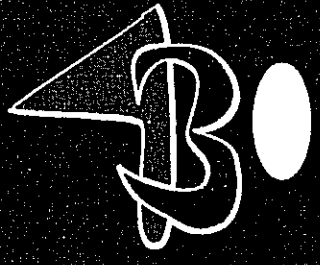
LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XVI - Núm.341 - 1ª Quincena,marzo,2003

de derecho informativa LUNES 4'30 privado y registral

Centro de Estudios Registrales VALENCIA

sumario

Año XVI - Núm. 341. 1ª Quincena de Marzo, 2003

CASOS PRACTICOS 2

RESOLUCIONES 6

SENTENCIAS 9

SUPUESTOS ESPECIALES DE TITULARIDAD REGISTRAL por Rafael Carbonell Serrano 13

SECCIÓN ACADEMIA: TEMA 78 por Ana Mª Sabater Mataix 21

SECCIÓN FISCAL por Carmen Gómez Durá.. 36

CRIPTOGRAMA por Pilar Pastor.. 39

RESEÑA LEGISLATIVA 40

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
María-Emilia Adán García
Fátima 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

La Revista Lunes 4´30 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)

EXCESO DE CABIDA

Se presenta una escritura en la que se declara un exceso de cabida sobre una finca. La finca en el Registro mide 100 metros cuadrados, a la escritura se acompaña un acta de notoriedad en la que el Notario con la declaración de dos testigos manifiesta que la finca tiene 140 metros cuadrados.

Se aporta certificación catastral gráfica y descriptiva de la que resulta que la finca tiene 125 metros cuadrados y una certificación del arquitecto de la que resulta que la finca tiene 140 metros cuadrados.

Lo que el Notario pretende es que se haga constar los 125 metros que es un exceso superior a la quinta parte mediante la certificación catastral, y luego, partiendo ya de que la superficie de la finca es de 125 metros, hacer constar que la finca mide 140 metros por la certificación del técnico ya que sería un exceso inferior a la quinta parte (de los 125 metros).

Esto no es admisible pues supondría un fraude de la legislación que establece claramente que todo exceso superior a la quinta parte de la cabida que consta en ese momento en el Registro sólo se puede acreditar con certificación catastral, y si resulta que la superficie real es mayor que la que consta en el Catastro, lo que debe hacerse es solicitar la rectificación del mismo presentado toda esa documentación.

OBRA NUEVA CON EXCESO DE CABIDA

Se presenta en el Registro una escritura en la que se declara un exceso de cabida sobre una finca que está acreditado con certificación catastral y al mismo tiempo se declara una obra nueva.

Los interesados retiran el documento para el pago del impuesto y en ese tiempo intermedio se presenta en el Registro un colindante solicitando que no se inscriba el exceso de cabida, ya que se corresponde con un camino que parece ser que era del Puerto de esa localidad y como consecuencia de la construcción de la obra nueva se le tapan las vistas de su casa.

Ese colindante manifiesta que ha interpuesto una demanda contra el dueño de la finca en relación a ese camino, que por otro lado, nadie reclama y había sido el dueño de la finca quien desde hace tiempo lo había incorporado a su terreno y lo venía usando.

La finca en cuestión fue objeto de segregación en 1950 y el Registrador se plantea si puede utilizar esta vía para suspender el exceso, art. 298.3.5 RH y por otro lado si suspende ese exceso, si podría considerar que esa licencia de obras no es válida ya que se concedió en atención a la superficie total de la finca.

Los contertulios llegaron a las siguientes conclusiones:

-el Registrador en su calificación sólo puede tener en cuenta lo que resulte de los documentos presentados y del Registro, pero no puede tener en cuenta esas quejas del colindante, quien si quería obtener una protección del Registro lo que tenía que haber hecho es pedir la anotación preventiva de su demanda,

-Si el exceso resulta perfectamente acreditado por la certificación catastral y no hay dudas en la identidad de la finca, debe procederse a su inscripción, ya que el art. 298.3.5 RH recoge casos que son meramente ejemplificativos y no imperativos,

-el Registrador no puede entrar a calificar el fondo de la licencia, es decir, no puede entrar a calificar la volumetría y las razones por las que se ha concedido la licencia y por ello debe proceder a inscribir.

DILIGENCIA DE RECTIFICACIÓN DEL NOTARIO

Se presenta en el Registro una escritura pública en la que se vendía un garaje de 20 metros cuadrados, esa escritura se inscribió en su día, y ahora, después de la nota del Registro aparece una diligencia del Notario en la que manifiesta que hubo un error en la descripción del garaje y que en lugar de tener 20 metros cuadrados tiene 10 metros cuadrados solicitando que se rectifique la inscripción en ese sentido.

Aunque hubo algún contertulio que admitió esta posibilidad, la mayoría entendieron que dado que se trata de la rectificación de un asiento, el Notario por sí solo no puede solicitarla, sino que sería necesario el consentimiento del titular registral.

En el caso de que no se haya practicado la inscripción y se presente una escritura en la que el Notario en una diligencia de fecha posterior rectifica alguna cuestión, se entendió que se debe distinguir dos supuestos:

-si el Notario manifiesta que la matriz no es errónea y donde se ha cometido el error es en la copia que se presenta al Registro, el Notario por sí sólo puede mediante diligencia rectificar el error,

-si el error se ha cometido en la matriz, entonces se considera que el Notario por sí solo únicamente podrá rectificar errores materiales, pero no cuestiones que afecten al contenido y al fondo del asunto, para lo que será necesario la intervención de todos los otorgantes de la escritura. El problema está en distinguir los errores materiales de los que afectan al fondo, y se consideró que es una cuestión que debería determinarse en cada caso en concreto.

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO

Un señor en su testamento establece una sustitución fideicomisaria de residuo en la que señala como fiduciaria a su esposa estableciendo que podrá disponer de todos los bienes y los que queden a su

fallecimiento pasarán a los sobrinos del causante que se identifican nominativamente y que serán los fideicomisarios de residuo.

La fiduciaria muere antes que el causante y en el Registro se presenta la partición de herencia de éste en la que se adjudican todos los bienes a los sobrinos fideicomisarios.

El Registrador se plantea qué hacer pues las soluciones son dos:

-por un lado el TS equipara esta figura a la sustitución condicional y considera que en este caso no regiría la máxima de que la sustitución fideicomisaria implica la vulgar, de modo que al fallecer el fiduciario antes que el causante queda sin efecto la sustitución y se tendría que abrir la sucesión intestada, art. 759 CC.

-por otro lado, la doctrina y todos los contertulios, entendieron que se trata de una sustitución pura en cuanto al llamamiento, en cuanto a la condición de fideicomisario, y lo condicional sólo sería el quantum del llamamiento. Esto implica que el llamamiento de los fideicomisarios sería válido y por lo tanto se podría inscribir esa escritura particinal.

Esta posición se reafirma más todavía, si tenemos en cuenta que, en este caso, los herederos ab intestato eran esos mismos sobrinos, y que la voluntad del testador es la ley de la sucesión, y su voluntad era que al fallecimiento de su esposa los bienes pasaran a sus sobrinos.

COMPRAVENTA CON CONDICIÓN SUSPENSIVA

El titular registral de una finca la vende a otra persona bajo la condición suspensiva de que la edificación que en ella se está construyendo obtenga la cédula de habitabilidad.

Se inscribe esta compraventa y meses después se presenta en el Registro un mandamiento de embargo de esa finca dirigido contra el vendedor deudor.

El Registrador se plantea si puede practicar directamente la anotación o es necesario exigir que en el procedimiento sea notificado el comprador.

Los contertulios entendieron que no es necesaria esa notificación pues la anotación de embargo no se va a practicar sobre el pleno dominio sin más, sino sobre esa titularidad condicional especial amenazada de quedar sin efecto si se cumple la condición suspensiva.

Tanto en el asiento, como en la nota de despacho debe especificarse con claridad que lo que se está anotando es ese derecho condicional amenazado por la condición suspensiva, de modo que el acreedor sepa que en caso de cumplirse la condición la titularidad pasaría al comprador y la anotación quedaría sin efecto, debiendo proceder a su cancelación de oficio según los contertulios.

ESTATUTOS Y NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO (TAMBIÉN LLAMADAS ORDENANZAS)

Se presenta en el Registro para su inscripción un documento que se titula "Estatutos y normas de régimen interno" y el Registrador se plantea el problema de su inscripción.

Centro de Estudios Hipotecarios

Los autores partiendo del art. 5 y 6 LPH consideran que los estatutos sí que son inscribibles (a los que parece que se referiría el art. 5) mientras que las ordenanzas no son inscribibles (a las que parece que se referiría el art. 6).

El problema en este caso es que ambas regulaciones se mezclan en un solo documento, por lo que no se podrá inscribir. El interesado deberá determinar por separado lo que son estatutos y lo que son ordenanzas, ya que sólo los estatutos son inscribibles.

Unos contertulios entendieron que los estatutos deben inscribirse integramente sin que el Registrador pueda entrar a calificar las cláusulas, no inscribiendo las que sean puramente personales por carecer de trascendencia real. De modo que, todo lo que venga englobado bajo la denominación de "estatutos" debe inscribirse, salvo que se trate de cláusulas que sean contrarias a la ley imperativa o al orden público.

Sin embargo, otros contertulios entendieron que sí debe entrarse a calificar las cláusulas de los estatutos no inscribiendo las que carezcan de trascendencia real por tratarse en realidad reglas de régimen interno. Esta calificación es importante dado que el régimen de modificación es distinto, los estatutos exigen la unamidad mientras que para las ordenanzas basta la mayoría.

EXTINCIÓN DE CONDOMINIO

En el Registro figuran inscritas nueve plazas de garaje a favor de tres señores en situación de condominio teniendo cada uno de ellos diferentes cuotas en cada plaza de garaje.

Uno de los señores ejercita acción de división y los otros dos se allanan y en la sentencia el juez adjudica tres plazas de garaje en pleno dominio al que ejercitó la demanda y las otras 6 plazas de garaje se adjudican a los otros dos señores pero sin determinar la cuota que cada uno tiene sobre cada plaza de garaje.

Dado que las cuotas que figuran en el Registro sobre las 9 plazas de garaje no se pueden trasladar a las 6 plazas que se les han adjudicado, los interesados piden al juez en base al art. 54 RH aclaración de la sentencia que determine la cuota que a cada uno le corresponde en cada finca, y el juez contesta que su sentencia no necesita aclaración alguna.

El Registrador se plantea si la determinación de esas cuotas puede hacerse mediante instancia privada firmada ante él acompañando esa sentencia, o es necesaria acta de manifestaciones o escritura pública.

Los contertulios rechazaron la instancia privada, y respecto de las otras dos posibilidades distinguieron:

-el acta de manifestaciones valdrá siempre y cuando se trate de un acta que va dirigida a interpretar y complementar la sentencia que es el título que sirve de base a estas operaciones. De modo que, los dos señores determinarán cuál es la cuota que a cada uno le corresponde en cada plaza de garaje.

-pero si los interesados no se limitan a determinar esas cuotas, sino que lo que hacen es extinguir el condominio adjudicando plazas de garaje en pleno dominio a cada comunero, en este caso, será necesaria escritura pública pues están extinguiendo el condominio y para ello ya no sirve de base la sentencia ya que en ella no se extinguió el condominio entre esos dos señores.

PODERES ESPECIALES

Cuando se trata de un poder especial otorgado por una sociedad, dado que no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil, será necesario que el Notario, además de manifestar quién ha otorgado ese poder, manifieste que tiene facultades para otorgarlo y que tiene su cargo vigente e inscrito en el RM.

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado

Por ALBERTO ADÁN GARCÍA
(Registrador de la Propiedad)

RESOLUCION 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 11-12-02)

REGISTRO DE BIENES MUEBLES. LEASING

Presentado en el Registro de Bienes Muebles un mandamiento de embargo sobre un vehículo, el Registrador deniega la anotación por resultar de la base de datos de la Dirección General de Tráfico, que existe un leasing sobre ese bien, y que por tanto, la 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 preexistentes 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.

RESOLUCIÓN DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2002.

(BOE 28-12-02)

VUELO. FALTA DE PLAZO Y DE FIJACIÓN DEL NÚMERO DE PLANTAS.

Se presenta una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal. La Registradora practica la inscripción, pero suspende la de un derecho de vuelo por no especificarse el número de plantas que se podían construir, el plazo para la finalización de la finca, ni la duración del derecho. La DGRN confirma la calificación en cuanto al primero de los defectos, (la escritura permitía levantar cuantas plantas se desee o permitan las ordenanzas), porque caso de admitirse no estaríamos ante un derecho real del 16.2 RH, sino ante la sustracción a los propietarios de la finca edificada, de una facultad dominical que pudiera surgir en el futuro, lo cual nunca podría considerarse un verdadero derecho real; y ello en base a que nuestro sistema jurídico excluye la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible, salvo la existencia de una justa causa que justifique esa perpetuidad. En cuanto a los demás defectos revoca la calificación, porque una vez constituido el derecho de sobreelevación y realizada la construcción, sobre lo construido surgen nuevos elementos privativos en propiedad horizontal, sobre los que recae un derecho de propiedad y copropiedad, el cuál no tiene por qué estar limitado en el tiempo.

RESOLUCIÓN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2002.

(BOE 28-12-02)

R.M. GRAL. AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO.

Se debate sobre la inscribilidad de una escritura de constitución de una Agrupación de Interés Económico, integrada entre otras personas jurídicas, por una Entidad Pública Empresarial y un Ente Público de Derecho Privado.

El Registrador suspende la inscripción por no constar adecuadamente la ratificación de un mandatario verbal, y por adolecer de defectos la certificación de acuerdos del Consejo de Administración., tales como la no expresión del quórum de asistencia, o del quórum de votación, entre otros defectos formales.

La DGRN parte de que la calificación debe de hacerse conforme al art 99 RH, al regirse el Ente certificante por la Ley 6/97, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, que a su vez se remite a la normativa específica.

Esta normativa específica sí que recoge unos requisitos de quórum y mayorías, así como la forma de redactar las actas, pero nada establece en cuanto al contenido de la certificación.

Por tanto, el Registrador no puede pedir que consten tales aspectos en la certificación.

Idénticos argumentos plantea el Centro Directivo en cuanto a la acreditación de la vigencia de los cargos de los representantes de las entidades actuantes. Se pone de relieve la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos.

Sin embargo, la DGRN confirma la nota de calificación en cuanto al defecto de que quien otorga la escritura en nombre del Ente, no tiene facultades para ello, por ser persona delegada por el Presidente, ya que de la normativa resulta que el acuerdo debía de tomarse por el Consejo de Dirección, siendo una facultad indelegable.

RESOLUCIÓN DE 19 DE OCTUBRE DE 2002.

(BOE 15-01-03)

ANOTACIÓN DE QUERELLA. PROCEDENCIA.

La interposición de querella puede dar lugar a una anotación preventiva, siempre que con la acción penal se ejercite una civil de trascendencia real inmobiliaria. Ésta debe poder producir una rectificación del Registro; además del mandamiento debe resultar el contenido de la acción civil ejercitada o debe adjuntarse el texto de la querella del que resulte el correspondiente suplico.

La DGRN confirma la nota denegatoria del Registrador, por no acreditarse el ejercicio de tal acción, y por aparecer inscrita la finca a nombre de persona distinta del querellado (en este caso una sociedad, aunque de la cual es socio único el querellado). No se pueden extender las consecuencias de un proceso a quien no ha formado parte de él.

RESOLUCIÓN DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2002.

(BOE 15-01-03)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

El problema que se plantea es el de si hemos de considerar en un procedimiento ejecutivo ordinario (no hipotecario), como requisito necesario, el que el Juez haya solicitado y obtenido la certificación de cargas. En el presente supuesto no se solicitó y el Registrador suspendió la inscripción del Auto de adjudicación.

La DGRN estima que no es un requisito esencial, ya que la anotación de embargo advierte de la probable ejecución y de la fragilidad del derecho del que adquiera con posterioridad.

RESOLUCIÓN DE 3 DE DICIEMBRE DE 2002.

(BOE 15-01-03)

R.M. S.A. DENOMINACIÓN.

El Registrador Mercantil suspende la inscripción de la escritura de elevación a público de los acuerdos de una sociedad (disolución y nombramiento de liquidador), porque previamente se había otorgado otra escritura de cambio de denominación social, sin que esta última se hubiera inscrito. Ello implicaba que la escritura que recoge el acuerdo de disolución había sido otorgada por una sociedad cuya denominación no coincidía con la establecida en el Registro Mercantil.

La DGRN revoca la nota de calificación por entender que se trata de dos acuerdos independientes. La denominación social es un dato identificativo de la sociedad, cuyo objeto es individualizarla en el tráfico jurídico, pero no es un elemento que atribuya personalidad, ni en consecuencia, su cambio altere ésta. Por tanto, si el sujeto queda debidamente identificado por otros datos, se le pueden seguir imputando derechos y obligaciones, así como las consecuencias que deriven de los acuerdos de sus órganos, actúen bajo la anterior o la nueva denominación.

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO
Registradora de la Propiedad

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 19 DE JULIO DE 2002.

TERCERÍA DE DOMINIO: PERTENENCIA DE LAS FINCAS EMBARGADAS AL HIJO DEL EJECUTADO, POR DONACIÓN DE ÉSTE, Y QUE LAS APORTA A LA SOCIEDAD TERCERISTA EN FECHA ANTERIOR AL EMBARGO.

Hechos:

1º.- En procedimiento de apremio seguido por Hacienda contra D. AAA por deudas fiscales, se decretó el embargo de las fincas el 10 de noviembre de 1989.

2º.- Dichas fincas habían sido donadas por el demandado a su hijo el 22 de junio de 1988.

3º.- En esta misma fecha, 22 de junio de 1988, se constituye la sociedad B, S.A., a la que el mencionado hijo aporta las fincas para cubrir la cuota participativa que le corresponde por su condición de socio en la misma.

4º.- El demandado había prestado su conformidad a la propuesta de liquidación definitiva de la deuda fiscal que ocasionó la traba de las fincas el 23 de diciembre de 1988.

5º.- La sociedad B, S.A. promueve tercería de dominio sobre las fincas en el procedimiento de apremio.

6º- El Juzgado de 1ª Instancia estima la tercería, siendo confirmado en segunda instancia, El demandante recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

El Tribunal Supremo atiende al momento en que se producen la donación y aportación y el momento del embargo, hallándose las fincas al tiempo de éste dentro del ámbito patrimonial de la sociedad B, S.A. y no en el del deudor demandado.

El tercerista presenta un título válido en el que se funda su derecho, acreditativo de haber adquirido los bienes con anterioridad a su traba, con independencia del acceso registral.

Además, no se ha demostrado la concurrencia de irregularidades en la constitución de la sociedad ni la existencia de un fraude de ley o negocio simulado para perjudicar a los acreedores, lo que determinaría la aplicación de la doctrina del levantamiento del velo, todo ello sin perjuicio de lo que se resuelva en el proceso promovido sobre rescisión de donación.

Se desestima el recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE JUNIO DE 2002.

LIBERACIÓN DEL FIADOR PORQUE EL ACREEDOR NO INSCRIBIÓ EL DERECHO DE OPCIÓN PACTADO EN GARANTÍA DEL PRÉSTAMO. NO PUEDE IMPUTARSE AL PRESTAMISTA LA FALTA DE INSCRIPCIÓN SI EL DERECHO DE OPCIÓN NO SE CONFIGURÓ COMO INSCRIBIBLE.

ARTÍCULOS CITADOS: 14 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO Y 1852 DEL CÓDI GO CIVIL.

Hechos:

1º.- Se firma contrato de préstamo el 10 de enero de 1992, concediendo la entidad prestataria, como garantía de la devolución, opción de compra a favor de D.AAA sobre un local comercial a ejecutar en un edificio de nueva planta propiedad de Promociones X, S.A.

2º.- El 28 de enero de 1993, en virtud de escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del edificio en régimen de Propiedad Horizontal, se inscribió la citada finca, en dominio, a favor de la prestataria.

3º.- El 20 de enero de 1994 Promociones X, S.A. suscribe con la Caja de Ahorros B un préstamo con garantía hipotecaria sobre el local señalado.

4º.- Ante la falta de pago, la entidad prestamista ejerció acción hipotecaria contra los bienes hipotecados por el procedimiento judicial sumario del art. 131 de la Ley Hipotecaria. Estando pendiente de celebrarse la tercera subasta, se vendieron las fincas gravadas con la hipoteca, subrogándose el comprador en la condición de deudor hipotecario y poniéndose fin al procedimiento.

5º.- Vencido el primer préstamo, el actor reclama al prestatario y los fiadores.

6º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda, absolviendo a los fiadores por no poder quedar subrogados en el derecho de opción al no constar éste registralmente y haber pasado la finca a la propiedad de un tercero. La sentencia de apelación, en cambio, consideró inaplicable el art. 1852 del C.c.. Uno de los fiadores recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

Se alega por el recurrente la aplicabilidad del art. 1852 del C.c. que determinaría su liberación como fiador al no poderse subrogar en las garantías y derechos del acreedor por hechos de éste.

Sin embargo, el Tribunal Supremo, aunque considera que el concepto "hecho del acreedor" no puede reducirse a un acto necesariamente positivo, y que comprende incluso una conducta pasiva, entiende que la cuestión fundamental en este caso no son tales consideraciones, sino en si es o no imputable al acreedor la pérdida de la garantía o la falta de realización de actos conservativos de la misma.

El derecho de opción no se configuró en el contrato de préstamo, otorgado por todas las partes, incluido el recurrente, como inscribible, al no reunir las condiciones necesarias para su acceso al Registro de la Propiedad según al art. 14 del Reglamento Hipotecario, pues ni medió convenio expreso de las partes para la inscripción, ni el futuro solar existía por entonces, ni se había inscrito la declaración de obra nueva, ni se fijaba plazo para el ejercicio de la opción.

Todo ello, unido a que el recurrente estuvo en todo momento al tanto del préstamo y sus vicisitudes, hace que la pérdida de la garantía por una posterior hipoteca constituida sobre la finca, consiguiente inicio de la ejecución hipotecaria y venta de la finca a un tercero que se subroga en la condición de deudor hipotecario, no sea imputable

al acreedor, quien queda así causalmente desligado de la imposibilidad del fiador de subrogarse en la garantía representada por la opción, siendo el nexo causal entre hecho del acreedor e imposibilidad de subrogación requisito imprescindible para la liberación del fiador fundada en el art. 1852 del C.c.

En consecuencia, se desestima el recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE JULIO DE 2002.

CONTRATO DE OBRA: RESPONSABILIDAD DECENAL POR RUINA POR VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN; CÓMPUTO DE LOS PLAZOS DE GARANTÍA Y DE PRESCRIPCIÓN.

ARTÍCULOS CITADOS: 1591, 1964 Y 1969 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

1º.- La finalización de obra tiene lugar el 4 de junio de 1976.

2º.- Las anomalías de la edificación se producen en diciembre de 1986.

3º.- La Comunidad de Propietarios presenta demanda, convocándose al litigio a la constructora el 1 de abril de 1993.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda; su sentencia fue revocada en apelación; la Comunidad de Propietarios recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

La cuestión litigiosa se centra fundamentalmente en si los vicios ruinógenos denunciados en la edificación se habían manifestado o no durante los plazos de garantía y de la acción de indemnización del art. 1591 del C.c.

El recurrente alega que no deben confundirse los arts. 1591.2 y 1969 del C.c. donde se determina el plazo para el nacimiento de la responsabilidad de la constructora, que puede producirse dentro de los quince años posteriores a la finalización de la obra, y el desarrollo de la acción personal contra la misma, cuyo plazo para la prescripción empieza a computarse desde que pudo ejercitarse.

El Tribunal Supremo señala que sobre el plazo de responsabilidad decenal establecido en el art. 1591.1 del C.c., la doctrina jurisprudencial entiende como *dies a* quo el de la terminación de la obra, y si transcurre el plazo sin haberse producido el vicio ruinógeno, la obligación no nace y desaparece la posibilidad de exigir la responsabilidad.

La acción de reclamación de que se trata surge por haber nacido la responsabilidad, y la doctrina jurisprudencial considera aplicable el plazo de quince años del art. 1964 del C.c. establecido con carácter general para las obligaciones personales. El día inicial del cómputo sería la fecha en que se produjo la ruina o se puso de manifiesto el vicio de la construcción.

En el caso en cuestión los vicios se manifestaron en diciembre de 1986, después de transcurrido el plazo de garantía, diez años desde el 4 de junio de 1976, por lo que no se originó la responsabilidad de los demandados en base al art. 1591.1 del C.c.

Tampoco tiene lugar la responsabilidad del art. 1591.2 del C.c., pues la constructora no recibe comunicación alguna hasta su convocatoria al presente litigio el 1 de abril de 1993, transcurridos más de quince años sin ejercitarla. Independientemente de que el precepto exige que la ruina se derive del incumplimiento de las condiciones del contrato, ha de entenderse que, o bien la acción no llegó a surgir al no producirse el daño dentro del plazo de garantía de diez años del art. 1591.1, si se considera que en el supuesto del apartado segundo es también aplicable aquella previsión normativa (en cuyo caso entiende parte de la doctrina que dicha disposición sería meramente redundante de la que le

precede), o bien ha prescrito por el transcurso del plazo de quince años, que se computará desde la recepción de la obra.

Entiende el alto tribunal que no son aplicables otras soluciones postuladas respecto al art. 1591.2, porque la que cuenta el plazo de quince años desde la producción o conocimiento del vicio ruinógeno crearía una gran inseguridad jurídica al dilatar indefinidamente en el tiempo el *dies* a quo, y la que entiende que para el ejercicio de la acción indemnizatoria hay un plazo de garantía de quince años y otro igual de prescripción, a partir del descubrimiento del defecto del edificio, no tiene adecuado soporte en el precepto de que se trata.

Se desestima el recurso de casación.

CITAS Y FRASES

La guerra es una masacre entre gente que no se conoce para provecho de gente que sí se conoce pero que no se masacra.

Paul Valèry

La guerra vuelve estúpido al vencedor y rencoroso al vencido.

Friedrich Wilhelm Nietzsche.

En las amarguras desearéis la dulzura,y en la guerra, la paz.

Santa Catalina de Siena.

Las guerras seguirán mientras el color de la piel siga siendo más importante que el de los ojos.

Bob Marley

SUPUESTOS ESPECIALES DE TITULARIDAD REGISTRAL:

El titular en situación concursal, cambio de denominación del titular persona jurídica, de sociedad disuelta o en liquidación, las comunidades de bienes, la comunidad de propietarios constituida en régimen de propiedad horizontal.

Escribe para Lunes:
Rafael Carbonell Serrano
(Registrador de la Propiedad)

La titularidad registral es la cualidad que el Registro de la Propiedad atribuye a un sujeto para el ejercicio de los derechos reales inmobiliarios inscritos o anotados a su favor, que **exige necesariamente tener personalidad jurídica** conforme a las normas sustantivas civiles.

Partiendo de este concepto de titularidad registral, vamos a detenernos en supuestos específicos de titularidad registral que pueden resultar más problemáticos:

EL TITULAR EN SITUACIÓN CONCURSAL

El acceso al Registro de la Propiedad de las situaciones de insolvencia patrimonial de los titulares registrales está insuficientemente regulada y adolecen de falta de claridad, por lo que debemos acudir al estudio de otras normas, como el Código civil, de Comercio, Ley de Suspensión de Pagos y el Reglamento del Registro Mercantil, en espera de la nueva Ley Concursal que debía estar a punto de aprobarse por los órganos legislativos como proclamaban las disposiciones adicionales de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que se refundirán todos los actuales procesos de suspensión de pagos, quiebra y concurso a único procedimiento.

Pero por el momento debemos referirnos al todavía derecho vigente que regula tres diferentes procedimientos que intentan paliar la situaciones de insolvencia patrimonial:

a) La "provisional" Ley de Suspensión de Pagos de 1.922, procedimiento habilitado teóricamente para situaciones de insolvencia provisional pero a través del que se han tramitado supuestos de insolvencia defintiva, en cuanto permite el mantenimiento de la actividad de la empresa y su posible "reflotación".

b) El concurso de acreedores, procedimiento regulado en el Código civil para resolver las situaciones de insolvencia definitiva de los deudores no comerciantes.

c) El procedimiento de quiebra, regulado en las normas mercantiles, para las situaciones de insolvencia patrimonial de los deudores comerciantes.

Vamos a examinar la publicidad registral de estas situaciones de insolvencia de los titulares registrales en los diferentes procedimientos:

A) Suspensión de pagos. **Son objeto de publicidad registral:**

1) La *providencia en la que se admite la solicitud de suspensión de pagos,* mediante la presentación del *mandamiento* en la que se contenga dicha providencia con expresión de los bienes sobre lo que ha de recaer o sin necesidad de ello, la designación de los Interventores, sin que sea necesario determinar los bienes del titular registral ni que resulte su firmeza, ya que de oficio por el Registrador se extenderá a todos los bienes inscritos a nombre del suspenso, y a través de *anotación preventiva,* sometida al plazo general de vigencia de cuatro años, susceptible de prórroga por idéntico plazo.

2) El auto *declarando al solicitante en estado de suspensión de pagos* mediante *mandamiento* que determinará si al suspenso se le debe considerar en situación de insolvencia provisional o definitiva, designará a los Interventores, sino se hubiese hecho antes, y establecerá las prohibiciones y cautelas que considere suficientes, siendo objeto también de *anotación preventiva.*

3) El auto *aprobatorio del convenio celebrado el suspenso y sus acreedores o la sentencia que recaiga en el incidente de su aprobación, cuyo* contenido suele ser muy variable pero que en la mayoría de los casos tiene trascendencia real, por lo que, a falta de norma reglamentaria, se considera que debe ser objeto de *inscripción.*

Puede establecerse un plazo para el cumplimiento del Convenio que no determinará lógicamente la cancelación automática de la inscripción, como señaló la Dirección General en resoluciones de 11 de noviembre de 1.975 y 17 de abril de 1.989.

4) Otras incidencias objeto de anotación pueden el nombramiento y cese de interventores, el sobreseimiento del expediente, la modificación del convenío.

5) La suspensión de pagos finaliza, no con el Convenio como ha mantenido parte de la doctrina mercantilista, sino con el cumplimiento pactado en el mismo, como ha mantenido la Dirección General y avala el artículo del 325 del Reglamento del Registro Mercantil, en cuyo caso, el auto judicial en el que se declare cumplido o la sentencia que así lo determine, ordenará la cancelación de todos los asientos practicados.

B) Concurso y quiebra, **respecto de los cuales no existe norma expresa que regule la publicidad de dicha situaciones concursales, pero podrían ser:**

1) El *auto admitiendo la demanda de la declaración de quiebra,* objeto de *anotación preventiva,* conforme a la Resolución de 20 de enero de 1.986.

2) *El auto declarando al titular registral en quiebra o concurso,* conforme a la Resolución de 2 de octubre de 1.981.

3) La sentencia revocando el auto anterior, mediante anotación preventiva.

4) El auto que determine la fecha de retroacción de la quiebra.

5) El auto en el que se nombre, remueva, recuse o cesen el Comisario o los Síndicos de la quiebra.

6) El *auto aprobatotio del Convenio,* que será objeto de inscripción.

7) La cancelación de todos los asientos practicados se obtendrá mediante la presentación del mandamiento en que se contenga la sentencia de rehabílitación del quebrado, que debe ser fírme.

En cuanto a los efectos de dicha publicidad, *desde un punto de vista general,* puede señalarse:

a) Que se discute acerca de su naturaleza jurídica, porque en realidad no solamente se publica una limitación de la capacidad de obrar o una prohibición de disponer, sino la sujeción del bien a la concreta situación concursal publicada con todos sus efectos.

b) No tiene carácter constitutivo la publicidad registral de dichas situaciones, como recordó la Dirección General en Resolución de 29 de junio de 1.988.

c) Colabora en la función calificadora del Registrador de títulos presentados con posterioridad quien puede exigir, además de la consulta en el resucitado Libro de Incapacitados, la presentación de documentos que justifiquen la situación procesal existente.

d) Los estados de suspensión de pagos, quiebra y concurso son incompatibles, conforme al artículo 9 de la Ley de Suspensión de Pagos y, consiguientemente, no cabe la inscripción de resoluciones judiciales referentes a la quiebra mientras estén vigentes los asientos de la suspensión de pagos, que tiene carácter prevalente.

Pero en relación a los efectos concretos de dichas situaciones:

A) En la suspensión de pagos, podemos distinguir:

1) Entre la declaración de suspensión y la aprobación del convenio:

-Los actos dispositivos voluntarios otorgados con anterioridad, aun presentados con posterioridad a la publicidad registral de la admisión o de la declaración, serán inscribibles, como indicó la Resolución de 14 de junio de 1.973, salvo la constitución de una hipoteca que como tiene carácter constitutivo la capacidad del otorgante debe mantenerse en el momento de su inscripción.

-Los *posteriores,* requerirán, conforme al artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos, el concurso de los interventores, o la autorización judicial previa..

-Durante dicho período se podrán practicar anotaciones preventivas de embargo sobre los bienes del suspenso, conforme a reiterada doctrina de la Dirección General, pero la adjudicación forzosa derivada de dichas anotaciones posteriores, exigirá la intervención del acreedor ejecutante en la suspensión y el concurso de los interventores.

2)Una vez aprobado el convenio, los actos de administración y de disposición se verán sometidos al régimen establecido en dicho convenio, que puede ser muy variable, ya que puede contener quitas y/o esperas, limitaciones en las facultades dispositivas, cesiones en pago o para pago de deudas, pero en cualquier caso tienen fuerza obligatoria para el deudor y los acreedores que

no hayan ejercido derecho de abstención y desaparecen los interventores judiciales y las limitaciones legales, que son sustituidas por las que se hayan podido pactar en el convenio.

B) En la quiebra y el concurso de acreedores, por regla general, la inhabilitación patrimonial derivada de esta situaciones, que constituye un embargo colectivo que implica el desapoderamiento de sus bienes y la atribución de las facultades de administración y representación a los Síndicos juegan contra la posibilidad de inscribir actos dispositivos otorgados por el quebrado y concursado e impiden practicar anotaciones preventivas de embargo, salvo que se trate de acreedores cuyos créditos gocen del derecho de ejecución separada, como es el caso de los créditos devengados por cotizaciones a la Seguridad Social.

En estos casos, el acreedor con derecho de ejecución preferente podrá tomar anotación preventiva de embargo sobre los bienes del quebrado y concursado, pero será necesaria su intervención en el procedimiento de concurso y quiebra para el reconocimiento de su derecho de ejecución separada y, posteriormente, realizada la adjudicación derivada de dicha anotación será preceptiva la intervención de los Síndicos en la misma. La cancelación de los asientos en los que se haya publicado la situación concursal exigirá que la autoridad judicial que conoce de estos procesos concursales, como consecuencia de haber reconocido su derecho de ejecución preferente, dicte el correspondiente mandamiento ordenando la cancelación de tales asientos, que no puede solicitar directamente el ejecutante del Registrador de la Propiedad alegando el carácter preferente de sus créditos, según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En cuanto a los actos dispositivos voluntarios realizados con anterioridad que hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad con posterioridad a la publicidad de las situaciones concursales:

-sí se han celebrado con anterioridad a la fecha de retroacción de la quiebra, serán inscribibles, pero para poder obtener la cancelación de los asientos que publican la situación concursal, deberán acreditar su dominio preferente en los indicados procedimientos, en la llamada "separatio ex iure domini ".

-En cuanto a los posteriores, no puede procederse a su inscripción.

El problema surge si los terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, es decir, aquellos que han inscrito a título oneroso y de buena fe derechos reales sobre los inmuebles, sin que conste en el Registro de la Propiedad publicidad alguna de la situación de insolvencia, pueden verse perjudicados por la retroacción de la quiebra, por la radical nulidad de dichos actos celebrados en dicho período establecida en el artículo 878 del Código de comercio. Aunque alguna resolución judicial se ha inclinado para la nulidad de dichos actos o contratos que harían inoperante el principio de fe pública, lo cierto es que dicha doctrina ha sido objeto de reiteradas críticas que ha llegado a asumir el propio Tribunal Supremo en sentencia de 12 de marzo de 1.993, por ser una vulneración injustificada del principio de seguridad jurídica y de buena fe. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado abiertamente la imposibilidad de cancelar dichas inscripciones a favor de terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, porque sus titulares no han podido ser parte en el procedimiento en el que se ha declarado dicha nulidad, provocando indefensión de los mismos.

CAMBIO DE DENOMINACIÓN DEL TITULAR PERSONA JURÍDICA.

La posibilidad de que durante la existencia de las personas jurídicas estas puedan sufrir modificaciones que no alteran su personalidad jurídica, como el *cambio de denominación social de una persona jurídica, constituye* una modificación de su Estatutos que requerirá, según la normativa societaria aplicable, la aprobación de los órganos de administración con las mayorías correspondientes, la elevación a documento público del acuerdo adoptado y la inscripción en el Registro correspondiente. El acceso al Registro de la propiedad de dichos cambios de denominación social, ser practicará mediante *inscripción, aportando el documento público del que resulte el acuerdo del cambio de denominación debidamente inscrito en el Registro Mercantil,* en unión de una instancia suscrita por el órgano de representación con las firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el Registrador, en la que se expresarán los bienes inmuebles o derechos reales inscritos respecto de los cuales se solicita hacer constar el indicado cambio de denominación. Este cambio de denominación social no supone ningún acto traslativo porque la modificación producida no ha alterado la personalidad de la persona jurídica en cuestión y para evitar la coincidencia de denominaciones sociales adoptada por otras personas jurídicas, en materia mercantil, es necesario acreditar la novedad de la nueva denominación mediante la correspondiente certificación negativa del Registro Mercantil Central.

En este caso, si el procedimiento de apremio se ha dirigido contra la persona jurídica con su anterior denominación y en el Registro de la Propiedad se hallan inscritos con su nueva denominación, podría practicarse la anotación porque dicho cambio de denominación resulta de los propios asientos del Registro de la Propiedad. En cambio, sino ha accedido dicho cambio de denominación social, deberá acompañarse al mandamiento la certificación del Registro Mercantil de la que resulte dicho cambio de denominación social.

DE SOCIEDAD DISUELTA O EN LLQUIDACIÓN

Debemos distinguir estos dos supuestos, tomando como ejemplo paradigmático, las sociedades anónimas:

a) La disolución es una modificación de la sociedad que, generalmente, la constituye en estado de liquidación y que, en todo caso, culmina con su extinción o cancelación en el RegistroMercantil, en virtud de las causas legales establecidas en el artículo 120 de la Ley de Sociedades Anóminas.

Dentro de ellas podemos distinguir causas obligatorias, es decir, aquellas objetivas como el cumplimiento del plazo o la reducción del capital social, que exigirán un Acuerdo de la Junta General promovido por los Administradores y aquellas que dependen de la propia voluntad de la sociedad. En estos casos, si los administradores en el plazo de dos meses no convocan la Junta o ésta no acuerda la disolución, se solicitará de la autoridad judicial decrete la disolución. Los administradores, sino convocan la junta general o solicitan del juez la disolución, en el plazo de dos meses responderá solidariamente con la sociedad y entre si de las obligaciones sociales.

El acuerdo social o la resolución judicial de la disolución deberá otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Mercantil y se publicará en el BORME y en uno de los diarios de mayor circulación del lugar del domicilio social. La personalidad jurídica de la sociedad continua y, por tanto, puede ser titular de derechos, el acceso al Registro de la Propiedad de esta situación, a falta de regulación legal o reglamentada, podría ser una anotación preventiva de las previstas en el artículo 42.5° de la Ley Hipotecaria. Pero debe quedar claro que las personalidad jurídica de la sociedad permanece, al igual que la representación de la sociedad a través de sus administradores, hasta que no recaiga el acuerdo aprobatorio de la liquidación.

b) La liquidación de la sociedad anónima es un estado de la sociedad, a diferencia de la disolución que es una modificación social instantánea y un procedimiento o conjunto de operaciones encaminadas a la fijación del patrimonio social, la conversión en efectivo de los activos, el cobro de los créditos y el pago de las deudas sociales y la división de haber líquido o remanente entre los accionistas.

En estos casos de sociedad en liquidación, la representación de la sociedad es asumida por los liquidadores, quienes sustituyen a los administradores, pero sólo se les atribuye la gestión y representación de la sociedad sólo para las operaciones conducentes a la liquidación y, en consecuencia, se trata de una limitación legal de la capacidad de la sociedad, oponible a terceros. De este modo, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 272 enumera las facultades atribuidas a los liquidadores, que deberán acreditar su nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil y en lo que afecta a bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, debemos señalar:

1) Que los liquidadores no pueden enajenar los bienes sociales sino es en subasta pública, aunque la Dirección General de los Registros y del Notariado ha admitido que la Junta General con el consentimiento unánime de todos los socios puedan dispensar de dicho requisito.

2) Resulta discutible, en cambio, que los Liquidadores realicen adquisiciones a favor de la Sociedad en liquidación, porque no es un acto conducente a liquidación, pero si constituir garantía hipotecaria a favor de alguna deuda anterior pendiente de pago.

En ambos supuestos la personalidad jurídica de la entidad permanece hasta que se proceda a la adjudicación de los bienes y derechos a los socios, por lo que es posible tomar anotación preventiva de embargo sobre los indicados bienes que, generalmente, constarán inscritos a nombre de la persona jurídica sin más especificaciones.

LAS COMUNIDADES DE BIENES

Las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica civil y, por tanto, no pueden ser titulares registrales, sin perjuicio que en otros órdenes, como en el tributario o en el laboral, puedan ser considerados como obligados tributarios o sociales, como resulta del artículo 11 del Real Decreto 84/1.996, de 26 de enero.

Las comunidades de bienes, en el ámbito inmobiliario, constituyen situaciones de cotitularidad en el dominio o en los derechos reales de carácter romano, a diferencia de las comunidades germánicas,

como la sociedad de gananciales o la comunidad hereditaria, que atribuyen derechos pro indiviso sobre uno o varios bienes a favor de sus titulares de los que pueden disponer y disfrutar, como dispone el artículo 399 del Código civil, pero por exigencia del principio de determinación o especialidad es imprescindible que se determine con precisión la participación atribuida a cada uno ellos, como establece el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, en virtud del cual, las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. Esta disposición también es aplicable cuando un mismo bien perteneciendo a un mismo titular en alguna de sus partes no tiene el mismo carácter, por ejemplo, privativo y ganancial.

En el orden registral inmobiliario, en relación a estas situaciones de cotitularidad debemos tener en cuenta, además de la determinación de la participación indivisa perteneciente a cada titular y su correcta identificación con las circunstancias exigidas por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, puede señalarse:

a) Cada comunero puede disponer y gravar libremente su participación en el inmueble o derecho real, sin perjuicio del derecho de tanteo y retracto legal entre los comuneros, conforme a las normas del Código civil que no establecen normas de cierre registral para garantizar su cumplimiento, aunque si tiene en cuenta a efectos de cómputos de plazo la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de disposición.

b) La disposición o el gravamen del inmueble en su conjunto requerirá el consentimiento unánime de todos los cotitulares.

c) Los comuneros pueden establecer, conforme al artículo 392 del Código civil, normas que regulen sus derechos siempre que no supongan un límite al tráfico inmobiliario, como puede ser una prohibición de disponer contraria a la Ley o que supongan una vulneración de otras normas legales. La Dirección General ha rechazado la inscripción de una norma establecida entre los comuneros en cuya virtud la participación indivisa atribuye el uso exclusivo y excluyente de una parte de la finca, por suponer materialmente una división o segregación de dicha parte sin necesidad de obtener la correspondiente licencia administrativa para dichos actos exigida por la legislación urbanística o agraria, sin que pueda alegarse la aplicación analógica del artículo 68 del Reglamento Hipotecado relativo a las plazas de aparcamiento y trasteros.

d) Por otra parte, las limitaciones a la acción de división de la cosa común, solo pueden ser temporales, en los términos establecidos en el artículo 400 del Código civil.

e) En consecuencia, el embargo que proceda contra la comunidad de bienes como deudora a la Seguridad Social, exigirá que el mismo se dirija contra todos y cada uno de los copropietarios, sin que sea suficiente la notificación al que actúe como administrador de la misma o los poderes o autorizaciones que hayan podido concederse entre ellos.

LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CONSTITUIDA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Aunque sistemáticamente la propiedad horizontal se encuentra recogida dentro del régimen de la comunidad de bienes, lo cierto es que constituye una forma especial de propiedad, porque la

comunidad de propietarios, aunque dispone de órganos de administración y representación de sus intereses, carece también de personalidad jurídica y, por tanto, no puede ser titular registral, sino que lo son cada uno de los propietarios.

La propiedad horizontal atribuye dos derechos de propiedad inescindibles entre sí:

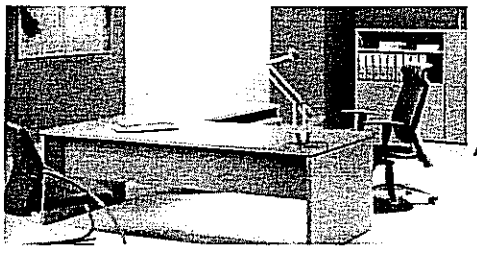
a) Una propiedad individual sobre casa piso o local susceptible de aprovechamiento independiente y unido a ella,

b) La propiedad de una participación indivisa de todos y cada uno de los elementos comunes del edificio del que forma parte el piso o local, determinado numéricamente su cuota de participación en los elementos comunes.

En consecuencia, al igual que en el caso anterior, los titulares registrales son los propietarios de cada uno de los pisos o locales y cualquier acto que se dirija contra la propiedad horizontal debe dirigirse contra todos y cada uno de los propietarios, como titulares de los pisos y de los elementos comunes en régimen de comunidad.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha permitido, que pueda practicarse una anotación de embargo a favor de la comunidad de propietarios representada por su Presidente, porque el anotante no es titular registral y la anotación preventiva de embargo es una forma de dar publicidad a una medida cautelar ordenada en un proceso judicial en el que la legislación atribuye capacidad procesal a la comunidad de propietarios, por lo que no puede rechazarse la práctica de una anotación de embargo a su favor y, por tanto, tampoco es necesario indentificar a todos y cada uno de los titulares.

Sin embargo, cuando la comunidad de propietarios resulta deudora por cualquiera de los gastos que sean de cargo de la comunidad, el embargo debe dirigirse contra todos y cada uno de los copropietarios, porque, dado el carácter institucional de la vinculación ob rem establecida entre la propiedad de cada piso o local con la cuota en la propiedad horizontal en los elementos comunes, el embargo practicado lo es del todo edificio, no sólo de los elementos comunes o de los pisos y, el principio de tracto sucesivo y de consentimiento exige que todos ellos sean demandados.



ACADEMIA

Por Ana Mª Sabater Mataix
(Registradora de la Propiedad)

TEMA NUEVO EN EL PROGRAMA DE OPOSICIONES A REGISTROS

TEMA 78.- EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES: PRECEDENTES, CONCEPTO Y SECCIONES QUE LO INTEGRAN. LA SECCIÓN DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. CONCEPTO, FINALIDAD, ORGANIZACIÓN Y CARACTERES. VENTA A PLAZOS Y L*EASING* DE BIENES MUEBLES. HIPOTECA DE BUQUES Y AERONAVES. OTROS BIENES MUEBLES REGISTRABLES. LA HIPOTECA MOBILIARIA. IDEA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.

1.-EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES: precedentes, concepto, secciones que lo integran.

PRECEDENTES

El Registro de Bienes Muebles es un Registro Jurídico, llevado por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, bajo la dependencia del Ministerio de Justicia, que tiene por objeto la inscripción de los actos y contratos relativos a bienes muebles. También tiene por objeto la publicidad de las condiciones generales de la contratación y de las resoluciones judiciales sobre las mismas.

El Registro de Bienes Muebles tiene su apoyo legal en dos leyes recientes:

*La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones generales de la contratación

*La Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

Existen sin embargo, otros precedentes legislativos en los que se ampara, ya que el anhelo del legislador por un Registro de estas características había sido constante. La Disposición Final segunda de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de Reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea (hoy Unión Europea) en materia de sociedades,

autorizó al Gobierno para la regulación del Registro de Bienes Muebles, en el cual se unificarían los actuales Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y los de Buques y Aeronaves. De la misma manera, la Disposición Adicional única de la Ley 6/1990, de 2 de julio, sobre modificación de la Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre venta de bienes muebles a plazos, recordó también que el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se integraría en el Registro de Bienes Muebles.

Ha sido, no obstante, la **Disposición Adicional tercera de la Ley 28/1998. de 13 de julio, de Venta a Plazos de bienes Muebles,** la que ha sancionado que el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se integre en el Registro de Bienes Muebles, a cargo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, conforme disponga su Reglamento. Por su parte, la Ley de Condiciones Generales de la contratación atribuye a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles la llevanza del Registro de Condiciones Generales.

Finalmente, **el Real Decreto 1828/1999,de 3 de diciembre,** por el que se aprueba el **Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación,** ha configurado este último como una sección específica del Registro de Bienes Muebles, utilizando la infraestructura dispensada por los hasta ahora denominados Registros de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

CONCEPTO

Como decíamos al comienzo de nuestra exposición, el Registro de bienes Muebles es un Registro Jurídico llevado por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles bajo la dependencia del Ministerio de Justicia, que tiene por objeto la publicidad de los derechos reales derivados de actos y contratos relativos a bienes muebles.

Por bien mueble se entiende todo aquello que se pueda transportar sin deterioro del bien inmueble en el que se encuentra ubicado, siempre que sea susceptible de identíficación. Entre ellos están los vehículos, las aeronaves, los buques, la maquinaria, los cuadros, los derechos de propiedad intelectual e industrial, etc.

Entre los contratos inscribibles figuran:

a) Los contratos de venta a plazos con o sin pacto de reserva de dominio.

b) Los arrendamientos financieros *(leasing)* sobre bienes muebles.

c) Otros contratos de arrendamientos(renting, lease back, arrendamientos ordinarios

d) Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.

e) Hipoteca naval.

f) Anotaciones de embargo, de demanda, de secuestro, de prohibición de disponer, y demás anotaciones preventivas sobre bienes muebles.

g) Compraventas ordinarias de bienes muebles, con o sin precio aplazado.

h) Cualesquiera contratos onerosos o gratuitos, inter vivos o mortis causa, sobre tales bienes.

SECCIONES QUE LO INTEGRAN

El Registro de Bienes Muebles, conforme a la Disposición Adicional única del **Real Decreto 1828/ 1999, de 3 de diciembre, está** integrado por las siguientes secciones, clasificadas por razón del objeto:

1º.- Sección de Buques y Aeronaves.

2º.- Sección de Automóviles y otros vehículos de motor.

3º.- Sección de Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo.

4º.- Sección de otras garantías reales.

5º.- Sección de otros bienes muebles registrables.

6º.- Sección del Registro de Condiciones Generales.

Dentro de cada una de las secciones que lo integran, se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes, o a la correspondiente a las condiciones generales de la contratación.

Esto significa, que si sobre un vehículo automóvil se inscribe un contrato de venta a plazos, la legislación aplicable será la Ley 28/1998, y la Ordenanza aprobada por Orden del Minísterio de Justicia de 19 de julio de 1999; y lo mismo sí el objeto del contrato es un buque o una maquinaria industrial. Lo único que diferirá es la sección en que se practicará la inscripción: la sección primera en caso de buques y aeronaves; la segunda en el caso de vehículos; la tercera, si el objeto es maquinaria, etc.

Si lo que es objeto de inscripción es una hipoteca mobiliaria sobre un vehículo, igualmente se hará constar en el folio abierto al bien dentro de la sección segunda; pero en este caso la legislación aplicable será la Ley de Hipoteca Mobiliaría y Prenda sin Desplazamiento de Posesión de 18 de diciembre de 1954.

Si lo que es objeto de inscripción es un arrendamiento financiero, la legislación aplicable será la Disposición Adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, así como la propia Ordenanza de *19* de julio de *1999;* pero la inscripción tendrá lugar en el folio abierto al bien, dentro de la sección específica correspondiente a su naturaleza (buque, vehículo maquinaria, etc.).

O si lo que se constituye es una hipoteca naval sobre un buque, la ley aplicable será la Ley de Hipoteca Naval de 21 de agosto de 1893, y la inscripción se practicará sobre el folio abierto al buque en la sección primera.

No procede agotar ahora todas las posibilidades; basta recordar que el Registro de Bienes Muebles se organiza por razón del objeto, según su naturaleza, en las distintas secciones que lo integran; y que dentro de cada una de ellas se abrirá un folio a cada bien, una vez inmatriculado. A continuación se practicarán las inscripciones correspondientes a los contratos celebrados sobre el bien, aplicando la legislación vigente reguladora de cada acto o contrato.

La sección sobre Condiciones Generales de la Contratación sí tiene una regulación específica, en su propio Reglamento, que estudiamos a continuación.

2.-SECCIÓN DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN: Concepto, finalidad, organización, y caracteres.

CONCEPTO

El Registro de Condiciones Generales de la Contratación podría definirse como un Registro del Estado, de evidente trascendencia jurídica que tiene por objeto la publicidad de las condiciones generales de la contratación, así como las resoluciones judiciales sobre su eficacia, atribuyendo efectos de prescripción a las acciones colectivas, legitimación de hecho en el tráfico y posibilidad de alcance *esga omnes,* ultra partes y prejudícial de las sentencias inscritas.

El Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, aprobado por **Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, en su art.** 1º lo define como: *"Registro de transcendencia juridica en el tráfico privado, dependiente del Estado, que tiene por objeto la publicidad de las condiciones generales de la contratación y de las resoluciones judiciales que puedan afectar a su eficacia, en los términos previstos por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y este Reglamento "*

FINALIDAD

El Consejo de Estado, en dictamen sobre el Proyecto de Real Decreto por el que se aprueba el Reglamento para el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, afirma que éste es un registro de cláusulas contractuales y de sentencias cuya finalidad primordial según la Ley 7/1998, que ha de interpretarse a la luz de la Constitución y de la Directiva 93/13/CEE. es proteger al consumidor frente a las cláusulas abusivas y evitar que se incluyan tales cláusulas en los contratos celebrados con los consumidores, sobre todo como medio para hacer efectivo el ejercicio de acciones contra las condiciones generales no ajustadas a la Ley

Es decir, la finalidad principal del Registro es la publicidad general de las condiciones generales de la contratación, para que puedan ser objeto de control a través de las entidades representativas de intereses colectivos; entre ellas estarán las asociaciones de consumidores, aunque no sólo serán ellas.

ORGANIZACIÓN.

El Registro está a cargo de un Registrador de la Propiedad y Mercantil y, por tanto, bajo la dependencia del Ministerio de Justicia a través de la Dirección General de los Registros y el Notariado. Su provisión se realiza conforme a las normas de la legislación hipotecaria y, por tanto, en régimen de concurso ordinario entre Registradores.

Este Registro tiene una naturaleza específica y diferente a los Registros Mobiliarios, donde rigen principios hipotecarios que no siempre son aplicables al Registro de Condiciones Generales. No

obstante, siguiendo la sugerencia del Consejo de Estado se ha dispuesto la integración del Registro de Condiciones Generales en el Registro de Bienes Muebles como una sección separada del mismo; de la misma manera, el Registro Central de Venta a Plazos de Bienes Muebles y el Registro Central de Condiciones Generales de la Contratación se integrarán en un único Registro de Bienes Muebles Central.

CARACTERES.

El Registro de Condiciones Generales se caracteriza por ser:

- un Registro estatal
- de inscripción voluntaria aunque incentivada
- sujeto a un principio de libertad formal en los contratos inscribibles como regla general,
- de calificación registral atenuada
- y basado en la técnica del folio personal,
- de trascendencia jurídica indiscutible.

Registro estatal: es decir, no es un registro meramente administrativo sometido a la competencia de las Comunidades Autónomas. La naturaleza mercantil de la materia atinente a las condiciones generales de la contratación ha llevado al reconocimiento de la competencia del Estado para regular la materia por parte del Tribunal Constitucional con base en el art. 149.1.6º de la Constitución.

Registro voluntario: la voluntariedad es la nota que caracteriza el depósito de las condiciones generales en el Registro si bien debe hablarse de voluntariedad incentivada, dados los efectos favorables al depositante que la inscripción va a producir.

Registro de libertad formal: no rige el principio de titulación auténtica. En el Registro de Condiciones Generales no se depositan contratos sino clausulados, independientemente de la forma privada o pública del contrato que las contenga.

Registro de calificación registral atenuada: el Registrador de condiciones generales no puede acceder al fondo de la validez sustantiva de la cláusula depositada, sin perjuicio de que en su ejercicio profesional tendrá que incidir sobre determinados extremos: ilegibilidad del clausulado, falta de acreditación de la cualidad de profesional, no concurrencia de los requisitos precisos para que la cláusula tenga el carácter de condición general...

Registro basado en la técnica del folio personal: se abrirá un folio a cada profesional y dentro de él un subfolio para cada condición general, A efectos de localización de las condiciones generales por razón del predisponente, el Reglamento obliga al Registrador a la llevanza de un índice de profesionales.

Registro de trascendencia jurídica: El Consejo de Estado considera que este Registro no atribuye los efectos propios de la inscripción regístral de un Registro como el de Propiedad o Mercantil, pero reconoce que es un Registro de trascendencia jurídica, que produce los siguientes efectos:

- legitimación en el tráfico del profesional que somete a la censura general sus clausulados.

- prescripción las acciones colectivas de cesación y retractación por el transcurso de dos años desde el momento en que se practicó la inscripción de las condiciones generales.

- eficacia erga omnes de las sentencias declaratívas de la nulidad de una condición general inscritas en el Registro de Condiciones Generales.

- eficacia prejudicial cuando constituyan doctrina legal de las sentencias firmes obtenidas en el ejercicio de las acciones colectivas que vincularán a todos los Jueces en ulteriores procesos en que se inste la nulidad de las cláusulas idénticas a las que hubieran sido objeto de la sentencia, y siempre que se trate del mismo predisponene.

3.- VENTA A PLAZOS Y LEASING DE BIENES MUEBLES

La nueva Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 1998 sustituyó a la Ley 50/1965, de 17 de julio, que tuvo una gran importancia en la economía de España al regular por vez primera la financiación de la compraventa a plazos de bienes muebles. Las nuevas necesidades económicas y la exigencia de adecuar la normativa existente al Derecho comunitario impusieron la reforma dando lugar a la **Ley 28/1998, de 13 de julio de Venta a Plazos de Bienes Muebles.**

Se entiende que existe compraventa a plazos de bienes en todo momento en que se compra un bien mueble con precio aplazado. Es decir, no se requiere necesariamente, aunque sea lo más frecuente, que el aplazamiento del precio se fraccione en varios plazos; basta con un solo aplazamiento. Dicho de otra forma: la ley no sólo se aplica a la venta a plazos sino a toda venta con precio aplazado.

Para que sea aplicable la legislación específica en la materia, es preciso que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de venta a plazos de bienes muebles corporales, no consumibles e identificables por su marca y número de serie o fabricación.

b) Que el aplazamiento del precio sea superior a tres meses.

c) Que la cuantía no sea inferior a la fijada reglamentaríamente.

La Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 1998, además de incorporar las exigencias derivadas de la Ley de Crédito al Consumo, atribuye al consumidor los siguientes derechos:

Derecho a una adecuada información: deberá constar en el contrato, entre otras circunstancias

- lugar y fecha del contrato

- identificación de las partes

-descripción del objeto vendido

-precio de venta al contado

-desembolso inicial, cuando exista

- número y periodicidad de los pagos aplazados

- tipo de interés inicial

- posibilidad de cesión del contrato cuando así se pacte

- cláusula de reserva de dominio en su caso

- prohibición de enajenar mientras no se haya pagado el precio aplazado

-domicilio a efectos de notificaciones

-domicilio de pago

-tasación del bien

Derecho de desistimiento: durante los siete días hábiles siguientes a la entrega del bien, el consumidor podrá desistir del contrato comunicándolo al vendedor mediante carta certificada u otro medio fehaciente. Se trata de un derecho irrenunciable. No obstante, puede pactarse que no exista derecho de desistimiento, o modalizarlo en los casos de adquisición de vehículos de motor susceptibles de matriculación.

Derecho a la moderación judicial de las cláusulas penales: Si el comprador deja de pagar dos plazos, o el último de ellos, el vendedor podrá exigir el cumplimiento o resolver el contrato. En este caso, el comprador deberá devolver el bien adquirido y el vendedor lo percibido, no pudiendo deducir más que un 10 por 100 en concepto de indemnización y una cantidad igual al desembolso inicial por la depreciación comercial del objeto.

Fuero judicial competente: La competencia judicial para conocerlos litigios sobre contratos de venta a plazos corresponde a los Tribunales del domicilio del comprador o prestatario, siendo nulo todo pacto en contrario.

Derechos del acreedor:

La Ley adopta una serie de medidas para asegurar el cumplimiento de los contratos, en beneficio del empresario y de los demás consumidores. Además del derecho de resolver el contrato que tiene el vendedor o financiador en caso de impago, la Ley atribuye una de las siguientes acciones para la protección de su derecho:

a) Acciones declarativas ordinarias. Siempre puede el acreedor reclamar su crédito, a través del juicio ordinario o el verbal, dependiendo de la cuantía reclamada.

b) Acciones ejecutivas sobre todo el patrimonio del deudor: Si la venta a plazos se formalizó ante Notario o en póliza intervenida por Corredor de Comercio (hoy en día póliza ante Notario, dada la fusión de ambos Cuerpos)

c) Acciones sumarias para la recuperación de lo vendido. Estas acciones van a permitir resarcirse al acreedor exclusivamente sobre el propio bien financiado.

La Ley *1/2000,* de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil incorpora estas acciones sumarias al código procesal.

LEASING DE BIIENES MUEBLES

La Ley *28/1998* reconoce que el *leasing* mobiliario tiene una naturaleza distinta de la venta a plazos. El arrendador financiero goza de la propiedad del bien financiado sin necesidad de pacto alguno de reserva de dominio. Se trata de un contrato en que se cede el uso a cambio de un precio, con un pacto añadido por virtud del cual se faculta al arrendatario financiero (usuario) a adquirir el bien al vencimiento del plazo pactado.

No está sometido el *leasíng* mobiliario a los requisitos formales y sustantivos de la Ley 28/1998.

El *leasíng* mobiliario es susceptible de inscripción en el Registro de Bienes Muebles, tal como desarrolla la **Ordenanza de 19 de julio de 1999, que** presume que el arrendador tiene la titularidad del bien, de manera que, en caso de embargo del bien por deudas del arrendatario el Registrador debe denegar la anotación del embargo.

La Disposición Adicional Primera de la citada Ley *28/1998* reguló una acción sumaria para la recuperación del bien financiado, en caso de falta de pago por parte del arrendatario, que la Lec. ha me orado técnicamente, configurándola como una acción sumaria que se tramita a través del juicio verbal, con causas de oposición tasadas. La Ley *1/2000,* de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, hace derivar de los asientos del Registro de Bienes Muebles la acción sumaria, de forma que sólo los contratos inscritos gozarán de la misma.

Pero es la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito de *29* de julio de *1988,* en su Disposición Adicional Séptima, la que contiene la definición legal del *leasing* afirmando que **constituyen operaciones de arrendamiento financiero: "aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión de uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha rinalídad según las** especificaciones del futuro usuario, **a cambio de una contraprestación** consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición. **Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a** sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales ,artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento **financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, a favor del usuario."**

De esta definición se extraen como notas definitorias de este contrato las siguientes:

a) Una adquisición ad causam; es decir, el bien se adquiere siguiendo las indicaciones del futuro usuario, que señala tanto el bien que va a ser objeto del contrato como el vendedor o proveedor del mismo.

b) Pueden ser objeto de este contrato los bienes muebles e inmuebles, lo que equivale a decir que puede ser objeto de *leasíng* cualquier bien de lícito comercio, incluidos derechos, acciones, etc.

c) La contraprestación que percibe el arrendador financiero consiste en el abono periódico de unas cuotas, que, como se especifica en la propia norma, están compuestas de una parte de "principal" o "cantidad destinada a la recuperación del coste del bien" y unas cargas financieras", lo que demuestra la naturaleza crediticia del contrato.

d) Los bienes han de quedar necesariamente afectos por el usuario a sus actividades empresariales o profesionales.

e) El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente, para ser considerado tal, una opción de compra, que además ha de establecerse, también con carácter ineludible, a favor del usuario.

De la definición legal del contrato de arrendamiento financiero, antes expuesta, se desprende a su vez cuáles son las **obligaciones básicas de las partes** en este contrato y, por lo tanto, cuál ha de ser **el contenido mínimo del mismo** para que pueda ser calificado de arrendamiento financiero.

La obligación básica del arrendador financiero es la cesión de uso del bien objeto del contrato al arrendatario financiero durante el período de duración del mismo, así como respetar la opción de compra para que pueda ser ejercitada por el usuario al finalizar dicho período de cesión de uso.

La obligación fundamental del usuario es el pago de las cuotas periódicas fijadas en el contrato como retribución de la compañía de *leasíng*. .

Por lo tanto, **el contenido mínimo del contrato** es la cesión de uso como obligación del arrendador financiero y el parte del arrendatario financiero. pago del precio, dividido en cuotas, por parte del arrendamiento financiero.

Al ser el leasing un contrato carente aún de regulación sustantíva y de contenido no uniforme, se habrá de estar, como indica la doctrina del Tribunal Supremo a las específicas estipulaciones pactadas en cada caso.

De este modo, **las cláusulas más habituales,** que han sido estudiadas por la doctrina son las relativas a : - la entrega de los bienes.

- cláusula de exoneración de la compañía de *leasing* por mal funcionamiento, vicios ocultos, etc.

- la obligación de aseguramiento de la cosa las cláusulas que regulan el incumplimiento en el pago de las cuotas por el usuario.

Por último termina el contrato de arrendamiento financiero con **la opción de compra;** pero hay que dejar claro que el optante es libre de ejercitar o no la opción y el concedente de la opción tiene, necesariamente, que aceptar la decísión sobre la formalización o no de la compraventa.

La opción de compra en el *leasíng* presenta **unas notas especiales** respecto de la opción de compra común:

a) La opción de compra es un elemento esencial del contrato de arrendamiento financiero, que se configura como un contrato unitario.

b) La opción de compra ha de establecerse. necesariamente, a favor del usuario, sin que este derecho pueda ser transmisible por sí mismo, sino cuando dicho usuario transmita su posición jurídica en el contrato de arrendanúento financiero y junto con dicha posición jurídica.

c) La posibilidad de ejercicio de la opción de compra no se establece durante todo el período del arrendamiento financiero, sino, como dice la Ley 26/1988, la opción de compra se establece "

a su término" Es decir, el usuario no podrá ejercitar la opción de compra sino hasta que transcurra el período de cesión de uso previsto en el contrato de arrendamiento financiero.

d) La opción de compra derivada del arrendamiento financiero es gratuita, es decir la concesión del derecho de opción de compra carece de contraprestación separada y distinta del propio precio del arrendamiento financiero.

e) Se condiciona el ejercicio de la opción al abono de la totalidad de las cuotas previstas para el pago del arrendamiento financiero. Por ello el precio por el cual se puede ejercitar la opción de compra es, generalmente, inferior al precio de mercado de dicho bien.

Por lo tanto, el contrato de *leasing* es un contrato formal que ha de documentarse por escrito y debe recoger un contenido mínimo determinado. Para la inscripción en el Registro de Venta a Plazos, además de la forma escrita, la nueva Ordenanza exige unas especificaciones concretas y un contrato normado de contenido obligatorio sometido a autorización administrativa por parte de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de forma similar a lo que sucede con los actuales contratos de venta a plazos y de financiación de dichas ventas.

4.- HIPOTECA DE BUQUES Y AERONAVES.

Dentro del Derecho de bienes muebles, los buques y las aeronaves siempre han tenido un régimen propio más formalista, quizás por su mayor valor.

* En el caso del buque, su equiparación en muchos aspectos a los bienes inmuebles determinó una pronta admisión de su hipotecabilidad a través de la Ley de Hipoteca Naval de 21 de agosto de 1893; y en cuanto a su formalización, se sometió al régimen documental público.

* En materia de aeronaves, la Ley de Navegación Aérea de 21 de julio de 1960 siguió un criterio más flexible, admitiendo documento público o privado para la formalización de los contratos relativos a los mismos; y desde la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Penda sin Desplazamiento de 16 de diciembre de 1954 pudieron someterse a hipoteca.

Dada la peculiaridad de su régimen, no fueron derogados los arts. 145 a 190 del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956 en las sucesivas reformas de 1989 y 1996. El actual Reglamento, aprobado por Real Decreto de 19 de julio de 1996, establece en su Disposición Transitoria 13ª, que los libros de buques y aeronaves seguirán llevándose en los Registros a que se refiere el art. 10 del RRM aprobado por Decreto de 14 de diciembre de 1956 hasta la publicación del Reglamento del Regisro, de Bienes Muebles a que se refiere la Disp. Final 2ª de la Ley 19/1989, de 25 de julio, a cuyo efecto continuarán transitoriamente vigentes los arts. 145 a 190 y concordantes del RRM.

Por su parte, la citada Ley de 25 de julio de 1989, en su Disp. Final 2ª, estableció que los buques y aeronaves llevados hasta ahora en los Registros Mercantiles constituirán Registros independientes y continuarán rigiéndose por las normas referidas a ellos hasta que se establezca el Registro de la Propiedad Mobiliaria - en el que se unificarán los actuales Registros de RM y PSD y los libros de

buques y aeronaves- y se dote al mismo de adecuada regulación, para lo que se concede al Gobierno la correspondiente autorización.

Buques y aeronaves constituyen así secciones distintas dentro de un único Registro de Bienes Muebles, transitoriamente atribuido a los registradores Mercantiles.

En cuanto a los buques, el régimen registral puede sintetizarse así:

a) La inscripción de los buques en el Regisro de Bienes Muebles es obligatoria.

b) La primera inscripción del buque debe ser de dominio.

c) Está plenamente relacionada la inscripción en el Registro de Bienes Muebles con la inscripción administrativa en la Comandancia de Marina.

d) Rige el principio de tracto sucesivo, de manera que todo acto o contrato inscrito exige la previa inscripción del acto del transferente.

e) El buque es susceptible de hipoteca naval.

f) Los actos y contratos sobre buques, como regla general, están sometidos a la exigencia de titulación pública.

g) En principio, sólo se inscribirán los actos y contratos relativos a buques de bandera española matriculados en España.

h) Los asientos del buque hacen prueba del dominio o propiedad de los buques, así como de las cargas impuestas sobre los mismos.

El art. 145. del RRM de 1956 dispone :" En los libros de buques se inscribirán:

2º.- Los buques en construcción cuando se hipotequen, conforme a lo prevenido en el art. 16 de la Ley de Hipoteca Naval.

4º.- La constitución, modificación y cancelación de los gravámenes de cualquier género que pesen sobre el buque según lo dispuesto en el citado artículo.

Para la hipoteca naval, se requiere:

-escritura pública o,

-póliza intervenida por agente o corredor de buques o,

-documento privado.

Debiendo reunir los requisitos exigidos por el art. 5 de la Ley de Hipoteca Naval, como establece el art. 151 del RRM de 1956, que dispone:

ART 151: La inscripción de la propiedad de un buque en construcción, en caso de hipoteca, se practicará en la Sección Especial del Registro de Naves en construcción, en virtud de los documentos y con las circunstancias señaladas en el art. 16 de la Ley de Hipoteca Naval.

Esta inscripción tendrá carácter provisional hasta que se termine la construcción del buque y sea matriculado en el Registro de la Comandancia de la Marina, después de la cual se convertirá en inscripción definitiva, trasladando a este efecto la inscripción provisional al Libro de Buques.

Esta traslación y la consiguiente conversión en inscrición definitiva se hará en virtud de solicitud del interesado, acompañando la certificación de la matrícula y la escritura pública de entrega del buque otorgada por el constructor afavor del dueño. Al margen de la inscripción provisional se extenderá una nota de referencia a la inscripción definitiva indicando la traslación y conversión de la provisional"

En cuanto a **la cancelación de los asientos el art. 167 del RRM,** en análogos términos que el art. 82 de la LH, establece:

167: *"Las inscripciones o anotaciones preventivas referentes a buques no se cancelarán sino por escritura pública o documento auténtico en los cuales preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubieren extendido o sus causahabientes o representantes legítimos, o en virtud de resolución Judicialfirme.*

La cancelación total o parcial de la hipoteca naval constituida en garantía de títulos transmisibles por endoso, o alportador, se efectuará con arreglo a las dísposiciones establecidas en la Ley Hipotecaria.

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de sufecha, salvo que tengan un plazo menor de duración. No obstante, a instancia de los interesados, o por mandato de las autoridades que las hubieran decretado, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años, siempre que la solicitud o mandaniento de prórroga se presente en el Registro antes de que caduque el asiento. Sí se tratare de anotaciones judiciales podrán prorrogarse hasta la terminación definitiva delprocedimíento en que se hubieran acordado."

Por otra parte, en forma análoga a la Disposición Transitoria 3° de la LH, en el art. 172, párrafo 3°, se establece la cancelación por caducidad de las inscripciones de hipoteca que en la fecha de entrada en vigor del Reglamento tuviesen más de veinte años, sin haber sido modificadas, novadas, interrumpida su prescripción o ejercitada la acción hipotecaria, así como las que vayan cumpliendo dichos requisitos en lo sucesivo.

En cuanto a las aeronaves, su régimen registral puede resumirse así

a) La insicripción del dominio y demás actos de transcendencia real sobre aeronaves inscribirán en el Registro de Bienes Muebles correspondiente a su matrícula.

b) Son de inscripción obligatoria las aeronaves de nacionalidad española y propiedad privada que se destinen o puedan destinarse a fines industriales o mercantiles.

c) La inscripción de actos y contratos sobre aeronaves, como regla general se practicarán en virtud de escritura pública o documento auténtico.

d) Las aeronaves inscritas en el Registro de Bienes Muebles pueden ser objeto de hipoteca mobiliaria.

e) La certificación del Registro acredita la propiedad de la aeronave y es el único medio de justificar la libertad de cargas o gravámenes sobre la misma

En cuanto a las circunstancias que deberán constar en la primera inscripción de acuerdo con el art 181 son:

- Número en el Registro de matrícula.

- Fase de construcción en que se hallare, en su caso, pues se permite la inscripción de la aeronave en construcción, y a efectos de su hipoteca se requiere que se haya invertido en la construcción una 1/3 parte de su valor. La inscripción tendrá carácter provisional hasta la finalización, en cuyo caso se convertirá en definitiva.

- Marca de fábrica y datos técnicos.

- Valor. . Especificación de los seguros concertados y en especial de los de carácter obligatorio, con expresión de la Entidad aseguradora, clase, cuantía del seguro y número de póliza.

Por último destacar que, conforme **al art. 190,** en lo no regulado expresamente en el título VI se aplicarán las disposiciones de carácter general del Reglamento de la Ley de HM y las de este Reglamento relativas a buques, en cuanto fueren pertinentes. Por ello en materia de hipoteca de aeronaves nos remítimos a las disposiciones del RRM Y del Regl. de la Ley HM y PSD) relativas al buque.

5.- OTROS BIENES MUEBLES REGISTRABLES.

DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL E INDUSTRIAL.

La propiedad intelectual, al igual que la propiedad industrial, son derechos de propiedad sobre derechos incorporales (propiedades especiales, se suelen clasificar y, como tales, susceptibles de inscripción en el Registro de Bienes Muebles, en concreto dentro de la sección cuarta .

Sin embargo, gozan de una peculiaridad, y es que su titularidad viene marcadamente determinada por su inscripción en un Registro administrativo específico: el Registro de Propiedad Intelectual, en el caso de los derechos de propiedad intelectual y la Oficina Española de Patentes y Marcas, en el caso de patentes y marcas.

Tanto la propiedad intelectual como la industrial son susceptibles de transmisión y gravamen.

La propiedad intelectual se rige por el Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual aprobado por Real D.Legíslativo 1/1996, de 12 de abril. El Reglamento. del Registro de Propiedad Intelectual fue aprobado por RD733/1993, de 14 de mayo.

Existe una presunción de que los derechos inscritos de forma definitiva existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por los asientos registrales.

Los derechos de explotación de la obra duran toda la vida del autor y setenta años después de su muerte o declaración de fallecimiento. Son transmisibles mortis causa (por cualquiera de los medios admitídos en derecho) y por actos ínter vivos (en este caso si no se establece un plazo se entenderá

limitada la transmisión a cinco años). Toda cesión debe formalizarse por escrito, aunque no se exige que sea documento público. Los derechos de "propiedad intelectual son inscribibles en el Registro General de Propiedad Intelectual, dependiente del Ministerio de Cultura, sin perjuício de la competencia de las Comunidades Autónomas para desarrollar su estructura y funcionamiento dentro de su territorio.

Los signos distintivos de las empresas son los derechos de propiedad industrial utilizados por el empresario para diferenciarse de los competidores. El nombre comercial sirve para identificar al empresario; el rótulo para identificar la sede fisica; y la marca para identificar los productos de su actividad comercial o industrial. Se rigen por la Ley de Marcas de 7 de diciembre de 2001, que ha sustituido a la de 10 de noviembre de 1988.

El registro del nombre comercial es potestativo, de manera que el titular del nombre comercial no inscrito no queda desprotegído, sino que puede pedir la nulidad de un nombre comercial inscrito, acreditando su uso anterior, siempre que lo haga antes de transcurridos cinco años desde la fecha de la publicación de la concesión correspondiente. Ahora bien, la inscripción atribuye efectos, en cuanto que el titular inscrito goza del derecho de uso exclusivo del mismo y la inscripción le libera de toda la carga de probar su uso anterior

El derecho sobre la marca tampoco es de inscripción constitutiva pero está muy vinculado a la inscripción. Basta la inscripción en la Oficina Española de Patentes y Marcas para que se adquiera el derecho al uso de la marca, pero este derecho sólo puede hacerse efectivo ante terceros a partir de su concesión; el usuario de una marca anterior notoriamente conocida también podrá pedir la nulidad de una marca registrada para productos idénticos o similares que puedan crear confusión con la marca notoria.

El rótulo del establecimiento también podrá ser registrado para el término o términos municipales que se consignen en la solicitud.

Los signos distintivos de las empresas no cabe confundirlos con las invenciones industriales, que se rigen por la Ley de Patentes de 20 de marzo de 1986, y que abarcan las patentes de invención y los certificados de protección de los modelos de utilidad. La patente atribuye a su titular el derecho exclusivo durante el período improrrogable de 20 años de desarrollar una determinada invención. En particular puede ser objeto de constitución de usufructo y de constitución de hipoteca mobiliaria. La Oficina Española de Patentes y Marcas calificará la legalidad, validez y eficacia de los actos que hayan de inscribirse en el Registro de Patentes, los cuales deben figurar en documento público.

También son protegibles e inscribíbles en el Registro antes mencionado los modelos de utilidad que son invenciones que consisten en dar a un objeto una configuración, estructura, o constitución de la que resulta alguna ventaja para su uso o fabricación. No obstante, su duración es de 10 años improrrogables contados desde la presentación de la solicitud.

Los derechos de propiedad intelectual e industrial son derechos susceptibles de transmisión y gravamen- en particular de hipoteca mobiliaria- y susceptibles de inscripción en un Registro estatal específico que le atribuye efectos frente a terceros. Estos Registros (de **Propiedad Intelectual, Oficina Española de Patentes y Marcas**) son verdaderos Registro que atribuyen al derecho inscrito efectos jurídicos; sin embargo, no dependen del Ministerio de Justicia (sino de Cultura y Economía) a diferencia del Registro de Bienes Muebles.

6.- LA HIPOTECA MOBILIARIA

7.- IDEA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.

Estas dos últimas preguntas no han sufrido variación alguna respecto del tema 78 anterior.

Tema redactado por Ana Mª Sabater Mataix

Carcaixent 5 de marzo de 2003

BIBLIOGRAFíA:

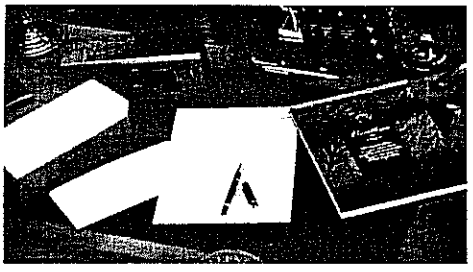
"Derecho de los bienes muebles" - Fernando García Solé. Javier Gómez Gálligo

*RCDI nº 651 año 1999

*RCDI nº 657 año 2000

*RCDI nº642 año 1997

*RCDI nº647 año 1998



SECCIÓN FISCAL

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

PROCEDIMIENTO: RECARGO DE APREMIO

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA DE 24 DE ABRIL DE 2.002 Y DE 1 DE JUNIO DE 2.002.

Providencia de apremio: No cabe recargo de apremio cuando se satisface la deuda entre el final del plazo de ingreso y la providencia de apremio

Se plantea la cuestión de si la Administración puede girar providencia de apremio cuando se ha abonado la deuda tributaria después de vencer el plazo voluntario pero antes de cualquier requerimiento explícito.

El recargo por apremio no tiene una entidad propia independiente y separada del procedimiento de apremio, sino que es una consecuencia necesaria derivada de la ejecución e inexorablemente ligada a ésta. Por ello, exigir el recargo cuando no se ha iniciado el procedimiento de apremio por haberse ingresado la deuda tributaria, supone considerar que el **devengo del recargo** se produce de forma automática, esto es, en el mismo instante en que finaliza el periodo voluntario de ingreso. Este **devengo automático** del recargo de apremio obliga a distinguir entre período ejecutivo y procedimiento de apremio de manera que una vez vencido el período voluntario, se abriría sin solución de continuidad un periodo ejecutivo a que correspondería y en el que sería exigible el recargo, con independencia de que se hubiera iniciado o no la vía ejecutiva en su dimensión procedimental.

Sin embargo esta dicotomía entre **período ejecutivo y apremio** no está respaldada por el RGR, que en sus arts. 105 y 97 no dejan resquicio para pensar en un concepto ni en un instituto que pueda configurarse como "el periodo ejecutivo" ni tampoco por la LGT que, en su art . 126 estructura la recaudación de los tributos en "periodo voluntario" y "por vía de apremio", aludiendo al aspecto temporal del primero y procedimental del segundo (Este planteamiento se refuerza con la L 25/1995, art. 127). De esta forma, el automatismo supone una técnica incorrecta porque una cosa es que, al término del período voluntario de cobranza, los deudores que no hayan realizado su prestación queden incursos en la vía de apremio y, otra distinta es que, el tránsito del citado período voluntario a la vía de apremio, precise de una declaración formal, es decir, de un título ejecutivo, que ponga en marcha

el procedimiento. Partiendo de la tesis de que tanto el recargo de apremio como el contemplado en el art. 61 de la LGT participan y tienen una identidad común, en concreto una **finalidad indemnizatoria o resarcitoria,** lo cierto es que el recargo de apremio solo puede indemnizar a la Administración por los gastos que conlleva el inicio del procedimiento de apremio, pues la indemnización por el retraso en el pago de las deudas apremiadas se encomienda a los intereses de demora.

Así si el interés de demora tiene como finalidad indemnizar al Tesoro por retraso en el pago y el recargo de apremio participa de **la naturaleza indemnizatoria,** ésta sólo puede referirse a la compensación por gastos y costes aparejados al inicio del procedimiento de apremio, por lo que si no se ha iniciado el procedimiento de apremio nada hay que indemnizar, por lo que el recargo no puede ser exigido, ya que de otro modo se produciría un enriquecimiento injusto de la Administración.

Cuando se inicia el **período ejecutivo** se produce el devengo de un recargo del 20% de la deuda no ingresada, así como de los intereses de demora correspondientes a ésta (art. 127 LGT). Dicho recargo se limita al 10% cuando la deuda tributaria no ingresada se satisfaga antes de la notificación al deudor de la providencia de apremio, de lo que se deduce que es precisamente esta providencia que integra el título ejecutivo, la que inicia el período de ejecución, justificando los recargos que impone la Administración. De aquí que, imperativamente a continuación el art. 127 de la LGT disponga que iniciado el periodo ejecutivo, la administración tributaria efectuará la recaudación de las deudas por el procedimiento de apremio sobre el patrimonio del obligado al pago.

De acuerdo con lo anterior, el Tribunal estimó que no procede girar la providencia de apremio cuando se abone la deuda tributaria después de vencer el plazo voluntario, pero antes de cualquier requerimiento explícito. El paso del período voluntario a la vía de apremio precisa de una declaración formal y el recargo de apremio participa de naturaleza indemnizatoria sobre los costes aparejados al inicio del procedimiento.

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

CONSULTA A LA DIRECCION GENERAL DE TRIBUTOS DE 1 DE AGOSTO DE 2.002

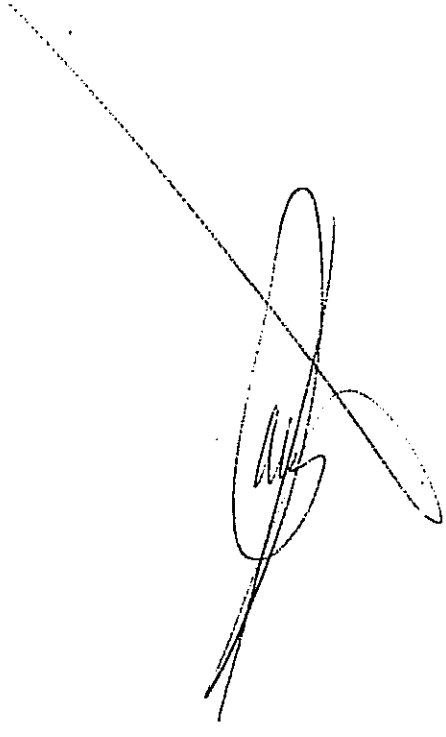
La liquidación de sociedad de gananciales no está sujeta al I.S.D., pero sí los excesos de adjudicación derivados de la misma y la reducción por vivienda habitual beneficia a todos los herederos en la proporción que la adquieren.

La liquidación de los bienes incluidos en la masa patrimonial de la sociedad de gananciales se realiza de acuerdo con lo previsto en el art. 1392 y ss. del Código Civil, de los que resulta básicamente, que el remanente se dividirá por mitad entre marido y mujer o sus respectivos herederos, sin que pueda aplicarse a esta división ni a la adjudicación de bienes en pago del derecho de cada una de las partes, lo previsto para la liquidación del impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el que se establece que en las sucesiones por causa de muerte, cualesquiera que sean las particiones y adjudicaciones que los interesados hagan, se considera para los efectos del impuesto como si se hubieran hecho con estricta igualdad y con arreglo a las normas reguladoras de la sucesión. Del art.27 L.I.S.D. se deduce que su aplicación solamente alcanza a las **sucesiones por causa de muerte,** sin que puedan extenderse a un

acto como la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, aún cuando se produzca por causa de muerte de uno de los cónyuges, porque no puede conceptuarse, ni en el orden civil ni en el triburario, como sucesión.

No obstante, la Administración competente para la exigencia de este impuesto, sí puede comprobar la posible existencia de excesos de **adjudicación** derivados de disolución, liquidación y adjudicación de los bienes gananciales. Excluidas las mencionadas operaciones del concepto de sucesión, quedan como operaciones realizadas inter vivos, por lo que de producirse en su realización excesos de adjudicación gratuitos deberán considerarse como **donaciones** entre las partes.

Por otra parte, la **reducción** del 95% del valor de la **vivienda habitual** del causante debe beneficiar no sólo a quien finalmente adquiere ese bien concreto en el supuesto planteado una de las herederas- sino a todas las herederas, es decir, tanto a la madre como a la hija, dado que las dos son herederas en la sucesión, aunque cada una de ellas adquiere la vivienda habitual en proporción a su derecho en la sucesión y, por tanto, sobre la parte que se considera, a efectos de este impuesto, que adquiere cada una, parte a la que se debe aplicar la reducción.



Fdo: Carmen Gómez Durá

CRIPTOGRAMA

Por P. Pastor

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

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

A-Fig. gota de humor que destilan las vides y otros árboles despues de la poda..... 53 83 3 73 12 59 33

B.-Cada uno de los pelos que hay en los bordes de los párpados 88 38 43 77 8 94 18

C.-Torre situada en alto para registrar desde ella el campo o el mar..... 28 17 81 41 60 46 106

D.-Mujer que cría a sus pechos una criatura ajena..... 105 30 19 68 80 90 100

E.-Rastro que deja en el aire un cuerpo luminoso en movimiento..... 10 62 50 20 103 74

F.-Repite un mismo ciclo para ampliar o incrementar los efectos de este..... 4 15 25 78 47 96 56

G.-Recen, vocal o mentalmente..... 70 57 23 36

H.-La mayor intensidad con que se hiere una sílaba al pronunciar una palabra 48 101 35 55 44 91

I.-Lo que sirve para el uso manual y herramienta de un oficio o arte 65 37 104 1 98 71

J.-Perteneciente al nacimiento 16 63 92 5 52

K.-Eficacia, empeño o diligencia grande con que se ejecuta una cosa..... 87 66 14 24 39 76

L.-Acción de aplicar el oído para oír..... 51 64 6 72 13 29 22

M.-Calidad de necio, imprudente o falto de razón 31 40 9 58 79 89 97

N.-Impulso íntimo que promueve las buenas obras..... 75 67 86 102

O.-Que no tiene medida. Infinita o ilimitada..... 7 85 34 42 61 49 95

P.-Lista o catálogo de nombres de personas o cosas..... 11 93 69 26 82 54

Q.-De la parte de allá..... 2 21 99 84 27 32 45

SOLUCIÓN PÁGINA 42

RESEÑA LEGISLATIVA

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

RESEÑA LEGISLATIVA
(Hasta BOE/DOGV 1-03 a 15-03-03)

DISPOSICIONES ESTATALES

UNIÓN EUROPEA

RD 253/2003, de 28 febrero (BOE 1-03): incorpora al ordenamiento español la Directiva 1999/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de junio de 1999, por la que se establece un mecanismo de reconocimiento de títulos respecto a las actividades profesionales a que se refieren las Directivas de liberalización y de medidas transitorias.

NOTARIOS

ORDEN JUS/469/2003, de 19 febrero (BOE 6-03): regula el índice informatizado de los Notarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 del RD 1643/2000.

AYUNTAMIENTOS

LEY ORGÁNICA 1/2003, de 10 marzo (BOE 11-03): para la garantía de la democracia en los Ayuntamientos y la seguridad de los Concejales.

VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 7 marzo 2003 (BOE 12-03) de la Secretaría de Estado de Infraestructuras: publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 marzo 2003 por el que se modifica el tipo de interés efectivo anual vigente (fijándolo en un 3,96 por ciento) para los préstamos cualificados concedidos o que se concedan en el ámbito del Plan de Vivienda 2002-2005.

VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 7 marzo 2003 (BOE 12-03) de la Secretaría de Estado de Infraestructuras: publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 marzo 2003, por el que se fijan los tipos de interés efectivo aplicables a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento o Ministerios precursores, para financiar actuaciones protegibles de los programas de 1993 y 1997 de los Planes de Vivienda 1992-1995 y 1996-1999.

HACIENDA

REAL DECRETO 252/2003, de 28 febrero (BOE 13-03): modificación del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por RD 537/1997, de 14 de abril, así como el RD 2281/1998, de 23 de octubre, por el que se desarrollan las disposiciones aplicables a determinadas obligaciones de suministro de información a la Administración tributaria y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el RD 1307/1998, de 30 septiembre, y el RD 2027/1995, de 22 diciembre, por el que se regula la declaración anual de operaciones con terceras personas.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

CANARIAS - VIVIENDA

LEY 2/2003, de 30 enero (BOE 6-03)

CANARIAS - CONSUMIDORES Y USUARIOS

LEY 3/2003, de 12 febrero (BOE 6-03): Estatuto de los Consumidores y Usuarios

COMUNIDAD DE MADRID - PRESUPUESTOS

LEY 14/2002, de 20 diciembre (BOE 5-03): Presupuestos.

LEY 13/2002, de 20 diciembre (BOE 5-03): Medidas Fiscales y Administrativas.

COMUNIDAD DE MADRID - TASAS

DECRETO LEGISLATIVO 1/2002, de 24 octubre (BOE 13-03): aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid.

CANARIAS - PRESUPUESTOS

LEY 13/2002, de 27 diciembre (BOE 5-03)

CATALUÑA - UNIVERSIDADES

LEY 1/2003, de 19 febrero (BOE 11 -03)

ARAGÓN - FAMILIA

LEY 2/2003, de 12 febrero (BOE 13-03): régimen económico matrimonial y viudedad.

SOLUCIÓN AL CRIPTOGRAMA:

La gracia cenicienta de la encina,
hondamente celeste y castellana,
remansa su hermosura cotidiana
en la paz otoñal de la colina.

L.Panero. A una encina.

Centro de Estudios Registrales

c/ Pintor Peyró, 12
46010
VALENCIA

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana