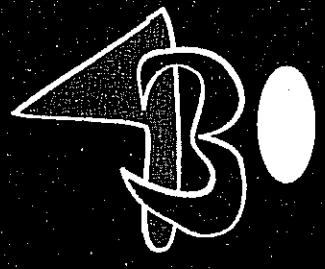
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XVI - Núm.340 - 2ª Quincena,febrero,2003

sumario

Año XVI - Núm. 340. 2ª Quincena de febrero, 2003

Centro de Estudios ... Notarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

CASOS PRACTICOS 2

RESOLUCIONES 10

SENTENCIAS 12

NOTAS SOBRE EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES por Carlos Pindado y José Luis Fernández 17

COMISIÓN DE CRITERIOS DE CALIFICACIÓN 21

EL BUQUE: CIERRE DE SU HOJA REGISTRAL.Caso práctico de Mercantil por Jesús Cuellar Marín 28

SECCIÓN FISCAL por Carmen Durá .. 32

CRIPTOGRAMA por Pilar Pastor..... 34

RESEÑA LEGISLATIVA 35

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

COORDINADORA GENERAL
Carmen Gómez Durá

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN

Alberto Adán García
Maria-Emilia Adán García
Fatima Azpitarte Santos
Cristina Carbonell Llorens
Vicente Carbonell Serrano
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Consuelo García Pedro
Inmaculada Gosálvez Simbor
Susana Juste Ribes
Cristina Martínez Ruiz
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Alicia de la Rua Navarro
Miguel Soria Lopez

MAQUETACIÓN
Regina Martínez Vicente

SECRETARIA
Sta. María Dolores
Pintor Peyró, 12
46010 - Valencia
Tfno.: 963 897 813
FAX: 963 694 195
cuatrotreinta@hotmail.com

Depósito legal: V-1212-1988

Agradece y respeta los trabajos de todos sus colaboradores sin asumir las opiniones vertidas en los mismos.

casos prácticos

Por Cristina Martínez Ruíz
(Registradora de la Propiedad)

RECTIFICACIÓN DEL CASO Nº 8 DEL NÚMERO 338 CORRESPONDIENTE A LA SEGUNDA QUINCENA DE ENERO DE 2003

Dicho caso se refería a la prórroga de la anotación preventiva, y en su primer párrafo cometí un error al establecer que para que se practique la prórroga basta que la fecha de la providencia ordenando la prórroga sea anterior a la caducidad de la anotación aunque se presente en el Registro después de caducada la anotación.

Por lo tanto, ese primer párrafo debe de anularse y poner el siguiente en su lugar: para que una anotación preventiva pueda prorrogarse es necesario que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado en el Registro antes de que haya caducado dicha anotación, tal y como resulta del art. 86 LH.

La DG en RDGRN de 14 de septiembre de 1990, partiendo del art. 24 LH que considera como fecha de la inscripción la del asiento de presentación, considera que para que se pueda practicar la prórroga basta con que se haya presentado el mandamiento durante la vigencia de la anotación que se pretende prorrogar, aunque materialmente y por exigencias del despacho de la oficina, por haber retirado el documento para pago del impuesto o por cualquier otra causa legalmente fundada, la prórroga haya de realizarse con posterioridad a la caducidad de la anotación, pero siempre dentro del plazo de vigencia de aquél asiento de presentación.

PRIORIDAD

En el Registro se presenta por fax una hipoteca sobre una finca. Posteriormente se consolida el asiento mediante la presentación del original de la escritura en el Registro pero se retira la hipoteca para el pago de impuestos y no se devuelve y el asiento de presentación caduca.

Más tarde se presenta una escritura de compraventa sobre dicha finca en la que se menciona la existencia de esa hipoteca que no está inscrita y se dice que está pendiente de cancelación pues el vendedor va a pagar el préstamo.

Luego se presenta otra hipoteca sobre esa finca constituida por el comprador y de nuevo se vuelve a presentar la primera hipoteca que no se llegó a inscribir.

El Registrador se plantea si debe inscribir la primera hipoteca en primer lugar por considerar que el comprador ya tenía conocimiento de su existencia tal y como resulta de la escritura de compraventa.

Sin embargo, todos los contertulios consideran que esto no es posible pues la hipoteca que constituyó el vendedor ha perdido su prioridad al estar caducado el asiento de presentación y porque esa referencia a ella en la escritura es una simple mención que no puede afectar a la prioridad ni debe ser tenida en cuenta por el Registrador.

De modo que, el comprador inscribirá su hipoteca con el rango de primera.

DONACIÓN

Un señor dona a su hijo la nuda propiedad de una finca reservándose el usufructo, y esta escritura se inscribe en estos términos en el Registro.

Posteriormente el hijo donatario (a partir de ahora padre) dona a su hija (la nieta del primer donante) la nuda propiedad de la finca reservándose el usufructo.

Esta escritura se presenta en el Registro y se inscribe la nuda propiedad suspendiéndose en cuanto a la reserva del usufructo pues no se acredita la muerte del abuelo donante.

Ahora, la nieta presenta en el Registro una certificación de defunción del abuelo donante y pide que se consolide el usufructo a su favor para así tener el pleno dominio.

La mayoría de los contertulios entendieron que se ha de distinguir según el padre esté vivo o muerto.

Si se acredita por certificación de defunción que está muerto podría inscribirse esa consolidación a favor de la nieta, tanto si el padre murió después que el abuelo,como si murió antes, pues en este caso no pudo reservarse el usufructo pues era un derecho que no había adquirido y por ello la consolidación se produciría en la nieta que es la actual nuda propietaria.

Si se acredita que el padre está vivo se ha de distinguir dos supuestos:

-si la escritura de donación es de fecha anterior a la muerte del abuelo, dado que el padre no era titular del usufructo ya que sólo lo adquirirí a cuando el abuelo donante falleciera, la consolidación del usufructo tendrá lugar en el actual nudo propietario, es decir, la nieta,

-si la escritura de donación es de fecha posterior a la muerte del abuelo, el usufructo deberá inscribirse a favor del padre ya que civilmente él es el titular del mismo.

OBRA NUEVA

El 5 de mayo del 2000 se presenta en un Ayuntamiento solicitud de licencia de obras para la construcción de un edificio con arreglo al siguiente proyecto: la construcción de 20 viviendas, una planta baja destinada a locales y un sótano destinado a garajes.

Como la fecha de solicitud de licencia es anterior a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación no es necesario el seguro decenal.

El problema se plantea porque el 24 de enero de 2001 hay una modificación de esa licencia a solicitud del interesado y el Ayuntamiento le autoriza la construcción de un sótano más.

En el Registro el edificio está inscrito en construcción con los dos sótanos (es decir, se construyó todo a la vez) y ahora se solicita que se haga constar la terminación, alegando el Notario no ser necesario el seguro.

La cuestión estriba en determinar si sería necesario el seguro respecto del segundo sótano pues es una obra de ampliación que afecta a los elementos estructurales del edificio y supone una mayor volumetría cuya solicitud de licencia es posterior a la entrada en vigor de la anterior ley, art. 2.2 b).

Algunos contertulios entendieron que no era necesario el seguro por considerar que la segunda licencia no es mas que una modificación de la primera y por lo tanto se ha de regir por el régimen de la primera, que no está sujeta al seguro.

Otros consideran que se trata de una nueva licencia ya que ese segundo sótano no estaba previsto en el proyecto original, y por ello, al tratarse de un nuevo proyecto se trata de una licencia diferente y será necesario el seguro.

HIPOTECA EN CUENTA CORRIENTE POR EL DESCUENTO DE PAPEL COMERCIAL

Se plantea si es admisible la constitución de una hipoteca en garantía de una cuenta que se abre no para conceder un crédito, sino para refugiar en ella el papel descontado por el banco y que una vez vencido y presentado al cobro no se le paga. ¿Sería una hipoteca flotante?

Todos los contertulios admiten esta posibilidad dado que se trataría de constituir una hipoteca en garantía de obligaciones futuras, cosa que la legislación hipotecaria y la doctrina de la DGRN admiten, siempre que se cumplan una serie de requisitos:

-debe determinarse con total exactitud las relaciones o efectos que se van a poder incluir en la cuenta,

-debe existir una relación comercial subyacente, que según los contertulios sería la relación comercial de descuento,

-es fundamental señalar un plazo determinado, no pudiendo admitirse prórrogas interminables ya que ello impediría al deudor cancelarla y la convertiría en una hipoteca de propietario.

En esta hipoteca puede recogerse no sólo efectos u obligaciones futuras, sino también efectos que ya estén vencidos.

PROPIEDAD HORIZONTAL

En el Registro figura inscrito un edificio en el que se dice que existe un sótano que está destinado a garajes cuyo uso va "anejo" a la titularidad de las viviendas.

En cada vivienda, se describe la misma y luego se dice que tiene como "derecho anejo" determinadas plazas de garaje.

En los Estatutos se dan amplias facultades a los titulares de los elementos independientes para dividir, segregar, alterar, ... los elementos del edificio tanto en planta como en sótano.

El sótano se configura como un elemento común que carece de cuota de participación y cuyo uso es privativo, exclusivo y excluyente por plazas determinadas por parte de cada uno de los titulares de las viviendas.

Por ello, cuando se habla de "anejo" no se está utilizando la palabra en sentido jurídico- técnico, sino para hacer referencia a que el uso es inherente y privativo a cada una de las viviendas.

Dado que el garaje es antiguo y las plazas son pequeñas algunos propietarios de viviendas quieren comprar la plaza contigua para que quepan coches más grandes.

La solución más sencilla es que por acuerdo unánime (dado que supone una modificación de los estatutos) se desafectaran las plazas de garaje, constituyéndolas como elementos independientes y redistribuyendo las cuotas. El problema es que hay algún vecino (como siempre) que no acepta este acuerdo.

El Registrador que propuso el caso, partiendo de la RDGRN 25 de noviembre de 1992, consideró que la solución puede ser que el titular de la vivienda que quiere vender la plaza de garaje la arriende por un largo plazo y a un tanto alzado al titular de la vivienda que quiere comprar dicha plaza e inscribir ese arrendamiento en el folio de la vivienda del arrendador.

Otros contertulios, sin embargo, consideraron que esta solución es demasiado compleja, y entienden que, dado esas amplias facultades de segregar, dividir,... que dan los estatutos a los titulares, el dueño de la vivienda que quiere vender la plaza podría por sí solo desvincular ese uso exclusivo de su plaza de garaje a su vivienda y vincularlo a la otra vivienda con el consentimiento del dueño de ésta última, dado que lo que está haciendo no es desvincular un elemento común, sino el uso privativo del mismo, ya que la plaza de garaje seguirá siendo elemento común.

HIPOTECA Y ANTICRESIS

Se presenta en el Registro una escritura en la que se hipoteca dos fincas que están arrendadas.

En la misma escritura se manifiesta que se constituye un derecho real de anticresis cuya duración es la misma que la del préstamo, ya que se extinguirá el día que se termine el plazo para la devolución del préstamo

Es decir, las partes han constituido la anticresis para que el acreedor se vaya cobrando con las rentas del arrendamiento, y si al vencimiento del plazo para la devolución del préstamo no se ha devuelto en su totalidad, se extingue la anticresis y el acreedor podrá ejecutar la hipoteca.

A efectos del art. 216 RH, se distribuye la responsabilidad hipotecaria entre las dos fincas con la siguiente fórmula "cada finca responderá del capital garantizado en proporción al valor de tasación de cada una de ellas"

En primer lugar se plantea si esta fórmula de distribución de responsabilidad sería admisible, en este sentido los contertulios la admiten ya que la DG las admite cuando se trate de reglas aritméticas sencillas. El problema en este caso, es que una de las variables para determinar la fórmula matemática no está clara, ya que por "capital garantizado" unos entendieron que era sólo el principal y otros entendieron que era principal, intereses y costas.

En segundo lugar, y respecto de la anticresis se plantearon las siguientes cuestiones:

1º- ¿Tiene sentido la existencia de dos derechos de realización de valor?

Algunos contertulios consideraron que no tenía sentido la constitución de hipoteca y de anticresis como derechos reales independientes, sino que lo lógico sería la constitución de hipoteca con un pacto anticrético (simplemente el derecho del acreedor a cobrarse con los alquileres).

Otros sin embargo, no admitieron esta posibilidad entendiendo que dicho pacto se tendría que denegar ya que al no haber quedado constituida con todos sus requisitos la anticresis se trataba de un simple pacto entre partes, carente de trascendencia real al no llevar aparejada ejecución (no obstante, también se discutió por algún contertulio si la anticresis lleva aparejada ejecución o no. La mayoría entendieron que sí en base al art. 1884.2 LEC).

-2º:Por otro lado, los que consideran que sí es admisible la constitución de estos dos derechos reales como entienden que la anticresis también lleva aparejada ejecución, consideran necesario establecer un orden de preferencia entre ellas, indicando cuál es primera y cuál segunda.

Otros sin embargo, entendieron que en este caso se tendría que aplicar el art. 227 RH y considerarlas del mismo rango.

OPCIÓN DE COMPRA

Un señor es dueño de una vivienda de protección oficial, todavía no han transcurridos los 10 años que dura la prohibición de disponer pero la quiere vender a un tercero, de modo que otorga una opción de compra: el dueño concede una opción de compra al otro señor interesado en la vivienda con todos los requisitos exigidos por el RH pero sujeto a un plazo de suspensión: no se podrá ejercitar la opción hasta que no transcurra los años que faltan para la extinción de la prohibición de disponer.

Los contertulios se dividieron en dos posiciones:

1.-Los que consideraron que este negocio no era inscribible por tratarse de un mero pacto entre las partes que simplemente daría a una reserva de rango.

Si el contenido del derecho de opción es el derecho a optar y el optante no puede optar, entonces es que no se ha constituido el derecho de opción.

Además, el negocio jurídico no sería válido pues la capacidad para conceder el derecho de opción es la misma que para vender, y en este caso, el concedente no tiene legitimación para disponer pues no tiene poder

de disposición, al existir esa prohibición de disponer. No obstante, este argumento no se podría esgrimir si estuviéramos ante un supuesto en el que no se trate de una vpo ni haya prohibición de disponer.

Aun cuando se inscribiera, se considera que si durante el tiempo que dura la condición suspensiva se practicara anotación preventiva de embargo, el embargo tendría preferencia sobre la opción en caso de que se ejecutara la finca después de que el optante hubiera ejercitado válidamente la opción.

Estos contertulios sólo admiten la inscripción del derecho de opción si la posibilidad de optar existe desde el momento de la celebración del negocio.

2º.Los que si que admitieron la inscripción de este negocio siempre que la suma del tiempo durante el que no se puede ejercitar la opción y el plazo para ejercer la opción no superen los cuatro años que señala el art. 14.3 RH.

Por ejemplo: si al concedente le faltan dos años para que se extinga la prohibición de disponer y establece que se concede la opción por un plazo de dos años pero no lo va a poder ejercitar hasta que transcurran dos años desde la celebración del contrato.

Pero no sería admisible si la concesión de la opción tiene lugar por dos años y el plazo de suspensión abarca 4 años.

Estos contertulios entienden que un derecho de opción constituido con todos los requisitos exigidos en el art. 14 del RH debe inscribirse dado que la ley no exige ese requisito adicional de que la facultad de optar sea ejercitada.

FINCAS INSCRITAS A FAVOR DEL ESTADO

Con arreglo a la legislación anterior, en el Registro figuran inscritas bajo un mismo número un lote de fincas a favor del Estado. En muchas ocasiones, esas mismas fincas están inscritas a favor de particulares, con lo que hay supuestos de doble inmatriculación.

Se presenta en el Registro una certificación de la Administración en la que se dice que se ha incoado un expediente y como resultado del mismo se determina que una finca de ese lote no pertenece al Estado sino a un determinado señor. En este caso, se practica en el folio del Estado una nota de cancelación de esa finca y podría inscribirse a favor del particular por los medios oportunos, si es que no estaba inmatriculada, pues en caso de estarlo en el folio registral del particular no es necesario practicar operación alguna ya que no hay nota de doble inmatriculación.

El problema se plantea cuando se presenta una certificación administrativa en la que se dice que como consecuencia del expediente deben cancelarse dos terceras partes de la finca que son de un particular, pero una tercera parte sigue siendo del Estado.

La finca está también inscrita a favor del particular y se plantea si en la finca de ese señor debe practicarse una nota diciendo que se le cancela su titularidad en cuanto a una tercera parte que pertenece al Estado.

Sin embargo, esto no es posible ya que el particular no ha intervenido y para modificar su asiento sería necesario su consentimiento o resolución judicial.

Por lo tanto, en el folio del Estado se practicará nota de cancelación de las dos terceras partes de la finca, dejando subsistente la titularidad de la restante tercera parte, pero en el folio del particular no se podrá practicar operación alguna.

ADJUDICACIÓN CON EL DEMANDADO EN REBELDÍA

Se presenta en el Registro un testimonio del auto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que el demandado ha sido notificado en estrados por estar en situación de rebeldía.

En este caso, el testimonio del auto no se puede inscribir ya que no han transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, tal y como establece el art. 524.4 LEC.

Por lo tanto, podrá practicarse anotación preventiva si el interesado lo solicita con arreglo al art. 524.4 LEC y pasados los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión indicados en el art. 502 LEC , podrá presentarse de nuevo el testimonio e inscribirse.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Se trata de un procedimiento de ejecución hipotecaria de pagarés en el que el tercer poseedor que adquirió en su día la finca, ha consignado la totalidad de la cantidad adeudada.

La totalidad de los pagarés están depositados en el juzgado en el que se sigue la ejecución y la cantidad que ha pagado el tercer poseedor (y que está consignada) no se le puede entregar al acreedor ya que en otro juzgado se sigue un procedimiento de nulidad de los pagarés.

El tercer poseedor pretende que se cancele la hipoteca que recae sobre su finca pues el ya ha pagado lo adeudado y plantea si se podría practicar la cancelación mediante mandamiento en el que el juez ordenara la cancelación por estar bien hecha la consignación de la cantidad adeudada y diciendo que están en su poder todos los pagarés debidamente inutilizados.

Los contertulios se dividieron en dos posiciones:

- 1º Los que consideraron que sí se puede cancelar la hipoteca mediante un mandamiento dictado por el juez ante quien se ha hecho la consiganción que recogiera una resolución judicial que contuviera el contenido antes expresado por las siguientes razones:

-no existe perjuicio para tercero ya que si en el procedimiento de nulidad de los pagarés se resuelve que son válidos, la cantidad consignada se entregará al acreedor; y si por el contrario, se consideran que son nulos, se devolverá al tercer poseedor,

-porque si el tercer poseedor antes del remate satisface la cantidad adeudada quedan liberados los bienes poniendo fin al procedimiento, y por lo tanto, dado que en este caso el acreedor se va a negar a otorgar escritura pública, debe reconocérsele la posibilidad de cancelar la carga.

-por entender que la resolución que se dicta recae en un procedimiento diferente de la ejecución hipotecaria, que es el procedimiento de consignación judicial que termina con un resolución declarando la consignación bien hecha y ordenando la cancelación,

-porque según el art. 1180 CC hecha debidamente la consignación el deudor puede pedir al juez que mande cancelar la obligación, y si la obligación se extingue (art. 1156 CC) no tiene sentido la existencia de la hipoteca que es accesoria respecto de ella.

-2º los que consideraron que para poder cancelar la hipoteca es necesario presentar un mandamiento que recoja una sentencia firme ordenando dicha cancelación dictada en un procedimiento diferente, un procedimiento declarativo y plenario especial a instancias del tercer poseedor contra el acreedor que no presta su consentimiento para otorgar la escritura de cancelación, por así exigirlo el art. 82 LH y 179 RH, ya que de otro modo se estaría burlando dichos artículos y se podría producir una situación de indefensión para el acreedor que no quiere que se cancele su hipoteca.

EL AUTOPROMOTOR

Una sociedad compra un solar, declara la obra nueva en construcción y constituye una propiedad horizontal tumbada formada por siete unifamiliares.

La sociedad vende los siete unifamiliares a siete personas distintas y en dichas escrituras cada comprador dice ser autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, que él va a terminar la construcción (y la ha terminado pues es el final de obra) y no va a disponer de ella durante 10 años.

Los compradores tras estas declaraciones lo que solicitan es que no se les exija el seguro decenal por cumplir las exigencias de la DA2º de la Ley 38/99 tras la reforma operada por la última ley de acompañamiento.

La cuestión estriba en determinar qué se considera por autopromotor.

En este caso se considera que no son autopromotores desde el momento que hay una propiedad horizontal (por lo que existe una sóla finca, que es la matriz, que no consiste en un único unifamiliar) y la construcción quien la inició es una sociedad.

El legislador está pensando en un particular que en un solar construye una única y aislada vivienda para destinarla a uso propio sin que haya elementos comunes.

De lo contrario se estaría produciendo un fraude de ley, ya que los constructores venderían los unifamiliares en construcción, y luego cada comprador se declararía como autopromotor con los demás requisitos.

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado

Por Alberto Adán García
(Registrador de la Propiedad)

RESOLUCIÓN DE 17 DE OCTUBRE DE 2002

(BOE 11-12-03)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. SOBRE LOS DERECHOS QUE A UNA PERSONA PUDIERA CORRESPONDER SOBRE UNA FINCA.

En el Registro aparece una finca inscrita a nombre de X. A continuación éste otorga una escritura de aportación a una sociedad, que se inscribe, y se practica una anotación de demanda, por la que un acreedor de X entabla acción pauliana para rescindir la aportación.

Ahora se presenta un mandamiento judicial por el que se embarga la finca, en base a las deudas contraídas por X con el mismo acreedor. El Registrador deniega la anotación por estar la finca inscrita a favor de una sociedad y no de X, manifestando que sería necesario un nuevo mandamiento ordenando que el embargo se trabara contra los derechos que podría tener X en dicha finca.

La DGRN estima que la diferencia entre los argumentos del Registrador y del recurrente es muy pequeña, ya que del Registro resulta, por la anotación de demanda, la posibilidad de que renazca la titularidad anterior. Por ello estima la posibilidad de practicar la anotación, sin necesidad de un nuevo mandamiento.

RESOLUCIÓN DE 23 DE OCTUBRE DE 2002.

(BOE 11-12-02)

PROPIEDAD HORIZONTAL. NO NECESIDAD DE PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

Se presenta en el Registro una escritura por la que se constituye sobre una finca el régimen de propiedad horizontal, siendo los elementos privativos cuatro parcelas, y el común un vial central. Se estipula además que el titular de cada parcela privativa podrá edificar en la misma un edificio industrial de acuerdo con las previsiones del plan parcial correspondiente.

La Registradora suspende la inscripción por no ir precedida la constitución del régimen de propiedad horizontal, de la previa declaración de obra nueva..

La DGRN estima que no se trata de una propiedad horizontal, sino de la división en fincas independientes, para constituir un complejo inmobiliario.

Pero aunque se tratara de una propiedad horizontal, en ningún caso se exige legalmente la previa declaración de obra nueva, puesto que la propiedad horizontal se puede constituir sobre una edificación antigua que tenga unidades susceptibles de aprovechamiento independiente.

RESOLUCIÓN DE 29 DE OCTUBRE DE 2002.

(BOE 11-12-02)

EXTRANJEROS. ADQUISICIÓN SIN ACREDITAR EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

Cuando los adquirentes en una compraventa son extranjeros, basta manifestar que adquieren en base a su régimen matrimonial, sin especificar éste. Así se hará constar en la inscripción (art 92 RH), Y será en el momento de una posible enajenación posterior cuando deberá acreditarse. Así lo entiende la DGRN, poniendo de relieve la posibilidad de no necesitar esta prueba si en una venta posterior se produce el consentimiento de ambos cónyuges, o son demandados ambos, caso de enajenación forzosa.

RESOLUCIÓN DE 24 DE OCTUBRE DE 2002

(BOE 11-12-02)

R.M.GRAL. RECURSO GUBERNATIVO.

Se suspende la inscripción de una escritura en el Registro Mercantil por falta de previa inscripción de la reelección del auditor, falta de acreditación de la inscripción y vigencia del poder del representante de la entidad auditora, y por haberse producido el cierre registral por falta de depósito de las cuentas del ejercicio.

El problema principal viene provocado por la interposición de un solo recurso gubernativo frente a las calificaciones de que han sido objeto dos documentos distintos, referidos a un mismo sujeto inscrito, pero pretendiendo cada uno de ellos una inscripción autónoma.

La DGRN entiende que lo correcto sería presentar un recurso distinto frente a cada calificación, aunque excepcionalmente se hayan resuelto conjuntamente alguno de estos recursos. No obstante, estima que esa acumulación no puede ser causa de inadmisión de un recurso, pero sí que hayan de resolverse como recursos independientes.

Ante la falta de una adecuada argumentación del recurrente, la DGRN confirma la nota de calificación.

RESOLUCIÓN DE 23 DE OCTUBRE 2002.

(BOE 11-12-2002)

REGISTRO DE BIENES MUEBLES. LEASING.

Presentado en el Registro de Bienes Muebles un mandamiento de vehículo, el Registrador deniega la anotación por resultar de Dirección General de Tráfico, que existe un leasing sobre ese propiedad del bien es del financiador o vendedor.

La DGRN estima, que si bien es cierto que con anterioridad a la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles el contrato de leasing mobiliario no podía tener acceso al Registro, ello no implica que a partir de entonces los contratos preexistente s no hayan podido interesar su inscripción con los efectos protectores que de ella se derivarían para el arrendador.

Al no haberlo hecho así, no puede el interesado (arrendador) obtener una protección registral que no se ha preocupado conseguir, y deberá acudir a la tercería de dominio. La DGRN revoca la nota de calificación, manifestando además que no es válido como argumento la remisión a un Registro puramente administrativo como es el de vehículos de la Dirección General de Tráfico.

SENTENCIAS

Por Alicia de la Rua Navarro
(Registradora de la Propiedad)

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 25 DE JUNIO DE 2002. AFECCIÓN DE LOS BIENES GANANCIALES AL PAGO DE DEUDAS CONTRAÍDAS POR EL ESPOSO TRAS LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD GANANCIAL, SI ÉSTA NO SE INSCRIBIÓ EN LOS REGISTROS PÚBLICOS. INTERESES MORATORIOS.

ARTÍCULOS CITADOS: 1317, 1362.3 Y 1362.4, 1108 Y 1100 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

1º.- Se formula demanda en reclamación de ciertas cantidades y sus intereses, contra D. AAA, su esposa Dª BBB y la entidad C, S.L.

2º.- El Juzgado de Primera Instancia absuelve a Dª BBB y condena a D. AAA al pago del importe de un préstamo y sus intereses legales desde la interposición de la demanda y a C, S.L. al pago del importe de ciertos trabajos, igualmente con sus intereses legales.

3º.- Recurrida en apelación la sentencia por el demandante, la Audiencia estima parcialmente el recurso y condena a D. AAA al pago del préstamo más los intereses legales devengados desde la fecha de la demanda, quedando afectos los bienes de la sociedad de gananciales al cumplimiento de esta obligación; condena a C, S.L. y solidariamente con ella a D. AAA al pago del importe de los trabajos, con igual afección de los bienes de la sociedad conyugal; y absuelve a Dª, sin perjuicio de la afección de bienes gananciales mencionada.

4º.- El demandante recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

La pretensión casacional tiene por objeto en primer lugar la aplicación, que descarta la sentencia impugnada, de la doctrina del "levantamiento del velo" para que se condene también solidariamente a Dª BBB. Sin embargo, esta pretensión no puede prosperar pues queda demostrado que con anterioridad a que se iniciaran las relaciones entre el demandante y los otros dos demandados, Dª BBB había dejado de pertenecer a la sociedad, por lo que no se le puede hacer corresponsable de las deudas sociales.

La posible utilización de las cuentas de la sociedad para cargar en ellas gastos familiares no autoriza a reputarla como socia, aunque sí permita apreciar la solidaridad con la sociedad demandada de su esposo D. AAA, que sí es socio de la misma.

La afección de los bienes gananciales deriva del hecho de que aunque ambos cónyuges otorgaron escritura de capitulaciones matrimoniales y liquidación de la sociedad ganancial el 13 de febrero de 1991, con anterioridad a las operaciones practicadas por D. AAA y la entidad C, S.L., tal acuerdo no fue publicado mediante la inscripción en los Regis-

tros públicos, por lo que no puede perjudicar a terceros.

Por otro lado, se solicita la extensión de la condena a los intereses legales en el caso de la segunda de las cantidades. El art. 1100 del C.c. dispone que incurren en mora los obligados a entregar o hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación, y el art. 1108 del mismo texto legal establece que si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los interese convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal.

Por ello, el recurso se estima en cuanto a esta cuestión, condenando al pago de intereses legales desde la interposición de la demanda, desestimándose en cuanto al resto de los motivos alegados.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE JUNIO DE 2002. COMPRAVENTA: CLÁUSULA CONDICIONAL QUE RECONOCE A LA COMPRADORA LA FACULTAD DE RESOLVER EL CONTRATO. FE PÚBLICA REGISTRAL: PROTECCIÓN DEL TERCERO HIPOTECARIO

ARTÍCULOS CITADOS: 33 Y 34 DE LA LEY HIPOTECARIA; 1114, 1117, 1124, 1249, 1250, 1253, 1261.3 Y 1504 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

1º.- Dª AAA vende las parcelas 3 y 4 a la sociedad B, S.L. en contratos privados de 28 de octubre de 1988 y 23 de febrero de 1989 respectivamente.

2º.- La sociedad B, S.L. interpone demanda contra Dª AAA para la elevación a públicas de los contratos privados el 24 de junio de 1994.

3º.- El 30 de septiembre de 1994, Dª AAA vende, en escritura pública, la parcela 4 a las entidades C, S.L. y D, S.L. por mitad y proindiviso.

4º.- Dichas entidades fundan el 15 de diciembre de 1994 la sociedad E, S.L., aportando a ella la parcela 4 comprada, constituyéndose como administradores mancomunados los mismos que lo eran de las sociedades fundadoras.

5º.- El 26 de octubre de 1994, Dª AAA vende, en escritura pública, la parcela 3 a la entidad F, S.L, que inscribió su título en el Registro de la Propiedad.

6º.- Esta sociedad transmite el 22 de marzo de 1995, mediante escritura pública, la parcela 3 junto con la 5, a la entidad G, S.A., a título de permuta, a cambio de determinadas participaciones indivisas en un edificio a construir por ésta.

7º.- En escritura de 10 de enero de 1996, G, S.A. declara en construcción un edificio que divide horizontalmente.

8º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda presentada por la sociedad B, S.L., compradora en contratos privados, contra Dª AAA y las otras sociedades adquirentes en escritura pública, en la que se solicita la nulidad de dichas adquisiciones. Recurrida en apelación la sentencia, se estima la demanda. Los demandados interponen recurso de casación.

Fundamentos de Derecho:

1º.- Se alega, en primer lugar, por Dª AAA, infracción de los arts. 1114 y 1117 del C.c., en lo relativo a la interpretación de la cláusula condicional incluida en los contratos privados. Sin embargo, el Tribunal Supremo pone de manifiesto que dicha cláusula establece: "Para el caso de que no llegare a ser aprobado definitivamente el proyecto (de reparcelación) referido y adjudicada la parcela dentro del término de un año a partir de la fecha de este contrato, a la parte compradora le cabrá el

derecho de resolver esta compraventa, viniendo la vendedora obligada a devolver...", de cuyos términos se evidencia que en ningún momento se condicionó la eficacia y validez de los contratos a la aprobación del proyecto de reparcelación, como alega la recurrente; las citadas cláusulas establecen una facultad reconocida a la compradora de separarse del contrato, de resolverlo, si en el plazo de un año no se había aprobado definitivamente aquel proyecto y entregada la parcela; se trata de una facultad resolutoria que sólo se otorga a la compradora, y cuyo ejercicio, producido el hecho condicionante, sólo a ella competía, de modo que la falta de ejercicio de dicha facultad en el plazo fijado hace vinculantes y eficaces para ambas partes los referidos contratos.

Se desestima así el recurso de casación interpuesto por Dª AAA.

2º.- En segundo lugar, la entidad F, S.L. funda su recurso en primer término en la inexistencia de la interrelación entre ella, la vendedora y la sociedad G, S.A. a la que le transmite la parcela, como pone de manifiesto la sentencia de Primera Instancia, y la existencia de causa en su contrato de compraventa.

De los hechos declarados probados por la sentencia recurrida no puede deducirse que exista interrelación entre las sociedades demandadas ni su condición de testaferros de la demandada Dª AAA para crear terceros hipotecarios protegidos registralmente frente a la actora B, S.L. Ni del precio, que la ley no exige que sea justo, ni de la cifra de capital de las sociedades, ni de la intervención de otras entidades en cuanto a la procedencia del dinero o financiación, ni de otros factores puede resultar aquella interrelación.

Y en cuanto a la causa del contrato de compraventa celebrado entre D' AAA y F, S.L. sobre la parcela 3, resulta probado que en el momento del otorgamiento de la escritura pública, la compradora entregó a la vendedora un cheque por importe de una parte importante del precio. La circunstancia de que no resulte probado el pago del resto del precio confesado no impide declarar la existencia de un precio real y cierto en la compraventa celebrada

Así mismo, la entidad F, S.L. alega en su recurso infracción del art. 34 de la LH en relación con el art. 1250 del C.c. en relación a la buena fe de la sociedad recurrente.

El Alto Tribunal manifiesta que la fe pública registral despliega su eficacia protectora a favor del tercer adquirente que, de buena fe, contrató confiado en lo que el Registro publica, aunque sea inexacto y discordante con la realidad extrarregistral, entendiéndose la buena fe como puro y simple desconocimiento de la inexactitud registral, o como la creencia de titularidad del transmitente (sentido positivo) y la ignorancia de inexactitudes o vicios invalidatorios de esa titularidad (sentido negativo). La buena fe en el adquirente se presume, tratándose de una presunción "iuris tantum", por lo que dicha presunción ha de ser desvirtuada con pruebas auténticas y fehacientes.

En el presente caso, la sociedad F, S.L. adquirió de quien en el Registro de la Propiedad aparecía como titular del bien adquirido sin que en el mismo constase ninguna circunstancia que acreditase la existencia de inexactitudes o vicios invalidatorios de esa titularidad, no constando en autos pruebas auténticas y fehacientes que sirvan para destruir esa presunción de buena fe.

En consecuencia, se estiman los dos motivos señalados de este recurso de casación, manteniendo la validez del contrato de compraventa celebrado entre Dª AAA y la entidad F, S.L. en escritura pública de 26 de octubre de 1994 sobre la parcela 3, y condenando a Dª AAA a abonar a la actora B, S.L. las cantidades percibidas como precio del contrato celebrado el 28 de junio de 1988 más los intereses legales de dichas cantidades desde la presentación de la demanda y a indemnizarle los daños y perjuicios ocasionados.

3º.- Derivado de lo anterior, la entidad G, S.A. adquirió en virtud de un contrato de permuta documentado en escritura pública de 22 de marzo de 1995, habiendo inscrito su título en el Registro de la Propiedad, de quien en dicho Registro aparecía con facultades dispositivas respecto a la parcela 3, la sociedad F, S.L., quedando protegida por la fe pública registral.

Así, se estima el recurso interpuesto por G, S.A.

4º.- Las entidades C, S.L., D, S.L. y E, S.L. fundan sus recursos en primer término en negar la

interrelación de dichas sociedades con la vendedora, y por tanto, su cualidad de testaferros de ella, así como la inexistencia de causa en el contrato de compraventa entre ésta y los dos primeros sobre la parcela 4.

La relación entre las sociedades es evidente, pues las dos primeras son fundadoras de la tercera, a la que aportan cada una de aquéllas su mitad indivisa de la parcela 4, adquirida por ellos a D' AAA. En cambio, no se acredita la existencia de intereses comunes entre esas sociedades y la vendedora.

En cuanto a la simulación contractual, no queda probada la existencia de causa del contrato, al tratarse de precio confesado por el vendedor, sin que se entregara en el momento de otorgamiento de la escritura ni se acredite su realidad.

En segundo término, fundan su recurso en infracción de los arts. 34 y 37 de la LH y 1473.2 del C.c.

Desestimados.

Dichos preceptos no son de aplicación partiendo de la declaración de nulidad por simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado entre Dª AAA y las sociedades C, S.L. y D, S.L.. La protección registral a favor del adquirente de buena fe sólo procede a favor de quien adquiere por un título válido, pues como dice el art. 33 LH "la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes". Para que el art. 34 sea aplicable, debe ser válido el acto del tercero protegido.

Tampoco la sociedad E, S.L. puede ampararse en la fe pública registral, al estar integrada, como únicos socios, por las otras dos sociedades. No puede considerarse como un tercero, dada la sustancial identidad entre unas y otra sociedad.

Ambos motivos de casación en los recursos de dichas sociedades son

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 17 DE JULIO DE 2002. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DEL ART. 131 DE LA LH: NOTIFICACIÓN A LOS PROPIETARIOS DEL FUNDO DOMINANTE, TITULARES DE LA SERVIDUMBRE QUE GRAVABA LA FINCA HIPOTECADA.

ARTÍCULOS CITADOS: 131 Y 132 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Hechos:

1º.- Se sigue procedimiento judicial sumario del art. 131 de la LH para la ejecución de hipoteca constituida sobre una finca gravada con una servidumbre.

2º.- Se realiza la notificación del art. 131.5 de la LH a quien en la certificación registral de cargas aparecía como titular dominical del predio dominante en la inscripción registral del predio sirviente.

3º.- La Comunidad de Propietarios, titulares actuales del dominio del predio dominante, solicitan la nulidad de las actuaciones por no haberles sido efectuada la notificación.

4º.- Declarada tal nulidad, el demandado, ejecutante en el procedimiento de ejecución hipotecaria, recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

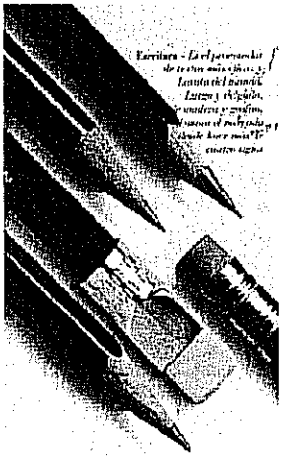
El Tribunal Supremo señala que la Comunidad actora es un tercero perjudicado en sus derechos en el procedimiento judicial sumario, pues los propietarios integrantes de la misma son titulares dominicales del predio dominante de la servidumbre que gravaba la finca hipotecada objeto de la ejecución.

Se trata de una titularidad ob rem, unida al dominio del predio dominante, independientemente de quien aparezca como propietario de ese predio en la inscripción causada por el acto constitutivo de

la servidumbre en la hoja registral del predio sirviente, pues no es necesario que se hagan constar en ésta las sucesivas transmisiones del predio dominante.

La titularidad de un derecho real de servidumbre exige la notificación a quienes la ostentan de la existencia del procedimiento ejecutivo hipotecario a los efectos de poder ejercer los derechos que la propia LH les reconoce, sin que baste la notificación a quien en su día fue su titular según resulta de la certificación registral sobre el predio sirviente.

Se desestima, en consecuencia, el recurso de casación.



NOTAS SOBRE EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

Escribe para Lunes:
Carlos Pindado López(*Registrador de la Propiedad)* y **José Luis Fernández Maestu** *(Opositor a Registros)*

1. FUENTES.

2. REGISTRO.

3. BIENES MUEBLES.

4. PRESENTACIÓN FÍSICA.

5. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.

6. CALIFICACIÓN REGISTRAL.

7. RECURSOS.

8. PUBLICIDAD.

1. Fuentes.

Ley de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; Ley de 27 de diciembre de 2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; Ley de 13 abril de 1998, de Condiciones Generales de la Contratación y su Reglamento, aprobado por R.D. de 3 de diciembre de 1999; Ley de 16 de diciembre de 1954 de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y su Reglamento aprobado por RD. de 17 de junio de 1955; Ordenanza de 19 de julio de 1999, para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; Instrucciones de 23 de octubre de 2001 , Y de 4 de diciembre de 2002, sobre presentación telemática, resolución de la D.G.R y N. de 12 de julio de 2002; L.E.C. de 7 de enero de 2000.

2. Regístro.

Se trata de un registro de carácter jurídico, y no meramente administrativo, o fichero; consecuentemente el legislador ha previsto que los efectos de sus asientos, y de las notificaciones y publicaciones inherentes al procedimiento registral sean con efectos *"erga omnes "* .

Es un registro con vocación generalista, y no de meros gravámenes, de modo, que también constarán las titularidades. Hemos de recordar que el principio registral de rogación, y la posibilidad de aprehensión de los bienes muebles harán poco frecuente el acceso de titularidades a este Registro. Creemos así mismo, que los efectos de las certificaciones del Registro de Bienes Muebles son los propios de sus homólogas del Registro de la Propiedad. En este sentido el art. 655 de la LE.C. establece que las normas de la Sección Sexta, del Capítulo Cuarto, del Título Cuarto, de su Libro Tercero se aplicarán a la subasta de bienes inmueble s y a las de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquellos. El art. 629 del mismo texto, al regular la anotación preventiva de embargo, dispone la misma actuación al tribunal que traba embargo sobre bienes inmuebles que al que lo hace sobre otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral.

De "*lege ferenda*" proponemos la modificación parcial del art. 1473 del Código Civil, para que en la doble venta de bienes muebles, como en la de bienes inmuebles, se dé preferencia a la inscripción sobre la posesión, sin perjuicio del juego de los arts. 464 del Código Civil, y del 85 del Código de Comercio.

También resultaría adecuada la regulación de la usucapio contra tabulas. No debe tener igual trato quien da a conocer su titularidad a través del Registro que, quien guarda su título en un cajón.

3. Bienes Muebles.

Ha de tratarse de bienes muebles, por tanto también, los derechos de los artículos 335 y 336 del Código Civil.

Han de ser identificables o de "posible identificación", en palabras del propio Centro Directivo. Se incluye a mayor abundamiento, los que tengan número de serie o fabricación, o que posean alguna característica distintiva. Por tanto, parece perfectamente posible el acceso al Registro de la titularidad de caballos de carreras y similares.

4. Presentación Física.

4.1. Entendemos por presentación física la que se hace en soporte papel, ya sea personalmente, o por correo certificado o a través de mensajería, si resulta identificado el remitente.

4.2. Verificación de la propia competencia de acuerdo con el art. 9 de la Ordenanza de 1999.

4.3. Si el Registro resulta no ser competente, se practicará asiento de presentación, y el mismo día, se remitirá fax al Registro de destino. El Registro de destino acusará recibo del fax recibido. El Registro de origen consignará el acuse de recibo por nota al margen del asiento de presentación del Libro Diario.

4.4. Si el Registro resulta ser competente a la vista del artículo 9 citado, se verificará que se trata de un modelo oficial, y que estamos ante un acto inscribible. La utilización de los espacios en blanco de un impreso, o la utilización de anexos, no inhabilita el modelo oficial. No resultan inscribibles los precontratos, los actos preparatorios y los actos referidos a bienes no identificables.

4.5. Documentos no defectuosos: Practicado el asiento de presentación, se calificará en los términos y plazos que luego veremos. El primer asiento será de inmatriculación con los extre mos del artículo 15 de la Ordenanza.

Se inscribirá un extracto del contrato en el folio abierto a cada bien. Se depositará el documento mediante su incorporación literal a la base de datos del Registro. Se incorporarán los datos del contrato a los de índices de bienes y de personas. En el plazo de dos días hábiles desde la inscripción, se remitirá copia del contrato al Registrador Central, el cual, no calificará el documento, pero si extenderá asiento de presentación en los términos del artículo 19 de la Ordenanza.

4.6. Documentos defectuosos: Los defectos se comunicarán a través de la nota de calificación, en el plazo máximo de tres días, contados desde el siguiente hábil a aquel en que termine el plazo para calificar, que es, ocho días, artículo 15 de la Ordenanza.

Si la denegación es parcial se inscribirá en lo posible y se comunicará la denegación parcial al presentante en forma idéntica a la señalada para la denegación total. La nota de calificación incluirá los defectos, los preceptos infringidos, el asiento de presentación, la firma del registrador, los recursos procedentes, con el órgano y plazo para recurrir, y si lo solicitare el interesado, en el apartado "Observaciones" los medios de subsanación. Puede solicitarse dictamen, que se emitirá en plazo de 10 días hábiles desde la solicitud. La subsanación se llevará a cabo mediante escrito firmado por los interesados (Documento probado sin legitimación de firmas será suficiente) presentado durante la vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva, que solo podrá ser solicitada si de defectos subsanables se trata, y que caducará a los dos meses de su fecha.

5. Presentación Telemática.

5.1. Prevista por la disposición adicional sexta de la Ordenanza y por el artículo 112 de la Ley de 27 de diciembre de 2001, de Medidas Fiscales, Administrativas, y de Orden Social. Regulada por las Instrucciones citadas en el apdo. Fuentes.

5.2. El vendedor /arrendador/financiador, remitirá telemáticamente fichero del contrato con cláusula de autorización de presentación telemática en el plazo de 20 días desde la firma del contrato.

5.3. Proceso: El Registrador validará la firma electrónica del remitente y presentará el contrato en el Libro Diario de conformidad con lo previsto para los títulos recibidos por correo, e inmediatamente acusará recibo por el mismo medio.

Dentro de los 3 días siguientes a la fecha del asiento de presentación notificará además a los otros intervinientes no suscriptores del fichero electrónico. La notificación puede realizarse por correo electrónico o por correo certificado, o por publicación en la Web del Colegio de Registradores,

restringiendo el acceso mediante combinación del NIF/CIF e identificadores del contrato. La notificación de presentación telemática incluirá el contenido del contrato, la circunstancia del asiento de presentación y el derecho de oposición, solo para el caso de no coincidencia entre original y fichero electrónico en el plazo máximo de 30 días siguientes a la notificación. El plazo de oposición no interrumpe el plazo de vigencia del asiento de presentación y entendemos **que puede llevarse a cabo una calificación provisional que se convertirá en definitiva** con el transcurso del plazo de oposición, pero sí impedirá los efectos de una calificación definitiva, esto es, la inscripción.

5.4. Peculiaridades de la publicación en la Web del Colegio de Registradores del hecho de la presentación telemática del contrato: El plazo máximo de publicación en la Web es de 30 días desde la firma del contrato. La publicación se produce durante 10 días naturales, y desde el primer día de publicación se computa el plazo de oposición. Si el ultimo día de publicación estuviera dentro de los últimos ocho días hábiles de vigencia del asiento de presentación, se prorrogará éste durante el tiempo necesario para completar los ocho días. Dicha prorroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos anteriores o posteriores. El plazo mínimo de despacho de los documentos será de 60 días. Parece pues que, el despacho se retrasa, respecto de la presentación en soporte papel, lo que hace dudar de la bondad de la idea en conjunto.

6. Calificación Registral.

Se extenderá a la propia competencia, al modelo oficial, a su correcta suscripción, al carácter inscribible del acto, sin tener en cuenta el contenido de registros administrativos, y sin exigir el previo pago de impuestos, ni titulación auténtica, como se exigiría en el Registro Mercantil o de la Propiedad.

7. Recursos.

La Disposición Adicional 24º de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social de 27 de diciembre de 2001 establece que en esta materia serán aplicables las normas del la Ley Hipotecaria, de la cual destacamos que el recurso se interpondrá ante el Registrador que calificó, y la vista del recurso y de las alegaciones podrá rectificar la calificación en los cinco días siguientes; de no hacerlo elevará el recurso al Centro Directivo en el plazo de cinco días desde que hubiese terminado el plazo para rectificar la calificación La Dirección General resolverá en los tres meses siguientes, y la resolución tendrá carácter vinculante para todos los registros y se podrá recurrir anta los órganos del orden jurisdiccional civil.

8. Publicidad.

A través de nota informativa o de certificación. La certificación solo será literal excepcionalmente. El plazo de emisión de toda publicidad será de 3 días hábiles desde la fecha en que la solicitud hubiera tenido acceso al registro, de acuerdo con el arto 34-2 de la Ordenanza.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

COMISIÓN DE CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

Remitido por D. CELESTINO PARDO, Director del Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores.

Todos los Registradores hemos recibido por correo electrónico una consulta hecha por el Centro de Estudios Registrales de Cataluña sobre la aplicación de la Reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación a casos de Rehabilitación; así como la contestación dada por la Comisión de Criterios de Calificación.

Hemos creido interesante publicarla dado su interés para el resto de lectores que no son Registradores.

La Redacción

" CONSULTA AL DIRECTOR DEL SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

La referencia a la exoneración del seguro decenal, que para los supuestos de rehabilitación establece la reforma por la ley 53/2002 de acompañamiento a la ley de Presupuestos del Estado, en la ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, plantea una serie de cuestiones que deberían ser resueltas para evitar disparidad de criterios.

La cuestión principal, se centra en si podemos considerar que la referencia a la los supuestos de rehabilitación, cuyos proyectos de nueva construcción se hubiese solicitado la licencia antes de la entrada en vigor de la ley de 1999 (como por unanimidad debe entenderse la referencia a la "presente ley", que recoge el texto de la reforma; pues se trata de una nueva redacción del artículo que se incorpora al texto de la ley 38/1999), son los que están exonerados de la constitución del seguro decenal. Mientras que para los supuestos de rehabilitación cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las licencias después de la ley 38/99, las rehabilitaciones llevarán la obligación de constituir el seguro decenal. La clave estaría en la expresión " proyectos de nueva construcción" del texto de la reforma.

El fundamento debe ser la dificultad que en la práctica encontraban las empresas que se encargaban de la rehabilitación, de conseguir que alguna compañía de seguros quisiera constituir un seguro para

garantizar los riesgos de la rehabilitación de un edificio antiguo sobre el que no se ejerció ningún control en su día .

Y concluir que sólo exigirán seguro los supuestos de edificios de nueva construcción cuya licencia se solicitó después de la ley 38/99 y cuyos proyectos de rehabilitación se desarrollen en el futuro.

Atentamente

Mercedes Tormo Santonja. Directora del Servicio de Estudios de Cataluña

4 febrero 2003 "

"COMISION DE CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

CONCLUSIONES RELATIVAS A LA CONSULTA FORMULADA POR EL SEMINARIO DE CATALUÑA SOBRE EL ALCANCE DE LA DISPENSA DEL SEGURO DECENAL PARA LOS EDIFICIOS REHABILITADOS, SEGÚN LA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (EN EL FUTURO, LOE) POR EL ARTÍCULO 105 DE LA LEY 53/2002, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL:

El nuevo párrafo tercero del apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda de la LOE dispone- **"Tampoco será exigible la citada garantía** (la de daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de la propia Ley, es decir, la del seguro decenal, sea de daños materiales o de caución) **en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley".**

Para abordar el tema es preciso partir de la situación existente hasta esta reforma de la Ley de Acompañamiento de 2002.

La Disposición Transitoria Primera de la LOE, establece **"lo dispuesto en esta Ley (...) será de aplicación a las (..) obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor".** Por tanto, en la actualidad ya estaban excluidas de la necesidad de constituir el seguro decenal las actuaciones de rehabilitación de edificios destinados principalmente a vivienda para cuyo proyecto de rehabilitación se hubiere solicitado la licencia antes del 6 de Mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la LOE, y que por alterar la configuración arquitectónica del edificio estuvieren sujetas a dicha Ley, entendiendo por alteración de la configuración arquitectónica la actuación que tenga el carácter de intervención total o la parcial que produzca una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio [art. 2º.2.b) LOE]. Y no sólo las obras de rehabilitación de edificios ya existentes cuyo destino principal sea el de vivienda, sino también las actuaciones de reforma, modificación o ampliación, supuestos todos ellos englobados bajo el citado apartado 21) del artículo 2 de la LOE.

Entrando ya en el análisis de la reforma llevada a cabo por la Ley de Acompañamiento de 2002, vamos a ir examinando cada uno de los requisitos que el legislador ha impuesto para que pueda aplicarse la exención del seguro decenal.

1º- Nos encontramos, en primer lugar, con la exigencia de que se trate de un supuesto de **rehabilitación de edificio** que implique una intervención total o parcial en los términos que resultan del referido artículo 2.21) de la LOE.

El término concretamente elegido por el legislador, **"rehabilitación"**, confrontándolo con los supuestos de obras en los edificios ya existentes enumerados en el artículo 2.2b) de la LOE, obligaría a entender que sólo en los casos de rehabilitación "stricto sensu" puede aplicarse la exoneración del seguro decenal, excluyendo las hipótesis de las obras de reforma, modificación o ampliación de edificios ya existentes. Avalarían esta idea la regla "inclusio unius, exclusio alterius" y que la norma que examinamos es de naturaleza excepcional, al derogar el régimen normal del seguro decenal para el caso particular que recoge, lo que conduce a una interpretación, no restrictiva, pero sí estricta.

¿Qué se entiende por obra de rehabilitación de un edificio, en contraste con las de reforma, ampliación o modificación?. El artículo 1º.1 del Real Decreto 2329/1983, de 28 de Julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, define las actuaciones de rehabilitación como **"las adecuaciones constructivas o funcionales de (...) edificios cuyo destino principal sea el de vivienda"**, añadiendo el artículo 31 del Real Decreto 1/2002, de 11 de Enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia vivienda y suelo del Plan 2002-2005 como modalidades de esta actuación rehabilitadora las de remodelación de un edificio, adecuación estructural (garantizar su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez), adecuación funcional (accesos, estanqueidad, aislamiento térmico, redes generales de servicios, etc.) o adecuación de habitabilidad (condiciones mínimas para su uso conforme a su destino, medidas de ahorro de energía o de eliminación de barreras arquitectónicas y la ampliación del espacio habitable). Son, en esencia, obras dirigidas a cumplir los requisitos básicos que a toda edificación obliga el artículo 3º.1 de la LOE, relativos a funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, más la posibilidad expresamente incluida en el artículo 31 del Real Decreto sobre financiación del Plan 2002-2005 de la ampliación del espacio habitable. Por su parte, el artículo 31 de la Ley Catalana 24/1991, de 29 de Noviembre, sobre regulación de la vivienda, incluye en el concepto de rehabilitación de vivienda la actuación dirigida a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio destinado predominantemente a un uso residencial.

La amplitud del concepto legal de "rehabilitación" induce a pensar que, pese a su literalidad, también están excluidos del seguro decenal los casos en que la actuación rehabilitadora va unida a obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que se realizan simultáneamente y bajo la misma licencia urbanística de edificación (cfr. Arts. 4.c) y 5 del Real Decreto 2329/1983), quedando solamente sujetas a la prestación de la garantía del seguro de daños materiales o de caución las obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que, por no venir exigidas por su deterioro, puedan catalogarse de mejora del inmueble, es decir, las que no tengan su causa en el deber de conservación impuesto a los propietarios de los edificios (art. 160.1 LOE).

Desde el punto de vista registral, al tratarse de una cuestión urbanística y técnica, el Registrador habrá de atenerse a la calificación que a la obra concreta dé la licencia de edificación, también necesaria para este tipo de obras en las distintas normas urbanísticas autonómicas como lo estaba en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, de manera que no será preciso acreditar la constitución del seguro decenal si la licencia testimoniada autoriza una rehabilitación del edificio, aunque, además,

permita su reforma o modificación, total o parcial, o a la ampliación de su volumetría, y, por el contrario, debe exigir la justificación del seguro decenal cuando la licencia de edificación se limite a autorizar una obra autónoma de reforma, ampliación o modificación del edificio, no simultánea a una rehabilitación.

Los casos dudosos se podrán resolver mediante certificación del arquitecto en la que conste que el proyecto se refiere a supuestos que la LOE establece como de rehabilitación.

2º- La segunda exigencia literal de la norma examinada es que el edificio rehabilitado se **destine principalmente** a vivienda, cuestión que ha suscitado numerosas dudas en la doctrina y que ha abordado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de Mayo de 2001, en contestación a la consulta de la empresa Mapfre Industrial, S.A., acerca de cuando debe estimarse que el "destino principal sea el de vivienda". Según la citada Resolución:

"La Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, no contribuye a fijar con precisión dicho concepto por los siguientes motivos:

-La Exposición de Motivos y el artículo 1.1 de la Ley se refieren a garantías para proteger al usuario y sus intereses.

-El artículo 2, al determinar el ámbito de aplicación habla de "uso principal" y "usos", incluyendo su apartado 1 letra a) el «residencial en todas sus formas»; y en su apartado 2, al definir el concepto de edificación,sólo excluye las que no tengan "carácter residencial ni público".

-El artículo 19, en materia de garantías, remite a "las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de la Ley".

-La Disposición Adicional Segunda establece que las garantías del artículo 19.1.c) sólo serán exigibles para «edificios cuyo destino principal sea el de vivienda», añadiendo su apartado 2 que mediante Real Decreto se puede establecer la obligación de suscribir las garantías del artículo 19 para "edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda".

De lo expuesto se deduce que el término «vivienda» sólo es utilizado en la Disposición Adicional Segunda, mientras que el articulado de la Ley se refiere a "usuarios", "uso principal", "residencial en todas sus formas" "carácter residencial", pudiéndose deducir las siguientes conclusiones:

-El concepto vivienda ha de desligarse, en cualquier caso, de los conceptos "domicilio" y "residencia habitual", a los que se refiere el artículo 40 del Código Civil, y tampoco ha de restringirse su interpretación a efectos de la aplicación o no de la Ley de Arrendamientos Urbanos (víd. Sentencia del Tribunal Supremo, de 10 de octubre de 1989).

-La exigencia o no del seguro ha de vincularse más al «uso» o "carácter residencial" al que vaya a destinarse la edificación, que a un concepto de "vivienda", para lo cual tendrá especial relevancia el «uso» al que se vaya a destinar la edificación y conste en la oportuna licencia municipal.

-El artículo 19.1.c) establece un plazo de vigencia del seguro de diez años, añadiendo el mismo artículo que la prima deberá estar pagada en el momento de la recepción de la obra, y que una vez tomen efecto las coberturas del seguro, no podrá rescindirse ni resolverse el contrato de mutuo acuerdo antes del transcurso del plazo de duración previsto; es decir, no sólo ha de tener-

se en cuenta el uso inicial del edificio, sino también aquellos otros a los que pudiera destinarse dentro de dicho plazo y que no impliquen una modificación de licencia municipal.

Aplicando los criterios anteriores a los supuestos concretos planteados, y sin que ello implique, en ningún modo, una calificación anticipada por parte de cada Registrador de la Propiedad, ni predetermine el criterio que pueda mantener esta Dirección General en materia de recurso gubernativo, procede hacer las siguientes consideraciones:

1. Edificios de viviendas de alquiler; es exigible el seguro decenal en todo caso, al tratarse de edificios destinados a vivienda.

2. Residencias de estudiantes, de la tercera edad, y otras utilizaciones; es el supuesto que plantea mayor dificultad, pero en cuanto plantea una vocación de permanencia de las personas en dichas residencias, a diferencia de otras que puedan tener un carácter más transitorio (por ejemplo, residencias sanitarias o alojamientos hoteleros), y aunque no tengan el carácter de vivienda, si están destinadas a un "uso residencial" (cfr. art. 2 de la Ley), parece que sí podría exigirse dicho seguro.

3. Edificios en multipropiedad; aunque como señala la consulta no pueden constituir un domicilio habitual, sí que tienen la consideración de vivienda, ya sea ésta la segunda o la tercera y vaya a ser ocupada por una o varias familias,y si bien no puede emplearse el término propiedad, se configura como un auténtico derecho real que debe hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad (cfr. Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias), por lo que sí es exigible el seguro a este tipo de edificios.

4. Edificios mixtos (oficinas-viviendas); si el destino principal del edificio es el de vivienda no cabe duda de la obligatoriedad del seguro, pero incluso en aquellos supuestos en que el número de oficinas (a las que pueden equipararse las plazas de garaje y locales comerciales) es superior al de viviendas, en cuanto la existencia de éstas implica un régimen de propiedad horizontal, en el que se configuran como elementos independientes con una cuota propia, va a determinar la exigencia del seguro, por lo menos en cuanto a esas viviendas, ya que la finalidad de la Ley (cfr. art. 3 del Código Civil en materia de interpretación) es configurar garantías para proteger al usuario y sus intereses".

La solución adoptada por la Dirección General en el caso de los edificios mixtos es merecedora de crítica, pues,

-acude a un criterio, el del número de elementos destinados a viviendas o a oficinas, garajes o locales comerciales, que no siempre será aplicable, pues es admisible la declaración de obra nueva sin simultánea división horizontal del edificio, en cuyo caso, puede que no consten en la licencia ni en el proyecto aprobado el número de elementos destinados a uno u otro uso, residencial o no residencial (cfr. art. 45 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística),

- para delimitar cuando un edificio mixto se destina primordialmente a vivienda acude a un criterio subjetivo, en vez del objetivo del porcentaje de superficie destinado a cada uso, que es el patrocinado por la doctrina y el utilizado por la legislación para determinar cuál es el uso característico predominante en un área según el Plan de Ordenación aplicable (cfr. art. 98.1 del

Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992) o para considerar como rehabilitación de vivienda la acometida en un edificio (cfr. art. 20.d) del Real Decreto 2329/1983 sobre rehabilitación).

Como indica GONZALEZ PEREZ ("Comentarios a la Ley del Suelo", Civitas 1993, T. 1, pág. 693), la verificación de cuál es el uso predominante *"se traducirá en examinar los metros cuadrados destinados a cada uno de los usos permitidos; aquel uso al que se destine más superficie de suelo* (edificio, en nuestro caso), *será el predominante"*. Todo ello, sin perjuicio de que deba computarse en la superficie de las viviendas la de las plazas de aparcamiento o trasteros que sean anejos o estén vinculadas según el título,

- ha omitido la mención de los trasteros como una de las modalidades de locales (Resolución de 26 de Enero de 2002), al igual que ocurre con las oficinas o plazas de garaje, que si incluye separadamente,

- y, sobre todo, al imponer la suscripción del seguro decenal cuando existan viviendas en el edificio mixto, aunque no sea el uso residencial el que predomine, se aparta del criterio de la LOE, que sólo contempla edificios, no viviendas aisladas (arts. 21 y 31), y, en la actual situación, únicamente aquellos cuyo destino principal sea el de vivienda, en el sentido de espacio dedicado a uso residencial (Disposición Adicional Segunda LOE, aptds 1, párfs primero y tercero, y 2).

La garantía frente a los daños estructurales que el seguro cubre se refiere a los que sufra el edificio como conjunto arquitectónico, no alguno de sus elementos integrantes (art. 19º.1.c) LOE), y el importe mínimo del capital asegurado se calcula en función del coste final de ejecución de la obra del edificio entero, no siendo admisible el limitado al importe de la vivienda o viviendas que lo integren (art. 19º.5.c) LOE), y solamente al regular la franquicia o limitación de responsabilidad del asegurador toma como referencia la LOE la unidad registral, cada elemento integrante del edificio dividido horizontalmente que abre folio independiente, lo que se explica en razón a que esa limitación juega, como regla, frente a los sucesivos adquirentes de las distintos pisos o locales.

Con el criterio adoptado por la Dirección General, el promotor debería contratar el seguro decenal incluso cuando el número de viviendas del edificio o su superficie fueren notablemente inferiores a las de los elementos destinados a uso no residencia¡, obligando al promotor a asegurar los daños materiales de la totalidad del edificio y por un capital mínimo del coste final de ejecución de las obras del total edificio, porque, por las características del seguro impuesto en la LOE, no tiene la posibilidad de limitar el objeto o el capital al correspondiente exclusivamente a las viviendas.

3.- El último de los condicionantes legales para la exoneración del seguro decenal respecto de los edificios en rehabilitación es que la **licencia para el proyecto de nueva construcción del edificio que se ha rehabilitado hubiese sido solicitada antes de la entrada en vigor de la Ley,** término que, tal como lo ha interpretado correctamente el Seminario de Cataluña, hay que entender se refiere a la fecha de vigencia de la propia LOE, no de la Ley de Acompañamiento de 2002, pues su artículo 105 se limita dar una nueva redacción a la Disposición Adicional Segunda de la LOE, no a crear una nueva norma.

Es evidente que el proyecto a que alude es el de construcción de nueva planta del edificio en que se ha realizado ahora la obra de rehabilitación, distinción entre nueva construcción y rehabilitación claramente recogida en el art. 2º.2 de la LOE, y no a la licencia para el proyecto de rehabilitación del edificio, porque, como ya vimos, la no sujeción de cualquier obra en edificio yá existente cuando la

licencia se ha solicitado con anterioridad al 6 de Mayo de 2002 ya se declaraba en la Disposición Transitoria Primera de la LOE.

Literalmente, sería necesario, para que el Registrador no exigiera el seguro decenal en obras de rehabilitación, que se le acreditara la existencia en su día de licencia de edificación para la construcción del edificio afectado ahora por la rehabilitación, sin que pudiera dispensar de la justificación de la constitución del seguro cuando no se probara la preexistencia de esta licencia de obras de nueva planta del edificio, como ocurrirá cuando la declaración de obra nueva terminada se haya amparado en la legalización por razón de la antigüedad de la finalización de la obra y la improcedencia de adoptar ya medidas de disciplina urbanística [art. 52 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística. No obstante, la finalidad de la norma (facilitar la restauración de los edificios degra en edados y eliminar las dificultades que plantea la contratación del seguro decenal estos casos) permite adoptar un criterio más liberal y defender que la no necesidad de acreditar la constitución del seguro decenal se extiende a todas las obras de rehabilitación de edificios terminados antes de la vigencia de la LOE, a pesar de no contar con o no acreditarse la obtención de la primitiva licencia teniendo en cuenta que, hasta la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo de 1990, ni siquiera era precisa la licencia para inscribir las declaraciones de obra nueva.

El fundamento de esta exención de la obligatoriedad de¡ seguro decena¡ para las actuaciones de rehabilitación no son únicamente las dificultades reales para encontrar compañía aseguradora, como certeramente apunta el Seminario de Cataluña, sino también la dualidad de régimen que se produciría en los edificios rehabilitados parcialmente, ya que, como observa GONZALEZ PEREZ ("Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación", Civitas 2000, pág. 576), una vez terminadas las obras, habría que distinguir dos partes: la parte de obra realizada al amparo de la primitiva licencia de nueva planta, cuyos daños materiales se regirían por el artículo 1591 del Código Civil, y la parte rehabilitada, a la que se aplicaría la LOE, de forma que los daños materiales causados a la parte del edificio no rehabilitada sólo serían indemnizables por el seguro decenal cuando tuvieren su origen en vicios o defectos de la propia rehabilitación.

Queda por examinar el tema de la aplicación intertemporal de la nueva redacción de la Disposición Adicional Segunda de la LOE que, desde el punto de vista del procedimiento registral, debe entenderse más que retroactiva, de aplicación inmediata, de manera que el Registrador no exigirá la acreditación del seguro decenal cuando la escritura de declaración de la obra de rehabilitación terminada o del acta de finalización de la declarada en construcción se califique a partir del 2 de Enero de 2003, cualesquiera que sean las fechas de presentación o de otorgamiento y, respecto de las ya calificadas como defectuosas por no justificar la contratación del seguro, deben considerarse subsanadas a partir de esa fecha a los efectos del párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

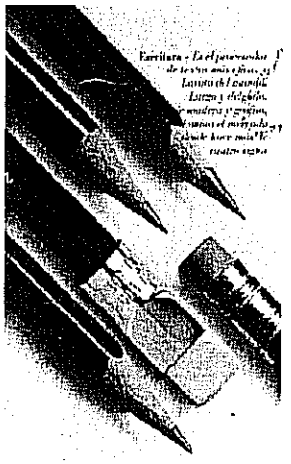
Como conclusión, para que el Registrador pueda eximir de la acreditación del seguro decenal, en base al nuevo párrafo tercero de la Disposición Adicional Segunda de la LOE, es preciso:

1º Que la licencia para la rehabilitación sea posterior al 6 de Mayo de 2000, pues, si fuere anterior, quedaría exenta por la Disposición Transitoria Primera de la LOE sin ningún otro condicionamiento.

2º Que la licencia aportada autorice efectivamente una obra de rehabilitación, no simplemente de mejora, modificación o ampliación de un edificio ya existente. Los casos dudosos se podrán aclarar con certificación del arquitecto.

3º Y que se pruebe que, antes del 6 de Mayo de 2000, se solicitó la licencia para la nueva construcción del edificio que ahora se ha rehabilitado, o que la terminación del edificio para el que ahora se concede licencia de rehabilitación fue anterior a esa fecha.

Fdo. Carmen de Grado Sanz"



EL BUQUE: CIERRE DE SU HOJA REGISTRAL (Caso práctico de Mercantil)

Escribe para Lunes:
Jesús Cuellar Marín
(Registrador de la Propiedad)

I

EL SUPUESTO PLANTEADO

Se presenta escritura de cancelación de hipoteca sobre un buque, cuya hoja registral se halla cerrada, por desguace, en virtud de oficio de la Comandancia de Marina, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 176 del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de Diciembre de 1956 (vigente en su título V , "De la inscripción de buques")

Dicho artículo 176 dice que "Hecha constar en la matrícula de un buque su desaparición, destrucción o enajenación a un extranjero, el Comandante de Marina de la Provincia lo participará de oficio al Registrador Mercantil, a fin de que éste extienda al final de la última inscripción una diligencia de cierre de la hoja del buque. Extendida esta nota no se podrá hacer inscripción alguna relativa al buque" .

¿ Cabe inscribir la escritura de cancelación, pese a la dicción literal del artículo 176 in fine?

II

LA ENAJENACIÓN A UN EXTRANJERO COMO CAUSA DE CIERRE

De las tres causas de cierre contenidas en el artículo 176 , la última de ellas , es decir, la relativa a que el buque sea enajenado a un extranjero, no puede interpretarse en su sentido literal y sin ningún tipo de reservas, ya que el artículo 155 del mismo Reglamento exige dos requisitos distintos para que el cierre se produzca: que la venta implique el abanderamiento del buque en otro país, y que se presente la escritura pública o documento auténtico en que conste la enajenación. A este respecto, el Cónsul español, Notario, autoridad o funcionario que hubiere autorizado la venta, darán parte de la misma,

dentro del tercer día, al Registrador mercantil, quien practicará una nota marginal después del último asiento, posponiendo la diligencia de cierre al momento en que se presentare el mencionado título.

Como dice Buenaventura Carny (en su "Derecho Mercantil registrable") , "entre un precepto general y otro concreto, ambos de un mismo cuerpo jurídico, debe prevalecer este último, o sea, el 155 , ya que en él se prevé, además con una mayor precisión lógica, la posibilidad de que la venta del buque a un extranjero pueda o no originar el cierre... (que) sólo se producirá cuando dicha venta traiga consigo también su abanderamiento en otro país" . Con lo que concluye desechando la aplicación en este punto del artículo 176 , Y afirmando que debemos "atenernos a las normas más precisas y extensas del artículo 155 del mismo Reglamento"

Es de destacar que el borrador definitivo del texto elaborado por una Comisión Mixta Dirección General de los Registros y del Notariado - Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, con fecha 6 de Febrero de 2002 , para someterlo a la Junta de Gobierno del Colegio, a efectos de que ésta impulse su tramitación ante el Ministerio de Justicia como Proyecto de Real Decreto que apruebe el Reglamento del Registro de Bienes Muebles, hace referencia al tema abordado en este apartado 11 , al disponer, en su artículo 39,2 que "En caso de cambio temporal de pabellón no se cerrará la hoja del buque, pero se hará constar esta circunstancia por diligencia, a continuación de la última inscripción, en virtud de la comunicación de la Oficina de Matrícula" .

III

LA DESAPARICIÓN Y LA DESTRUCCIÓN DEL BUQUE COMO CAUSAS DEL CIERRE

La primera de las causas de cierre incluidas en el artículo 176 es la "desaparición" del buque, concepto tan poco preciso como de rabiosa actualidad, pero que a estos efectos debe asimilarse al hundimiento producido por naufragio, abordaje, fuego, explosión o cualesquiera otros accidentes o riesgos de mar . Sólo en este supuesto será íntegramente aplicable el artículo 176, es decir, siempre que esa "desaparición" sea fortuita y total debe producir, en pura lógica, el cierre registral del buque, que se llevará a cabo en base al oficio dirigido por el Comandante de Marina, y ello con independencia de los gravámenes que pudieran afectarle .

En cuanto a la destrucción voluntaria o desguace de un buque -que, en determinados supuestos, implica la intención de sustituirlo por otro, destinado al mismo género de comercio - no veo ningún inconveniente en aplicar, asimismo, el artículo 176, pero siempre que el buque en cuestión no esté sujeto a un embargo hipoteca u otro gravamen inscrito sobre el mismo, como el préstamo a la gruesa (cuya inscripción permite el artículo 720 del Código de comercio) , ya que, en este caso, no es posible dejar sin contenido el derecho de los correspondientes acreedores.

Como dice el autor anteriormente citado, basta tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 39,4º de la Ley de Hipoteca Naval, que permite el vencimiento anticipado del plazo de hipoteca cuando el buque "sufriere deterioro que le inutilice para navegar" o el derecho a ejercitar la acción de devastación para comprender que, ni se puede permitir el desguace, ni menos el cierre de la hoja registral, en tanto no conste cancelado el embargo, la hipoteca o el crédito inscrito sobre el buque.

Es cierto que aquí puede y debe plantearse la existencia de un Registro administrativo de buques, cuyas fuentes legales - el R.D. 1027/89 sobre abanderamiento, matriculación y Registro marítimo, y la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante - son notoriamente más recientes que las del Reglamento Mercantil, especialmente si se tiene en cuenta que los artículos del de 1956 aplicables son, a su vez, prácticamente idénticos a los del anteriormente vigente de 1919; Y el citado R.D. de 1989 dispone la concordancia entre los Registros administrativo y mercantil, que se conseguirá a base de las oportunas notificaciones hechas de ficio por la autoridad marítima al Registrador mercantil (y viceversa).

Pero ello no obsta para que tales notificaciones, y concretamente el "oficio" a efectos de cierre a que se refiere el artículo 176, sea objeto de calificación por el Registrador, que deberá suspender dicho cierre en el caso del apartado 11 que precede y en el de desguace de buque gravado, en los términos expuestos.

El texto del Proyecto a que antes se hizo referencia coincide con lo expuesto, al disponer en el apartado 1 del artículo 39 que "el folio real del buque se cancelará mediante una diligencia de cierre... en virtud de comunicación de la Oficina de Matrícula de la Administración Pública", pero anteponiendo las palabras "salvo que en el Registro resulten cargas vigentes".

IV

CONCLUSIONES

Primera.- En el supuesto de enajenación del buque a un extranjero, no se aplicará el artículo 176, sino el 155 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956 , y ello con independencia de que el buque se halle o no gravado.

Segunda. - En el caso de desaparición por destrucción total y fortuita de un buque, procederá el cierre de la hoja registral en la forma prevista por el artículo 176 , esté o no afecto a embargo o hipoteca, aunque en este último caso cabe repercutir el crédito garantizado sobre el importe del seguro concertado en la forma prevista por el artículo 9 de la Ley de Hipoteca Naval .

Tercera.- En caso de desguace o destrucción voluntaria de un buque, sólo se aplicará el artículo 176 si se hallare libre de cargas. Caso contrario, se suspenderá el cierre pretendido en base al oficio del Comandante de Marina, en tanto no se proceda a la cancelación del embargo, el préstamo a la gruesa o la hipoteca, lo que habrá que llevar a cabo, por lo que a la hipoteca se refiere , en la forma establecida por el artículo 50 de la Ley de Hipoteca Naval. Cabe también la cancelación por caducidad (por plazo de cuatro años desde su fecha en los embargos y de diez desde que pueda ejercitarse en las hipotecas), lo que , en su caso, podría llevarse a cabo a través de la nota marginal del artículo 353 del Reglamento Hipotecario, con la misma fecha de la diligencia de cierre.

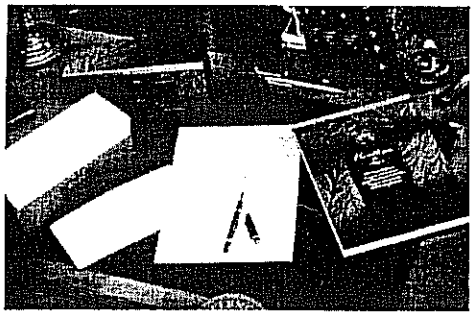
Cuarta. - Si, como en el caso práctico planteado, se hubiere efectuado a pesar de todo el cierre por desguace de un buque gravado sin que conste el consentimiento del titular del gravamen, entiendo que ello no debe ser obstáculo suficiente que impida inscribir, a continuación de la diligencia de cierre, y pese a la misma, el título cancelatorio del correspondiente embargo, hipoteca o préstamo a la gruesa,

y ello, tanto en el supuesto de desaparición por accidente o naufragio, como en el caso de desguace o destrucción voluntaria del buque. Así resulta de la aplicación conjunta del artículo 176 y de la Ley de Hipoteca Naval, que permiten interpretar el cierre como referido a transmisiones del buque y modificaciones de circunstancias y constitución de derechos sobre el mismo, pero no a tales cancelaciones que clarifican y no perjudican: sin que ello implique una re apertura de la hoja registral del buque, cuya diligencia de cierre seguirá produciendo todos sus restantes efectos.

Quinta. - Para evitar que el hecho de no practicar la diligencia de cierre pueda provocar la inscripción posterior de transmisiones o constituciones de gravámenes sobre el buque (y/o a la expedición de certificaciones de las que no resulte la existencia de cualquiera de las causas que originan el cierre registral), tampoco vemos inconveniente en tomar constancia en el Registro de la existencia del oficio disponiendo el cierre, pero expresando con claridad que el mismo no impedirá la inscripción de los títulos de cancelación de las cargas que pudieran afectar al buque.

Alicante, 6 de Diciembre de 2002

Jesús Cuellar Marín



SECCIÓN FISCAL

Por **Carmen Gómez Durá**
(Registradora de la Propiedad)

PROCEDIMIENTO: COMPROBACION DE VALORES

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA DE 15 DE MARZO DE 2.002

Debe Motivarse la valoración con datos objetivos.

El bien o derecho transmitido es el soporte físico de toda valoración, y, en todo caso, debe de ser descrito en cuanto se refiere a su contenido o circunstancias físicas, debiendo exponer los peritos los datos tenidos en cuenta para la valoración que realizan.

Si en una valoración se fija el **valor atendiendo al metro cuadrado,** debe de razonarse el por qué de esa valoración, con referencia a unos parámetros objetivos como son: registros fiscales, precios de mercado u otras transmisiones próximas en tiempo y lugar. Si se trata de edificios ya construidos y se aplican índices correctores, debe de expresarse el por qué de su aplicación, esto es, si es debido a tipo de construcción del inmueble, al tiempo de vida y estado de conservación o a otras circunstancias. Se trata, por lo tanto, no de emitir una opinión sobre lo que puede valer un bien o un derecho, sino (le practicar una valoración para conocer el valor real.

El método basado en cálculos cuyos elementos aplicados ignora el administrado, como por ejemplo, el valor medio de mercado, para valorar el suelo, y para valorar la construcción, el módulo para viviendas de protección oficial, al tipo medio, corrigiéndolo, sin más especificaciones, según se trate de viviendas, locales o garajes, no tiene suficiente motivación, por lo que genera indefensión en el particular y, en consecuencia, el Tribunal entiende que debe anularse.

PROCEDIMIENTO: COMPROBACION DE VALORES.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE COMUNIDAD VALENCIANA DE 11 DE ENERO DE 2.002.

La motivación debe ser suficiente, no por medios desconocidas pana el contribuyente y con comprobación in situ e individualizada.

Los motivos y circunstancias en que se basa la Administración para elevar la valoración efectuada por el interesado han de constar en el expediente administrativo y en la propia notificación que se hace al contribuyente, no siendo suficiente poner a disposición del reclamante los estudios de mercado a partir de los cuales se han obtenido los parámetros aplicables en una valoración.

Tampoco es suficiente el dictamen emitido por el técnico de valoración que se ha limitado a aplicar unas valoraciones preexistentes de zonificación desconocidas para el interesado, multiplicándolas por unas correcciones por la antiquedad y estado de conservación, cuya calificación se desconoce por no haber, efectuado una visita real al inmueble y no conocer pues las condiciones y estado real del mismo. En este sistema de valoración no consta una efectiva comprobación sino que parte de unos estudios económicos previos.

En el caso de las transmisiones inmobiliarias las características específicas, físicas, de conservación y de otra índole, hacen ineludible la **comprobación in situ e individualizada** de cada inmueble por el técnico correspondiente y, deben reflejarse en la notificación de la liquidación, al objeto de que el interesado pueda combatirlas o en su caso solicitar la tasación pericial contradictoria.

Fdo. Carmen Gómez Durá

CRIPTOGRAMA

Por Pilar Pastor

1 D	2 O	3 C	4 K	5 J	6 E	7 H	8 Q	9 B	10 G	11 F	12 K		13 D	14 L	15 I	16 H	17 J	18 A	
19 M	20 P	21 J	22 I	23 M	24 G	25 F	26 K		27 C	28 E	29 I	30 H	31 M	32 O		33 B	34 K	35 N	36 A
37 D	38 G	39 F	40 C	41 I		42 N	43 Q		44 O	45 P	46 E		47 J	48 B	49 M	50 G	51 F	52 C	53 N
54 L		55 Q	56 D	57 K	58 A	59 M	60 G	61 J		62 C	63 N		64 L	65 B	66 J	67 P	68 H	69 F	70 I
71 D		72 L	73 A	74 Q	75 G	76 B	77 N	78 P	79 M	80 C		81 A	82 Q		83 N	84 D	85 O	86 B	87 M
88 H		89 O	90 H	91 E	92 K	93 P	94 G	95 D		96 C	97 M		98 L	99 B	100 P	101A		102 F	103Q
	104N	105 E	106 L	107H															

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

A.-Pariente por consanguinidad,descendiente de un tronco común..... 18 36 58 73 81 101

B.-Movimiento involuntario que se produce como respuesta a un estí-.. mulo 48 86 33 9 76 65 99

C.-- Condición de una cosa determinada por sus cualidades..... 27 3 52 40 62 80 96

D.- Defender, resguardar del frío. 37 13 56 71 1 84 95

E.- Raya o sitio desde el cual se saca la pelota..... 46 91 6 28 105

F.- Miserable, ruín, mezquino..... 25 102 39 51 11 69

G.-Propósito, intención, designio 24 38 50 10 75 60 94

H.-Uso ilícito o apetito desordenado de los deleites carnales..... 90 30 68 7 107 16 88

I.-Brazuelo del cerdo, en especial su carne curada 70 41 29 22 15

J.-Sentido con el que se perciben los olores..... 61 21 47 5 17 66

K.-Que confina o linda con una cosa..... 34 12 4 26 92 57

L.-Muerta violentamente..... 14 72 98 106 54 64

M.- Vario, de muchas maneras, opuesto a simple..... 23 49 31 79 59 19 87 97

N.-Consentir en lo que otro solicita o quiere..... 35 77 83 53 42 63 104

O-Mujer que ha llegado a la edad en que es apta para el matrimonio ... 85 2 89 32 44

P.-Sitio de la casa en el que se guisa la comida..... 93 45 100 78 67 20

Q.-Escoger, preferir a una persona o cosa para un fin..... 43 103 82 55 8 74

SOLUCIÓN PÁGINA 36

RESEÑA LEGISLATIVA

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

RESEÑA LEGISLATIVA
(Hasta BOE/DOGV 16 a 28 de Febrero 2003)

DISPOSICIONES ESTATALES

COMUNIDAD EUROPEA

RD 178/2003, de 14 febrero (BOE 22): entrada y permanencia en España de nacionales de Estados miembros de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

AUDITORÍA DE CUENTAS

RD 180/2003, de 14 febrero (BOE 27): modificación del RD 1636/1990, de 20 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas.

MEDIOS TELEMÁTICOS

REAL DECRETO 209/2003, de 21 febrero (BOE 28): regulación de los registros y las notificaciones telemáticas, así como la utilización de medios telemáticos para la sustitución de la aportación de certificados por los ciudadanos.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

COMUNIDAD VALENCIANA - SERVICIO VALENCIANO DE EMPLEO

DECRETO 13/2003, de 18 febrero (DOGV 21): modificación del Decreto 41/2001, de 27 febrero, por el que se aprobó el Reglamento de Organización y del Régimen Jurídico del Servicio Valenciano de Empleo y Formación (SERVEF).

GALICIA - PRESUPUESTOS

LEY 6/2002, de 27 diciembre (BOE 19): de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2003.

SOLUCIÓN AL CRIPTOGRAMA :

Guayaquileña bonita,
palomita cuculí
fragancia de los frutales,
granito de ajonjoli.
Carmecita de canela,
blancor de coco al reir,

A.R CASTILLO . ROMANCE

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana