</del> 9	63	4	
6For.Seguridad personal de que se cumplirá lo prometido, o pactado						UJ	7	
	51	35	55	83	79	69	45	
HOficial del ejército en el grado y empleo superior de la carrera	30	103	90	37	15	50	111	
IOculto y escondido					1.7	50	111	
	91	100	21	41	57	74	86	
JConjunto de trabajos de trinchera para tomar o expugnar una plaza	102	23	44	<del></del>	64	92		
K-Pongan una cosa a la lumbre para que se vaya desecando								
	48	19	56	98	61	75	81	
L-Observen,aguarden cautelosamente con algún propósito	109	99	22	5	94	80	88	
MAmer. De nariz corta y aplastada. Chata					74	00	00	
	11	53	29	89				
NAcción y efecto de fijar el precio de una cosa	84	34	95	107	24	58		
OSe pierden a se van a pique		_						
	2	31	13	67	85	113	77	72
PDar el viento en una cosa, refrescándola	82	40	46	12	62			
QQue confina o linda con una cosa								
	49	1	76	10	65	105		

SOLUCIÓN EN LA PÁGINA 41







CORRAL

## "Hacienda semos todos"











## **RESEÑA LEGISLATIVA**



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

#### **BOE-DOGV 1-15 noviembre 2002-11-15**

#### **DISPOSICIONES ESTATALES**

APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS Ley 40/2002 de 14 nov (BOE 15): Contrato de aparcamiento de vehículos.

SANIDAD – INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN CLÍNICA Ley 41/2002 de 14 nov (BOE 15): Básica reguladora de la autonomía del paciente y de derechos y obligaciones en materia de información y documentación clínica.

#### DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

LA RIOJA – TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS Ley riojana 6/2002 de 18 oct (BOE 8 nov): Tasas y precios públicos de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

#### VALENCIA - REGISTRO DE ASOCIACIONES

Dto. Valenciano 181/2002 de 5 nov (DOGV 11): Creación del Registro Autonómico de Asociaciones de la Comunidad Valenciana, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 26 de la Ley O. 1/2002 de 22 marzo. El Registro autonómico, circunscrito a las asociaciones sometidas a dicha Ley que desarrollen principalmente sus funciones en el ámbito de la Comunidad, así como a las federaciones, confederaciones o uniones de las mismas, a las asociaciones reguladas por leyes especiales y a las entidades de voluntariado de ámbito autonómico, comunicará al Registro Nacional los asientos de inscripción o disolución que en aquél se practiquen. Las inscripciones actualmente existentes en los registros provinciales de asociaciones se integrarán de oficio en el nuevo Registro autonómico.

SOLUCIÓN AL CRIPTOGRAMA: AZOR, Calatañazor,

juguete.

Tu puerta, ojiva menor, es tan estrecha, que no entra un moro, jinete, y a pie no cabe una flecha.

Descabalga, Almanzor. G. DIEGO. GALATAÑAZOR





#### En Cádiz, a 22 de octubre de 2.002

#### REVISTA "LUNES 4,30" C/ Pintor Peyró, 12 46010 VALENCIA

Muy Sres. míos:

Agradeciéndoles la inestimable ayuda que su revista nos presta a los opositores a Notarías, me dirijo a Uds. con el ruego de que D. Jorge López Navarro u otro Notario o Registrador que esté dispuesto a ello, elabore un texto que responda al epígrafe "Las asociaciones civiles: régimen legal vigente" del Tema 20 del programa de Notarías, actualizado conforme a la nueva Ley Orgánica reguladora del Derecho de Asociación.

Confiando en que mi solicitud sea prontamente atendida, les doy las gracias de antemano y quedo a su entera disposición.

Atentamente les saluda:

Fdo.: Francisco Javier Barea Pérez





