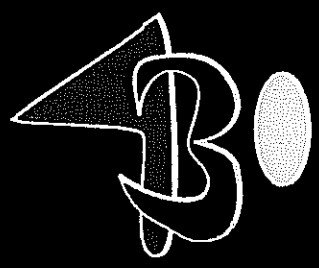
LUNES
CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XVI - Núm.356 - 2ª Quincena,octubre,2003

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

Centro de Estudios Hipot
BIBLIOTECA
VALENCIA

sumario

356, 2ª Quincena de Octubre, 2003

CARTA DE LA REDACCIÓN 2

CASOS PRACTICOS 3

RESOLUCIONES 9

SENTENCIAS 14

UN BREVÍSIMO COMENTARIO A LA SENTENCIA DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2003 DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO CUATRO DE LOS DE ALICANTE por Vicente Domínguez Calatayud 18

COMENTARIO AL REAL DECRETO 1039/2003 DE 1 DE AGOSTO por Pedro Tejada Castro 23

KIOSCO (Buhaira nº97 de 1 de junio de 2003)..... 28

SECCIÓN FISCAL por Marta Gozalbes 30

BUZÓN DEL LECTOR 31

SECCIÓN HUMOR 32

RESEÑA BIBLIOGRAFICA 33

RESEÑA LEGISLATIVA 38

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR
Enrique Colomer Sancho

COORDINADORA GENERAL
Carmen Gómez Durá

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN

Alberto Adán García
Maria-Emilia Adán García
Fatima Azpitarte Santos
Cristina Carbonell Llorens
Vicente Carbonell Serrano
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Pedro Fandos Pons
Consuelo García Pedro
Belen Gómez Valle
Inmaculada Gosálvez Simbor
Susana Juste Ribes
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Alicia de la Rua Navarro
Ana María Sabater Mataix
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.

Querido lector:

En este número aparecen en la revista dos nuevas secciones; la "Sección de Humor" que ya existía con anterioridad, aunque con distinto formato, con la intención de arrancarte una sonrisa; y una nueva sección "Reseña Bibliográfica" con la que pretendemos darte a conocer la publicacion de libros cuya lectura sea instructiva o interesante o, ambas cosas a la vez. Utilizaremos dos formas: o presentando su contenido directamente o a través de un estracto comentado del mismo.

Esperamos que sea de tu agrado.

La Redacción

RECORDAMOS A NUESTROS LECTORES QUE LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DE LA REVISTA LUNES 4.30 ES:

cuatrotreinta@hotmail.com

LA CUAL ESTA A DISPOSICIÓN DE NUESTROS LECTORES PARA QUE MANDEN CUALQUIER TRABAJO, ARTÍCULO O COMENTARIO QUE CONSIDEREN OPORTUNO.

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA

casos prácticos

Por Cristina Martínez Ruíz
(Registradora de la Propiedad)

HIPOTECA UNILATERAL.

En el Registro figura inscrita una hipoteca unilateral a favor de un Banco.

El titular registral de la finca hipotecada es declarado en quiebra, haciéndose constar en Registro esta circunstancia.

La hipoteca unilateral no consta en el Registro que haya sido aceptada por el Banco y los síndicos se ponen en contacto con éste y manifiesta que no acepta la hipoteca.

Los contertulios entendieron que si se acredita debidamente esta no aceptación, no será necesario practicar el requerimiento del art. 141 LH y 237 RH, entendiendo que la escritura de cancelación de la hipoteca debería otorgarla, no el titular registral / quebrado, sino los síndicos.

HIPOTECA UNILATERAL

En el Registro figura inscrita una hipoteca unilateral que no consta que haya sido aceptada por la persona jurídica a cuyo favor se constituyó, y se presenta un mandamiento judicial solicitando que se expida certificación de dominio y cargas sobre la finca, ya que se ha iniciado un procedimiento de ejecución de la hipoteca, indicando el juez, que ha sido aceptada por el acreedor.

La cuestión que se plantea es si el hecho de interponer la demanda de ejecución de la hipoteca, unida a la manifestación que realiza el juez de que la misma ha sido aceptada, es suficiente para entender aceptada la hipoteca, o, por el contrario, la aceptación debe ser expresa y calificada por el Registrador.

Algunos contertulios entendieron que la interposición de la demanda supone una aceptación "tácita" de la hipoteca suficiente en este caso ya que no hay perjuicio para tercero; sin embargo, otros entendieron que la aceptación debe ser en todo caso expresa, ya que el Registrador ha de calificar, entre otros extremos, si la persona que está aceptando la hipoteca tiene capacidad o facultades suficientes para ello.

COMPRAVENTA ENTRE CÓNYUGES

Se presenta en el Registro una escritura que se titula de "compraventa".

En la misma comparecen un señor y una señora que están casados en régimen de gananciales, y manifiestan que son dueños con carácter ganancial de una finca, y que tienen convenida la compraventa la misma en los siguientes términos: los señores comparecientes adjudican la casa descrita a Dña. (la señora), que pasa a ser propietaria única de ella con carácter privativo, por precio que confiesan pagado desde el patrimonio privativo de la adquirente al patrimonio ganancial.

La Registradora se plantea si puede inscribirse este documento, y los contertulios entendieron que, partiendo de los artículos 1323 y 1458 CC que permiten que los cónyuges puedan transmitirse bienes por cualquier título, y de que tanto la legislación como la doctrina de la DGRN admiten la realización de negocios entre la masa ganancial y las privativas de los cónyuges, es inscribible este documento, inscribiendo la finca a favor de la mujer con carácter privativo por confesión.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

En el Registro figura inscrita una hipoteca en garantía de una serie de letras de cambio.

En su día, se presentaron dos mandamientos dictados en dos procedimientos de ejecución hipotecaria solicitando que se expidiera certificación de dominio y cargas.

Como consecuencia de ello, se extendieron dos notas al margen de la inscripción de la hipoteca, indicando en cada una de ellas los datos relativos al procedimiento y a la fecha, pero no se identificaron las letras de cambio que se estaban ejecutando.

Ahora, llega al Registro el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación recaído en uno de esos procedimientos, indicando en el mandamiento que se proceda a la cancelación de la hipoteca.

No se ve obstáculo para la inscripción del auto de adjudicación, pero no se puede practicar la cancelación solicitada, ya que en el Registro no constan las letras que se estaban ejecutando en ese procedimiento; con lo que el Juzgado, deberá adicionar dicho mandamiento, y especificar qué letras de cambio en concreto son las que han sido objeto de ejecución en dicho procedimiento.

PODERES

Un banco otorga un poder a una gestoría para que realice determinadas actividades, y luego, la gestoría que actúa a través de sus correspondientes apoderados, poderes que están inscritos en el RM.

Al Registro llega la correspondiente escritura acompañada del poder de la gestoría a su empleado, pero no se acompaña el poder del Banco a la gestoría, poder que sí que debe acompañarse, ya que nos encontramos ante un supuesto diferente al del subapoderamiento, en el que el Registrador Mercantil al inscribir la escritura de subapoderamiento ya ha calificado la anterior escritura de poder para comprobar que dicho subapoderarniento es válido.

DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

En el Registro figura inscrita una hipoteca sobre la totalidad de un edificio al amparo del art. 218.1 RH. El edificio es posteriormente dividido horizontalmente, y se pretende distribuir la responsabilidad hipotecaria entre los elementos independientes mediante instancia privada alegando el art. 216 RH.

Sin embargo, la instancia privada en este caso no es admisible, ya que el art. 216 RH está pensando en un caso totalmente diferente: se refiere al supuesto de que se presente al Registro para su inscripción una hipoteca constituida por escritura pública sobre varias fincas en la que se ha olvidado distribuir la responsabilidad hipotecaria y esta distribución se hace mediante una instancia privada.

Es decir, se trata de una hipoteca que:

-recae sobre varias fincas,

- la distribución de la responsabilidad hipotecaria es obligatoria para la inscripción, art. 119 LH y 216 RH,
- la hipoteca aún no está inscrita,
- la instancia privada funciona como un documento complementario de la escritura pública .

Mientras que en el presente caso nos encontramos con que la hipoteca:

- recae sobre una sola finca que es el edificio en su conjunto,

-la distribución de la responsabilidad hipotecaria tras la división horizontal es potestativa, art. 123 LH,

-la hipoteca ya está inscrita, con lo que se trata de rectificar un asiento ya practicado, por lo que los artículos a aplicar son el art. 144 LH y 240 RH que exigen que se haga constar esa modificación por un nuevo asiento, y al no establecer ninguna excepción, el nuevo asiento se practicará con arreglo a las normas generales, es decir, será necesario escritura pública, art. 3 y 145 LH y 1880 CC.

-en este caso hay un solo documento, la instancia privada.

De todo lo expuesto resulta claro que el art. 216 RH no se refiere al supuesto, expuesto por los interesados, y si se quiere ampliar sobre este tema se puede consultar el artículo publicado por nuestro compañero, Félix Rodríguez López, en la revista nº 300 de la primera quincena de mayo de 2001

REPARCELACIÓN

En el Registro figura inscrito un conjunto urbanístico que está formado por tres edificios constituidos a la vez en propiedad horizontal. En dicho conjunto, existen una serie de elementos comunes, entre ellos una pista de tenis, y está previsto en el futuro construir otro edificio.

Ahora el Ayuntamiento quiere segregar parte del terreno de dicho conjunto, el correspondiente a la pista de tenis, para incluirlo en una reparcelación y destinar ese terreno a vías públicas, y se plantean dos cuestiones:

1º- ¿ Ha de notificar el Ayuntamiento a todos los dueños de los elementos independientes de los tres edificios o basta con notificar a los presidentes de las tres comunidades de propietarios, y que éstos luego lo pongan en conocimiento de los dueños de su respectiva comunidad?.

Todos los contertulios entendieron que es necesaria la notificación individual a cada uno de

los dueños de los elementos independientes, no bastando la notificación a los presidentes de las comunidades, ya que éstos no tienen atribuida esa facultad y a cada uno de los propietarios se les está privando de su derecho de propiedad sobre la cuota que le corresponda en el elemento común que es la pista de tenis, art. 7.11 RD 1093/97 de 4 de julio.

2º- El Ayuntamiento declara que esa porción de terreno segregada tiene el aprovechamiento urbanístico agotado, por lo que en lugar de adjudicar a los interesados una finca de reemplazo, se les va a entregar una indemnización en dinero. El Registrador se plantea si debe calificar esta circunstancia, ya que del Registro resulta que se va a construir otro edificio.

Los contertulios entendieron que una vez que la reparcelación se apruebe definitivamente por el Ayuntamiento, el Registrador no puede calificar las adjudicaciones realizadas ya que son fondo del acto administrativo, teniendo en cuenta, además, que en el conjunto urbanístico quedan suficientes metros cuadrados para construir ese edificio.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CADUCIDAD

En el Registro figura inscrito un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Dicho edificio se construyó sobre un solar que estaba hipotecado, al realizar la construcción se arrastró la hipoteca sobre el edificio en su conjunto, sin distribuir la responsabilidad hipotecaria entre cada uno de los pisos y locales.

Por el transcurso del tiempo, la hipoteca ha caducado, y el dueño de uno de los pisos y locales mediante instancia por el procedimiento del art. 82.5 LH solicita la cancelación de la hipoteca, y los contertulios se plantean si se tiene que cancelar la hipoteca sobre la totalidad del edificio, o sólo la hipoteca en cuanto afecte a ese piso.

Unos contertulios entendieron que sólo se ha de cancelar la hipoteca en cuanto afecte a ese piso en base al principio de rogación.

Sin embargo, la mayoría entendieron que se ha de cancelar la hipoteca en su totalidad, ya que no se trata de varias hipotecas sobre varios pisos que se puedan cancelar independientemente, sino que se trata de una sola hipoteca que sólo se podrá cancelar una vez, y no tantas veces como pisos y locales haya cuando lo pidan sus dueños.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa en la que compra un matrimonio búlgaro que según el Notario están casado bajo el régimen de gananciales.

El Registrador se plantea si tiene que inscribir el bien a favor de los dos esposos para su sociedad de gananciales o con arreglo al régimen económico matrimonial que corresponda, art. 92 RH.

Los contertulios entendieron que en base al art. 92 RH y a las RDGRN se pueden seguir los siguientes criterios:

1- si en la escritura se establece que los esposos están casados bajo el régimen legal español de sociedad de gananciales (lo cual puede ocurrir en los casos del art. 9.2 CC, por ejemplo,

Centro de Estudios Hipotecarios

si se han casado en España): en este caso, basta con dicha manifestación para que en el acta de inscripción pongamos que se inscribe el bien a favor de los dos para su sociedad de gananciales.

2- si en la escritura se establece que los esposos están casados bajo el régimen X que es el legal de su país sin que acrediten cómo funciona, en este caso, en el acta de inscripción pondremos que se inscribe el bien a favor de los dos con arreglo al régimen económico matrimonial que corresponda, por lo que ser traslada a un momento posterior la prueba de ese régimen.

3-si en la escritura se establece que los esposos están casados bajo el régimen X, sin decir nada más, puede ocurrir que se trate del legal de su país o de uno convencional. Este es el supuesto que plantea el compañero, y, en este caso, se aplicará la misma solución que en el anterior.

PODERES

Un señor tiene un poder que le ha concedido el poderdante para dividir la finca registral X

Otorga la escritura de división de la finca X en virtud de dicho poder, y la divide en dos, dando lugar a la finca X1 y la finca X2. Esta escritura se inscribió en su día en el Registro.

Ahora, ese apoderado pretende dividir la finca X1 y la finca X2 utilizando aquél poder, alegando que aunque el poder sólo le faculta para dividir la finca X, indirectamente, también puede dividir la finca X1 y la finca X2 porque proceden de aquélla, para cuya división sí que está facultado.

Sin embargo, los contertulios entendieron que ese poder es insuficiente para la división de las fincas X1 y X2, ya que, dado que se trata de un poder especial que se dio para un acto expreso, dividir la finca X, y ese acto ya se ha realizado, el poder queda sin contenido.

PARTICIÓN DE HERENCIA. SOCIEDAD DE GANANCIALES

Se presenta en el Registro una escritura de partición de herencia en la que están interesados dos herederos. El único bien que integra el caudal relicto es una finca, y, dado su carácter indivisible, se adjudica a uno de los herederos que entrega el exceso de adjudicación en metálico al otro heredero.

El heredero adjudicatario está casado bajo régimen de sociedad de gananciales, y, dado que el exceso de adjudicación lo ha pagado con dinero ganancial, solicita que la finca se le inscriba la mitad con carácter privativo y la otra mitad para su sociedad de gananciales.

El Registrador se plantea si puede practicar la inscripción en estos términos, o es necesario que concurra la esposa del heredero adjudicatario ha prestar su consentimiento.

Algunos de los contertulios entendieron que era necesario el consentimiento de la mujer ya que, como consecuencia del pago del exceso de adjudicación con dinero ganancial, lo que surge a favor de la sociedad de gananciales es un crédito, y para poder transformar ese crédito ganancial en un bien ganancial (la mitad indivisa de la finca), es necesario el consentimiento de la mujer, ya que esa transformación puede no interesarle.

Sin embargo, otros contertulios entendieron que no es necesario el consentimiento de la mujer ya que, en nada se le está perjudicando, y por aplicación analógica de los artículos 93 y 94 RH, ya que cuando interviene uno sólo de los cónyuges y compra para su sociedad de gananciales no le exigimos el consentimiento del otro para inscribirlo con éste carácter; y por la presunción de ganancialidad que establece el art. 1361 CC.

REPARCELACIÓN

En el Registro un señor es titular registral (A) de 6 fincas que son incluidas en un proyecto de reparcelación.

Al margen de la inscripción de cada una de las 6 fincas se extiende la nota marginal acreditativa de que se ha expedido la certificación de dominio y cargas prevenida en el art. 5 RD 1093/97, de 4 de julio.

Con posterioridad a la extensión de esa nota marginal, el titular registral (A) de las 6 fincas las vende a otro señor (B) que las hipoteca, y se inscriben las escrituras de compraventa y de hipoteca (se trata de una sóla hipoteca sobre las 6 fincas con la correspondiente distribución de responsabilidad hipotecaria).

En el proyecto, esas 6 fincas aportadas se corresponden con 5 fincas de resultado, y éstas se adjudican e inscriben a favor de A, que era el titular registral de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y extensión de la nota marginal, con lo que se cancela tanto la inscripción de compraventa, como la de la hipoteca, art. 14.2 y 15 RD 1093/97.

Ahora, B pretende que se inscriban las 5 fincas de resultado a su favor y que se vuelva también a inscribir la hipoteca, para lo que presenta una instancia en el Registro.

Con arreglo al art. 17.3 RD 1093/97 se considera que con esa instancia firmada ante el Registrador por B, es suficiente para inscribir la compraventa, y por ello, inscribir las 5 fincas de resultado a su favor.

Sin embargo, el problema se plantea con la hipoteca. En el proyecto se especifica respecto de las fincas de reemplazo lo siguiente:

- finca 1: gravada con la parte de la hipoteca que correspondía a la finca aportada 1 y con una sexta parte de la hipoteca que gravaba la finca aportada 6.
- finca 2, 3 y 4 lo mismo que antes respecto de las fincas aportadas 2, 3 , 4 y 6.
- finca 5: gravada con la parte de la hipoteca que correspondía a la finca aportada 5 y con dos sextas partes de la hipoteca que gravaba la finca aportada 6.

Los contertulios entendieron que para la inscripción de la hipoteca será necesario que se cumplan dos requisitos:

- que la instancia sea firmada ante el Registrador tanto por B, como por el acreedor hipotecario,
- por aplicación del art. 11.5 y 6 RD 1093/97, es necesario que se determine respecto de cada finca de resultado la cuota porcentual que corresponde respecto de cada una de las fincas de origen, ya que el hecho de que la finca de resultado 1 esté gravada con la sexta parte de la hipoteca que grava la finca de origen 6, no significa que la sexta parte de la finca de resultado 1 sea igual que la sexta parte de la finca de origen 6.

CLÁUSULAS DE LA HIPOTECA

Una de las cláusulas que habitualmente suelen establecerse en las escrituras de hipotecas, es que se producirá el vencimiento anticipado en el caso de que esa hipoteca no se inscriba en un determinado plazo a contar desde la fecha de la firma de la escritura.

En el caso de que la hipoteca se inscriba dentro del plazo indicado, esa cláusula no la inscribiremos dado que ha quedado sin contenido y por lo tanto es irrelevante.

Pero en el caso de que en el Registro se presente la escritura fuera de ese plazo, se considera que lo procedente es inscribir la hipoteca y también esa cláusula, ya que, no es que pasado ese plazo el préstamo hipotecario venza automáticamente, sino que el Banco podrá tenerlo por vencido y exigir su importe.

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado

Por Consuelo García, Pedro Fandos y Susana Juste
(Registradores de la Propiedad)

R.M 2 JUNIO 2003 (BOE 8-07-03)

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDO DE PERDIDA DE LA CALIFICACIÓN DE LABORAL DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA LABORAL

Se plantea en este caso si la exigencia legal contenida en el art. 144.1 de la Ley S.A permite admitir como suficiente para la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de aumento de capital, pérdida de la condición de "sociedad laboral" y modificación de estatutos de una sociedad anónima, el que son respecto al acuerdo de pérdida por la sociedad de su condición de laboral, figure en el orden del día de la convocatoria de la junta general la referencia a "Propuestas de modificación de estatutos propios de esta ampliación de capital social" y "propuesta de autorización a los Administradores, para que, en caso de suscripción incompleta, puedan afectar las acciones no suscritas a los que hayan acudido a la ampliación "expresando, además, e informes relativos a los acuerdos a adoptar y las modificaciones estatutarias que serán objeto de debate se encuentran a disposición de los socios en el domicilio social a partir de la convocatoria, pudiendo cualquier accionista proceder a su examen ..."

La DG considera que en este caso, dados los efectos que del acuerdo de pérdida de la condición de "sociedad laboral" por la sociedad, se derivan para el socio, se requiere una mayor precisión en los anuncios en el sentido de determinar el alcance concreto de la modificación estatutaria propuesta, puesto que el régimen jurídico de la sociedad se altera, al dejar de aplicarse el régimen de la Ley de Sociedades Laborales y adecuar sus estatutos a los de la forma social de sociedad anónima ordinaria.

Además, en contra de lo que alega, el recurrente, la pérdida de la condición de laboral no viene impuesta por el art 5.3 de la Ley de Sociedades Laborales (al no respetarse el máximo de un tercio del capital social por socio establecido por dicho artículo, como consecuencia de una suscripción no proporcional de las nuevas acciones emitidas en aumento de capital por una sociedad laboral), sino que es necesario, o bien el acuerdo de descalificación de la sociedad en junta general o bien la descalificación administrativa a través de una resolu-

ción dictada siguiendo el procedimiento del art. 16 de dicha Ley especial.

(Consuelo García)

R. DE 4-JUNIO-2003 (BOE 29-07-03)

PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIÓN DE ELEMENTO COMÚN Y COMPRAVENTA. ARRASTRE DE CARGAS POR RAZÓN DE PROCEDENCIA EN RELACIÓN CON LAS QUE ACTUALENTE PESAN SOBRE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DEL EDIFICIO.

La DG confirma, reiterando anteriores resoluciones, que en caso de desafectación de la vivienda-portería que pasa a constituir finca independiente en el régimen de Propiedad Horizontal, ha de quedar esta gravada con las cargas que recaían previamente sobre los elementos privativos del mismo edificio.

En caso de hipoteca sobre una finca en régimen de Propiedad Horizontal, la hipoteca recae también sobre la cuota de participación en la copropiedad de los elementos comunes, de manera que estos quedan también hipotedos juntamente con el piso o local. De ahí que si se desafecta un elemento común no esencial y se crea un nuevo elemento privativo, disminuyendo el coefiente de los anteriores elementos privativos, se da identidad de razón para la aplicación analógica del art. 123 LH, a falta de consentimiento de los acreedores cuyos derechos estaban garantizados con la hipoteca sobre los anteriores elementos privativos. Para que estos acreedores no sufran merma jurídica en su derecho es necesario que el gravamen que pesaba sobre el dominio del piso o local continúe afectando a los dos nuevos elementos en que se descompone la cuota que a cada piso o local correspondía sobre el todo común: la nueva cuota sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes y la cuota proporcional pertinente en el nuevo objeto jurídico antes integrado en ese todo común; y ello aunque ese nuevo objeto jurídico sea inmediatamenttte transmitido a tercero.

La pretensión de inscribir el nuevo elemento a favor del adquiriente libre de cargas supone la cancelación parcial de las hipotecas o embargos preexistentes, lo que no puede hacerse sin el consentimiento de sus titulares.

(Consuelo García)

R. DE 6-JUNIO-2003 (BOE 29-7-03)

HIPOTECA

Se presenta en el Registro Hipoteca en superposición de garantía. La Sociedad hipotecante constituye hipoteca en garantía de deuda ajena, deuda a pagar por la Sociedad acreedora que es fiadora de otra entidad.

Siendo el objeto de la inscripción la hipoteca, compareciendo en la constitución de la misma los representantes de ambas entidades y relacionando el Notario las circunstancias y datos de inscripción en el Registro Mercantil de tales representantes, no puede ser mantenida según la Dirección General la calificación del Registrador que suspendió la inscripción de hipoteca por falta de acreditación de las personas que suscriben las pólizas de préstamo y afianzamiento.

(Ana Mª Sabater)

R. DE 9-JUNIO-2003
(BOE 29-07-03)

"CANCELACIÓN DE HIPOTECA QUE GARANTIZA TÍTULOS AL PORTADOR"

Se presenta en el Registro escritura por la que el propietario actual de determinadas fincas exhibe al Notario dos obligaciones hipotecarias al portador que incorporan un crédito de tal naturaleza que grava las fincas referidas. El Notario afirma que coinciden con las reseñadas en la escritura de constitución de hipoteca y que las obligaciones quedan inutilizadas, por lo que el compareciente solicita la cancelación correspondiente. La Registradora suspende la cancelación por no acompañarse los ejemplares destinados a la circulación y los cupones de las obligaciones al portador, para hacer constar en ellos la cancelación de la hipoteca. La DGRN estima el Recurso, revocando la nota de la Registradora, ya que en el caso de títulos al portador, la incorporación del derecho al documento, unida a la legitimación que la posesión de éste brinda para el ejercicio de aquel, implican que la destrucción o inutilización del título acarree la extinción del derecho incorporado, por lo que acreditada fehacientemente, por virtud de la escritura , aquella inutilización, se dan los presupuestos legales para la cancelación de la garantía, tal como expresamente se recoge en el ART 176 de la Ley Hipotecaria.

(Susana Juste)

R. DE 12-JUNIO-2003
(BOE 29-07-03)

NEGOCIO JURÍDICO, QUE IMPLICA TRASPASO PATRIMONIAL

Se presenta en el Registro una escritura por la que dos cónyuges casados en régimen de gananciales declaran que, sobre una finca privativa del marido han construido una edificación con aportaciones proporcionales a fin de que el valor del solar quede compensado con una mayor aportación privativa de la esposa en el dinero invertido en la construcción, de modo que cada uno de los cónyuges resulte tener el mismo interés económico en el edificio resultante y en el suelo, por lo que solicitan la inscripción correspondiente con carácter ganancial. El Registrador deniega la inscripción porque no se determina el negocio traslativo causal que, con arreglo al ART 1323 del Código Civil, convierte la edificación levantada sobre suelo privativo en ganancial; ya que la simple aportación proporcional al coste de la edificación por parte de cada uno de los esposos, no confiere de por sí a ésta, un carácter distinto del que tiene el solar. LA DGRN revoca la Calificación, pues si bien, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo , en nuestro Derecho toda trasferencia patrimonial debe tener causa, y la misma, a efectos registrales no puede presumirse, no lo es menos que, en la escritura presentada, además de la declaración de obra nueva, se contiene un negocio jurídico de carácter oneroso que, aunque no esté expresamente nombrado puede tener aptitud suficiente para provocar el traspaso patrimonial en él contenido.

(Susana Juste)

R. DE 13-JUNIO-2003
(BOE 29-07-03)

BIEN PRIVATIVO POR CONFESIÓN

Se plantea en el presente Recurso si para la adjudicación de herencia de un bien inscrito con carácter privativo por confesión, se necesita, una vez fallecido el confesante la intervención de los legitimarios del mismo o acreditar su inexistencia, tal y como exige el Registrador.

La respuesta debe ser afirmativa; para destruir la presunción de ganancialidad del ART 1361 del Código Civil no es suficiente la confesión de un consorte sobre el carácter de la adquisición , pues ésta opera entre cónyuges (Art 1324 del Código Civil pero no ante terceros que se pudieran ver afectados, como son los posibles acreedores o legitimarios

En congruencia con ello, una vez fallecido el cónyuge confesante, los efectos de la confesión dependen de la partición de su herencia, por lo que previamente a la realización de cualquier acto dispositivo, debe constar el carácter privativo reconocido por los herederos forzosos del confesante .

La DGRN acordó confirmar la nota, desestimando el Recurso.

(Susana Juste)

R. DE 5-JUNIO-2003 (BOE 30-07-03)

CONVENIO JUDICIAL DE SEPARACIÓN.

Se presenta en el Registro convenio regulador de separación aprobado judicialmente por sentencia, en el cual se establece que se adjudica a la esposa el uso de la vivienda familiar y se establece que los cónyuges otorgarán capitulaciones matrimoniales por las que harán cesar el régimen de gananciales, estableciéndose desde ese momento que la esposa se adjudicará la vivienda familiar. El Registrador suspende la inscripción por no haberse otorgado ante Notario dichas capitulaciones. La interesada recurre alegando que la sociedad de gananciales se liquida en el propio convenio regulador. La Dirección General no estima el recurso y confirma la nota del Registrador, pues una interpretación gramatical de lo pactado indica que no se adjudica de presente la vivienda a la esposa, sino que se pospone dicha adjudicación a la futura liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que lo acordado en el convenio regulador, carece de transcendencia real, siendo un compromiso de futuro no inscribible.

(Pedro Fandos)

R. DE 10-JUNIO-2003 (BOE 30-07-03)

HIPOTECA. IGUALDAD DE RANGO

Se presenta en el Registro escritura de hipoteca sobre finca ya hipotecada por el hipotecante a favor del mismo acreedor hipotecario y con pacto de igualdad de rango con respecto a la primera hipoteca, cuya inscripción se suspende por el Registrador pues no consta el consentimiento del acreedor hipotecario, invocando analógicamente, como hace la casi unánime doctrina, el artículo 241.1° del RH, sobre posposición de hipotecas, ante la falta de regulación legal de este pacto en nuestro Derecho. El Notario recurrente alega que el defecto alegado ha quedado subsanado mediante la diligencia posterior del acreedor hipotecario, prestando su consentimiento. La Dirección General estima el recurso, pues ese consentimiento debe entenderse prestado no sólo a través de dicha diligencia, sino que también podía interpretarse prestado por la compareciencia del acreedor hipotecario al otorgamiento de la escritura suspendida y su aquiescencia a todo lo pactado en la misma.

(Pedro Fandos)

R. DE 11-JUNIO-2003 (BOE 30-07-03)

HIPOTECA

Se presenta en el Registro, escritura de préstamo hipotecario por la que dos cónyuges pretenden hipotecar una finca suya, la cual se suspende por el Registrador, entre otros defec-

tos no recurridos, por entender que existe contradicción en la escritura, ya que si el préstamo se establece iniciamente por un plazo de 30 años, resulta contradictorio que se establezca que si como consecuencia de las revisiones de interés en las fechas pactadas y de haber optado el prestatario para que la variación del tipo de interés no suponga una variación de la cuota de amortización y al vencimiento inicialmente previsto no estuviese amortizado totalmente el capital prestado, el plazo de duración será prorrogado hasta el plazo máximo total de 30 años a partir de la firma del contrato, pues el plazo inicial del préstamo ya es de 30 años por lo que no cabe la prórroga que se pretende. El notario recurrente alega que si cabe dicha prórroga pues puede el prestatario proceder a una amortización anticipada parcial del préstamo y opte por acortar su duración, si en esa circunstancia sobreviniera una elevación del tipo de interés podría interesarle al deudor volver a aumentar la duración del préstamo hasta los iniciales 30 años, a fin de pagar una cuota más alta y además el plazo de 30 años es un plazo de duración, que no impide que pueda modificarse dentro del clausulado de la propia escritura y además estas cláusulas sólo pretenden facilitar al prestatario la devolución del préstamo.

La Dirección General estima el recurso pues existen suspuestos en la escritura que hacen posible la prórroga del plazo, bien por reembolso parcial o bien por descenso del tipo de interés, así interesa al deudor, además el plazo máximo es un plazo límite.

(Pedro Fandos)

R. DE 18-JUNIO-2003 (BOE 30-07-03)

INTERPRETACIÓN DEL ÚLTIMO INCISO DEL ARTÍCULO 9-8 DEL CC

Se plantea el significado del siguiente párrafo del artículo 9-8 del Código Civil, introducido por la Ley de 15 de Octubre 1990 "los derechos que por ministerio de la Ley se atribuyan al cónyuge superstite se regirán por la misma Ley que regule los efectos del matrimonio".

En el caso planteado se trata de una escritura de partición de herencia intestada de un causante de vecindad catalana adquirida por residencia, en la que sus herederos intestados son la viuda y sus dos hijos menores, atribuyéndose la primera en pago de gananciales la mitad de los bienes, y en pago de sus derechos intestados conforme a la legislación de Cataluña el usufructo de la otra mitad (es decir usufructo universal), correspondiendo a los hijos la nuda propiedad.

Según el Registrador la interpretación del último inciso del artículo 9-8 es la siguiente: los esposos estaban sujetos al régimen de gananciales , y por tanto a la viuda no le corresponde el usufructo universal que le atribuye el derecho catalán, sino usufructo de un tercio conforme al derecho común. El tema estriba en determinar que Ley se debe aplicar en el supuesto de concurrir varios ordenamientos jurídicos en una sucesión. En esencia caben dos interpretaciones:

1.- La Ley que rige los efectos del matrimonio regula todas y cada una de las atribuciones que corresponden al supérstite.

2.- o que dicha Ley se aplique sólo a las atribuciones legales de carácter familiar que surjan a favor del viudo al fallecer su cónyuge, pero no a las atribuciones legales que correspondan al supérstite por ministerio de la Ley ligadas al régimen económico matrimonial sean de carácter familiar o sucesorio. Por tanto quedan fuera del precepto los derechos abintestato, con la consecuencia de que dicho precepto no regirá la atribución del usufructo universal al cónyuge supérstite en la herencia intestada del cónyuge premuerto.

El Presidente del TSJ y la DGRN estiman el recurso a efectos doctrinales

(Susana Juste)

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO
Registradora de la Propiedad

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE FEBRERO DE 2003.

COMPRAVENTA: EFICACIA DE LA CLÁUSULA DE RESCISIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO SI EL COMPRADOR INCUMPLE LOS PAGOS APLAZADOS.

Hechos:

1º.- En documentos privados de 16 de enero de 1989, D. AAA había convenido en vender a D. BBB dos parcelas de terreno, con casa-habitación cada una de ellas, por precio total de 47 millones de ptas., que habrían de ser abonado en dos plazos en fechas determinadas. La cláusula séptima establecía que si dichos plazos fuesen incumplidos los contratos quedarían rescindidos automáticamente, perdiendo el comprador el 30 % de las cantidades entregadas, en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

2º.- El 10 de mayo de 1990, dos días antes de la expiración del último plazo, se firmaron nuevos documentos, prorrogando la fecha de pago de los 24 millones de ptas. pendientes y de otorgamiento de las escrituras públicas al 12 de noviembre del mismo año.

3º.- El día definitivamente fijado no se realizó el pago pendiente, y el propio comprador D. BBB interpone demanda contra D. AAA y su esposa, solicitando se declare rescindido el contrato y la obligación del vendedor de devolverle la cantidad satisfecha menos la penalización estipulada.

4º.- D. AAA se opone a la demanda y formula reconvención solicitando que se declaren nulas las cláusulas mencionadas o que se determine que sólo el vendedor podría haber optado por su aplicación ante el incumplimiento del comprador y que se condene al comprador demandante a pagar el resto del precio que se halla pendiente.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda y estima la reconvención. Recurrida dicha Sentencia, fue revocada por la Audiencia Provincial, que estima la demanda y desestima la reconvención. D. AAA recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

Entiende el Alto Tribunal, como ya hiciera la Audiencia Provincial, que no se puede negar validez a una cláusula libremente pactada por las partes, que establece una considerable penalización para el comprador, y que no puede interpretarse como una acción de resolución que sólo pueda ejercitar el vendedor ante el incumplimiento del comprador.

Se basa para ello, no sólo en una interpretación literal de la cláusula, sino en todas las circunstancias concurrentes, fundamentalmente en el hecho de que con posterioridad a la Sentencia del Juzgado, el vendedor se encuentra en imposibilidad de cumplir la prestación a que estaba obligado, al haber quedado resuelta su compraventa por impago de parte del precio, perteneciendo las fincas a tercero, a cuyo nombre figuran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Carecería de sentido que se obligara al comprador a pagar las cantidades pendientes, cuando el vendedor no podía transmitirle el dominio de las fincas vendidas.

Se desestima el recurso de casación, con imposición de costas al recurrente.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE FEBRERO DE 2003.

DEMANDA PRESENTADA POR LOS HEREDEROS *AB INTESTATO* DEL COMPRADOR PARA LA ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, SIN INTERPONERLA OTROS DOS HIJOS NATURALES DEL CAUSANTE. LEY APLICABLE A LA SUCESIÓN

ARTÍCULOS CITADOS: 9.1 Y 39.2 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA; 108.2 Y 1158 DEL CÓDIGO CIVIL; LEY 40/1960 DE 21 DE JULIO, COMPILACIÓN DE DERECHO CIVIL ESPECIAL DE CATALUÑA.

Hechos:

1º.- El 21 de octubre de 1966 se otorga contrato privado de compraventa por el que D. AAA compraba a cuatro personas la Plaza de Toros de una localidad de Baleares, excepto los 65 palcos, totalmente individualizados, de titularidad independiente.

2º.- D. AAA fallece el 5 de octubre de 1969, siendo declarados herederos ab intestato los tres hijos matrimoniales en Auto judicial de 14 de noviembre de 1969, y practicándose la partición de herencia en 1970, en la que se omitió dicho bien. Éste fue añadido mediante la escritura de adición de herencia de 11 de febrero de 1986.

3º.- Los hijos matrimoniales de D. AAA interponen demanda contra los titulares registrales de la Plaza de Toros, vendedores de la misma, solicitando la elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda por no haberla promovido también otros dos hijos naturales de D. AAA, siendo dicha Sentencia confirmada por la Audiencia Provincial. Los demandantes recurren en casación.

Fundamentos de Derecho:

La primera cuestión que se plantea es qué Derecho Civil, común o foral, ha de regir la sucesión, como primer paso para determinar quiénes han de interponer la demanda.

Frente a la tesis de la aplicación de la igualdad entre todos los hijos que postulan los arts. 39 de la CE, 108 del C.c. y Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares, considerando que al no ser normas sancionadoras o restrictivas de derechos no le afectaba la garantía del art. 9.1 de la CE que establece la excepción al principio de irretroactividad de la ley, debiendo los poderes públicos asegurar la protección integral de los hijos, iguales ante la ley, el Tribunal Supremo atiende a que la ley que rige la sucesión es la nacional del causante al

tiempo de su muerte, cualquiera que sea la naturaleza de los bienes y el país en que se encuentren.

El causante D. AAA tenía vecindad civil catalana, porque residía en Cataluña, además de haber nacido en Barcelona, por lo que la ley aplicable será el Derecho Foral de Cataluña.

La siguiente cuestión es determinar cuál de las normas forales catalanas ha de ser aplicada: la Ley 40/1960 de 21 de junio, vigente al fallecimiento del causante (que es la invocada por la parte recurrente); la vigente al demandar, esto es, Compilación de Derecho Civil de Cataluña 1/1984 de 19 de julio; o los vigentes en la actualidad Código de Sucesiones de Cataluña (Ley 40/1991 de 30 de diciembre) y de Familia (Ley 9/1998 de 15 de julio), que establecen la igualdad de todos los hijos, matrimoniales o no matrimoniales.

La ley aplicable es la que estaba vigente al fallecimiento del *"de cuius"*, fecha de apertura de la herencia, y momento en que se opera la transmisión de los derechos que la persona tiene al tiempo de su muerte, y que tuvo lugar el 5 de octubre de 1969. En consecuencia, la ley aplicable es la Compilación de Derecho Civil de Cataluña de 21 de julio de 1960.

En esta ley se determina que en la sucesión intestada del padre únicamente heredarán los hijos naturales a falta de descendientes o ascendientes legítimos, y de hijos adoptivos y descendientes legítimos de éstos. Por tanto, los hijos naturales de D. AAA no tienen derecho alguno en la sucesión de su padre, no siendo, consecuentemente, procedente su intervención en la interposición de la demanda, que pueden ejercitar los hijos matrimoniales del causante, herederos del mismo, en nombre e interés propio, dejando al margen a aquellos hijos naturales.

Finalmente, respecto a la necesidad de demandar también a los propietarios de los 65 palcos de la Plaza de Toros, que alegan los demandados, se rechaza tal posición, dado que en el contrato de compraventa queda perfectamente descrito el objeto de la misma, con exclusión de los citados palcos, que constituyen propiedad privada independiente, y a los que es ajena la cuestión discutida en el pleito, por lo que carecen de interés en él.

En conclusión, se estima el recurso de casación, estimando la demanda promovida por los herederos de D. AAA y condenando a los demandados al otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE FEBRERO DE 2003

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: SUCESIÓN EN EL ARRENDAMIENTO POR FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO. CONCEPTO DE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA

ARTÍCULOS CITADOS: 15 A), 79.1 Y 79.2 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

Hechos:

1º.- Dª AAA ejercita acción para el acceso a la propiedad de las fincas integrantes del caserío X, de las que afirma ser arrendataria por sucesión del anterior arrendatario D. BBB, sucesión producida al amparo del art. 79.1.3º de la LAR.

2º.- El propietario D. CCC se opone a la demanda y formula reconvención solicitando que -se declare la extinción o en su caso resolución del arrendamiento y el desahucio de la demandante.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda interpuesta por Dª AAA y apreciando de oficio una excepción procesal no entra en el fondo de la demanda reconvencional.

Interpuesto recurso de apelación por ambas partes, a Audiencia Provincial desestima el recurso de Dª AAA y no se pronuncia sobre la de D. CCC.

Ambos recurren en casación.

Fundamentos de Derecho:

En cuanto al recurso de D. CCC, se aprecia incongruencia omisiva en la resolución recurrida. El Tribunal Supremo considera que no procede la apreciación de oficio de la excepción procesal que hace el Juzgador de Instancia y entra en el fondo del asunto.

Para que se produzca la sucesión en el arrendamiento rústico por fallecimiento del arrendatario se requiere que el sucesor sea una de las personas señaladas en el orden preferencial que se relaciona en el art. 79.1 de la LAR y que tenga la condición de profesional de la agricultura. Se entiende por tal, de acuerdo con el art. 15 a) de la LAR, a "la persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación". Pueden coexistir actividades siempre que la agrícola sea preferente y que la explotación agraria sea atendida de manera eficaz, no secundaria o meramente cooperativa, y de forma directa, sin intermediarios.

De la prueba obrante en autos resulta que Dª AAA no tiene la consideración de profesional de la agricultura. La demandante reside con su familia en el caserío Y, en el que radica una explotación ganadera que figura a nombre de su esposo D. DDD y las cabezas de ganado que forman parte de la misma están censadas a nombre del hijo de ambos. Ella no aparece como titular de ganadería ni de explotación ganadera alguna.

El hecho de que la explotación ganadera tenga carácter ganancial no atribuye al cónyuge que no lleva de manera efectiva y directa dicha explotación la condición de profesional de la agricultura, que se puede catalogar como datos de un derecho personal o "intuitu personae" y, por tanto, intransmisibles por acto inter vivos o mortis causa.

Al no acreditarse por la demandante su condición de profesional de la agricultura, no puede reconocerse en ella la cualidad de arrendataria del caserío X por sucesión en el arrendamiento de que era titular el anterior arrendatario D.BBB . En consecuencia, se estima la demanda reconvencional formulada por D. CCC, declarando extinguido el arrendamiento del caserío X y condenando a DªAAA a su desalojo.

En cuanto al recurso de Dª AAA, la estimación del de D. CCC lleva a su desestimación.

UN BREVÍSIMO COMENTARIO A LA SENTENCIA DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2003 DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO CUATRO DE LOS DE ALICANTE

Nos escribe para Lunes:
Vicente Domínguez Calatayud
(Registrador de la Propiedad)

Como seguro que es bien sabido de todos, la sentencia de referencia resuelve un juicio verbal promovido por un Notario contra una calificación de la Registradora de la Propiedad de Pego en materia de poderes al dejar expedita la vía jurisdiccional una resolución presunta de la DGRyN (artículo 327-9 LH).La escritura autorizada por el Notario recurrente reseñaba los datos identificativos de la escritura de poder, copia auténtica de la cual decía haber tenido a la vista, y decía que el representante tenía, a su juicio, facultades suficientes para el otorgamiento.

La Jueza de Alicante declaró, en el fallo," conforme a Derecho la resolución presunta de la DGRyN " o, dicho de otro modo, venía a decir que, no se ajustaba a Derecho la redacción de la intervención por representación en la escritura cuya inscripción suspendió la Registradora de Pego, dando pues la razón a ésta última.

Interesa analizar el fundamento de Derecho tercero de la sentencia que es en el que, esencialrnente, se apoya la parte dispositiva de la misma. Dice tal fimdamento, entre otras cosas, lo siguiente :

A.- "... se omite realizar una referencia concreta a la razón o razones en que basa su apreciación (se entiende que se refiere al juicio de suficiencia hecho por el Notario autorizante), pues obviamente debe ésta estar motivada". En otro pasaje del mismo Fundamento de Derecho dice : "Además, debe resultar imperativo que la escritura contenga la motivación del juicio...". Más adelante añade : "...la expresión de ese juicio (se entiende de suficiencia) ... debe contener una referencia concreta a la razón o razones en que basa su apreciación, es decir, al contenido de la escritura de poder que sea congruente con el de la escritura que autoriza... ". Hay otros fragmentos en los que la Jueza exige la motivación del juicio de suficiencía, pero basten los citados. Me resulta dificil entender a la vista del valor jurídico de la escritura (cfr artículo 1218 Cc) y a la vista del papel del Notario, que se aviene

a autorizar la escritura solicitada, relacionado con los supuestos para los que el artículo 54 de la Ley 30/92 exige motivación, con sucinta referencia a hechos y fundamentos de Derecho, me resulta dificil, digo, de entender el empeño en que el Notario motive su juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado. Ahora bien, si lo quiere hacer o se concluye, por motivos que se me escapan, que lo haga, no habría nada que objetar si no fuera porque en el mismo fundamento de derecho se nos aclara el porqué o, mejor, el para qué de tal exigencia al Notario.

B., "Además debe resultar imperativo que la escritura contenga la motivación del juicio, más todavía, debe cuidarse su expresión cuando el Registrador, con ocasión de su presentación para la inscripción del acto instrumentado deba dar lugar al cumplimiento de su función calificadora, pues debe realizarse con base a tales motivos...". En otro lugar del mismo Fundamento de Derecho se nos dice que " ... la expresión de ese juicio (el juicio notarial de suficiencia) no puede ser lacónica, sino que debe contener una referencia concreta a la razón o razones en que basa su apreciación, es decir, al contenido de la escritura de poder que sea congruente con el de la escritura que autoriza pues sólo así se permitirá al Registrador que compruebe si existe coherencia entre la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas y el contenido de la escritura." Es decir, la razón de motivar o fundamentar el juicio notarial de suficiencia de los poderes reside en permitir al Registrador ejercer su función calificadora, ceñida, a la comprobación de si esa motivación es congruente con el contenido de la escritura.

Según todos sabemos y resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores no calificamos la congruencia entre la motivación o fundamento del juicio notarial de la suficiencia de los poderes y el contenido de la escritura que formaliza el negocio representativo; los Registradores simplemente calificamos la suficiencia de los poderes, es decir, la suficiente o insuficiente legitimación indirecta del representante en base al contenido de la escritura de poder transcrita o relatada por el Notario, manifestando haber hecho una u otra cosa a la vista de copia auténtica de la misma. Sostener lo primero, sostener que la calificación registral de la legitimación del representante se ciñe a comprobar la congruencia del juicio notarial de suficiencia con la naturaleza del negocio representativo, es modificar el ámbito objetivo de la calificación registral contra lo que proclamó la resolución de la DGRyN de 12 de abril de 2002, a saber, que permanecía inalterada la función calificadora del Registrador, lo que venía confirmado por la no modificación del artículo 18.1 LH, artículo al que la Ley 24/2001 añadió varios párrafos. Hay un pasaje en el Fundamento de Derecho tercero de la sentencia en el que la Jueza parece entenderlo así : "...por lo que consideramos que el Notario en la reseña debería haber referido, al menos, la facultad con base en la cual el representante estaba legitimado para actuar y que en segundo momento le permite emitir el juicio de suficiencia, que permitirá que el Registrador la inscriba por examinarlo de conformidad con lo inscrito, no siendo ello más que una expresión de la concatenación precisa que existe entre la función notarial y la registral en un sistema de seguridad jurídica preventiva."

En trabajos anteriores míos sobre esta materia (incluida ponencia en el Colegio el 18 de diciembre de 2001) he repetido hasta la saciedad que el artículo 98 de la Ley 24/2001 no se dictó para alterar el ámbito o el alcance de la función calificadora del Registrador, en suma,

que por ese artículo los Registradores "no perdíamos la calificación de los poderes", pues el objetivo de ese, por otra parte nada correcto desde el punto de vista técnico precepto, en particular su párrafo segundo, estaba dirigido a reformar la actuación notarial en la parte de la escritura pública que contuviera una intervención por representación, incrementando la fe pública notarial, como dijo la DGRyN en la resolución de 12 de abril de 2002.

Antes dije, y no es la primera vez, que el párrafo segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001 no es nada correcto desde el punto de vista técnico y ello lo apoyo en que mezclan dos sumandos heterogéneos para obtener un resultado incoherente con uno de ellos. Se adicionan dos sumandos heterogéneos : por un lado, la reseña por el Notario del documento auténtico; por otro, el juicio de suficiencia de las facultades representativas y el resultado que contra sistema, lógica y buena técnica jurídica impone el precepto es el de hacer "fe suficientes, por sí solas, de la representación acreditada". Si tenemos en cuenta que la fe pública notarial, con sus presunciones inherentes de veracidad e integridad (cfr artículo 17 bis de la Ley del Notariado, introducido por el artículo 115 de la Ley 24/2001) se refiere a la estructura fáctica del otorgamiento y no a los juicios del Notario que son todos, sin excepción, "prius" a su intervención, es decir, valoraciones que hace el Notario, antes de autorizar, de elementos concurrentes en el otorgamiento que, a su juicio, le permiten intervenir y dispensar su ministerio fedante, veremos la incongruencia intrínseca del precepto. Bajo la fe notarial nunca pueden quedar cubiertos los juicios notariales que tienen otra función en el proceso de confección de la escritura y en su valor jurídico reconocido en el artículo 1218 CC y 17 bis de la Ley del Notariado. Bajo la fe notarial y sus correlativas presunciones de veracidad e integridad sólo quedan cubiertos los hechos que estructuran el otorgamiento y que el Notario presencia. La pretensión del incorrecto precepto era la de atribuir al Notario la última palabra en materia de calificación de la suficiencia de los poderes, pero eso no era posible porque el sistema desde su congruencia intrínseca, plasmada en el artículo 17-bis de la LN, introducido, por la misma Ley 24/2001 o en la ampliación del artículo 18 LH, por la misma Ley, dejando, sin embargo, intacto el párrafo primero del citado artículo, el sistema, digo, desde su congruencia intrínseca repelía tal pretensión.

Muchos argumentos dimos los que hemos escrito sobre esta materia para sostener que nada había cambiado respecto al ámbito objetivo de la calificación registral (ver mi trabajo "Comentario a la primera sentencia dictada sobre el alcance del artículo 98 de la Ley 24/2001 en materia de cafificación registral de la suficiencia del poder de representación " en notas de colaboración del Boletín del Colegio nº 91 correspondiente a febrero-marzo de 2003 pags 475 a 482 y perdón por la "autocita"). Lo que el Registrador de la Propiedad califica es la suficiencia de los poderes en relación con la legitimación indirecta requerida por el negocio representativo y ello se hace ya porque el Notario transcriba tales facultades desde la escritura de apoderamiento, ya porque, sin transcribir, relacione suficientemente las facultades legitimadoras porque ha tenido a la vista la escritura de poder (hecho), la ha leido y ha comprobado que las facultades transcritas o relacionadas formaban parte del contenido del apoderamiento (hechos), sin necesidad de añadir que en lo omitido haya nada que altere restrinja, limite o condicione las facultades reseñadas, transcritas o relacionadas. Con toda modestia y asumiendo el riesgo de equivocarme, entendí que la propia Ley 24/2001 y el sistema registral con sus principios y mecánica eran suficientes para mantener esta posición;

con toda modestia y asumiendo el riesgo de equivocarme, pienso que la teoría de la motivación notarial del juicio de suficiencia de los poderes es un añadido innecesario, perturbador e inadecuado procedente del ámbito del Derecho administrativo, del que se trae a este escenario por la falta de fe y certeza en la capacidad del propio sistema registral para rechazar pretensiones extrañas a la propia lógica intrínseca del mismo y a la propia Ley 24/2001.

Comentando la resolución de la DGRyN sobre materia de calificación de poderes conocida como resolución de Alcoy y la sentencia del Juzgado de 1ª Instancia de Valladolid, maravilla técnica tristemente revocada por la inconsistente primera sentencia de la Audiencia de Valladolid sobre la materia que estudiamos, ya sostuve que el cambio de naturaleza por elevación de categoría del juicio notarial de suficiencia de los poderes no era inocente, no era un expediente técnico que, aunque incorrecto fuera neutral, sino que tenía o podía tener de ser aceptado y sencillamente desenvuelto, adaptándolo a otros juicios notariales, como el de adecuación del negocio formalizado al ordenamiento, tenía o podía tener, digo, consecuencias nada congruentes con el sistema, posibles antesalas de políticas de aniquilación de la seguridad jurídica por la parte que de la misma es consecuencia y responsabilidad de la calificación registral.

La Junta de Gobierno del Colegio de fecha 8 de enero de 2002 resolvió "A propuesta del Sr Director del Centro de estudios Registrales (que por entonces era Vicente Domínguez Calatayud) aprobar el criterio consistente en entender que el ámbito de la función calificadora del Registrador de la Propiedad y Mercantil permanece inalterado tras la publicación en el Boletín Oficial del estado de 31 de diciembre de 2001 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. En particular, que el ámbito de la función calificadora no queda en modo alguno afectado por el artículo 98 de la citada Ley, por ser éste un precepto dictado con fines completamente ajenos a la configuración de la función calificadora." Este acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores provocó la consulta elevada por el Presidente de la Junta de Decanos de los Colegios Notariales a la DGRyN que respondió con la resolución de 12 de abril de 2002, que todos conocemos y sobre la que se ha escrito hasta la saciedad y en la que en su parte esencial el Centro Directivo viene a confirmar la posición de la Junta de Gobierno del Colegio, a saber, que la función de los principales protagonistas del sistema, es decir, de los Notarios y de los Registradores, no había quedado alterada, ni modificada por la Ley 24/2001, en particular, por su artículo 98.

A la vista de todo lo dicho, cabe sostener que la Jueza sustituta del Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Alicante nos ha dado la razón, es decir, ha confirmado la nota de la Registradora de Pego, pero se me hace dificil compartir que lo haya hecho tomando en consideración las alegaciones del Colegio, como dice la nota de remisión de la sentencia por correo electrónico colegial. No creo que "nuestras alegaciones", las alegaciones del Colegio pasen nunca por la modificación innecesaria, asistemática y contraria a Derecho del ámbito objetivo de la calificación registral, ni por el cambio de naturaleza por elevación de rango y consistencia jurídica de los juicios notariales, en este caso del juicio notarial de suficiencia de los poderes, cuando lo cierto y verdad es que el artículo 98 de la Ley 24/2001 es "un precepto dictado con fines completamente ajenos a la configuración de la función calificadora", referido concretamente a la forma de actuar el Notario en la parte de la escritura

relativa a la intervención por representación, pero que no altera, ni podría hacerlo, aunque lo pretende en su párrafo segundo, ni el valor de la escritura pública,ni el alcance, efectos y significado de la fe pública notarial, en definitiva, no puede, ni podría, por sí solo, alterar el sistema registral y su sustento esencial que es la calificación registral en ninguno de sus aspectos. Todo ello creo que debiera ser el eje central de las alegaciones del Colegio en el anunciado, en la referida nota de comunicación de la sentencia aquí comentada, recurso de casación contra la desafortunada, incorrecta e inconsistente sentencia de la Audiencia de Valladolid dada la trascendencia de la sentencia que en el citado recurso de casación se dictará.

Vicente Domínguez Calatayud.
Registrador de la Propiedad de Xátiva.

ANECDOTARIO

PIRATERÍA ALTAMENTE RECOMENDADA

Muchos soberanos fomentaron la práctica pirata sin el menor reparo cuando los impuestos no cubrían las necesidades reales. El conde de Barcelona Ramón Berenguer III, por ejemplo saqueó Mallorca e Ibiza en el siglo XI, entre otras razones, para alimentar sus arcas. Tres siglos más tarde, Pedro IV el Ceremonioso, rey de la Corona de Aragón, se especializó en el ataque a naves berberiscas y en el comercio de esclavos desde Barcelona.

Por Carlos Jiménez Climent

FINAL O PRINCIPIO

Hay expresiones que con los años adquieren un significado opuesto al original. Un ejemplo lo hallamos en el género teatral. Cuando en la antigua Roma se decía "se ha bajado el telón" se anunciaba que empezaba la comedia y cuando se afirmaba "se alza el telón" equivalía a que la comedia había terminado. La razón estriba en que los romanos no desenrrollaban el telón desde el techo hasta el suelo, sino que éste se elevaba desde la parte inferior.

Por Carlos Jiménez Climent

REAL DECRETO 1039/2003, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA EL DERECHO DE LOS INTERESADOS PARA INSTAR LA INTERVENCIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO. BOE DE 2 DE AGOSTO

Nos escribe para Lunes:
PEDRO TEJADA CASTRO
(Oficial Jubilado del Registro de la Propiedad de Castellón nº1)

MODELOS ORIENTATIVOS PARA SU PUESTA EN PRÁCTICA:

NOTAS A PIE DEL TITULO:

CALIFICADO el precedente documento dentro del reglamentario plazo DENIEGO la inscripción por el siguiente defecto: ..... (Argumentar)

Contra esta calificación puede interponerse recurso...

Igualmente se informa al interesado de su derecho a instar la aplicación del cuadro de sustituciones establecido y que son competentes para sustituirme los Registradores de la Propiedad de .(1.) . (2). .(3). .(4).. .(5).. y .(6).

Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación del documento queda prorrogado por 60 días contados desde la notificación de la presente, de conformidad con lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Lugar y fecha.

El Registrador.

FDO.

Con CALIFICACIÓN ESTIMATORIA del registrador sustituto don .... titular del Registro de la Propiedad de .... y conforme al texto de su minuta qued a INSCRITO el precedente

documento en el tomo ... libro ... folio ... finca nº ... inscripción ... a cuyo margen consta nota de afección por Impuesto, asiento que está bajo la salvaguarda de los Tribunales ...

Lugar y fecha

El Registrador,

Fdo.

Con CALIFICACIÓN ESTIMATORIA PARCIAL por el registrador sustituto don ... titular del Registro de la Propiedad de ... con el texto de su minuta y la conformidad del presentante, queda INSCRITO el precedente documento UNICAMENTE respecto a ... en el tomo ... libro ... folio ... finca nº ... a cuyo margen consta nota de afección por Impuesto, asiento que está bajo la salvaguarda de los Tribunales ...

Lugar y fecha

El Registrador,

Fdo.

NOTAS AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN:

Art. 5,1.

RETIRADO un testimonio del documento y sus complementarios por haberse instado la intervención de registrador sustituto. Fecha y firma del presentante.

RETIRADO el documento y sus complementarios por haberse instado la intervención de registrador sustituto. Fecha y firma del presentante.

Art. 6,2.

RECIBIDA HOY COMUNICACIÓN (vía fax o correo electrónico) de don ... titular del Registro de la Propiedad de ... en la que hace constar que se ha instado ante él NUEVA CALIFICACIÓN en aplicación del cuadro de sustituciones y como registrador sustituto solicita información para el adecuado ejercicio de su función calificadora. Fecha y Firma del Registrador.

Art. 2.3.

RECIBIDA HOY COMUNICACIÓN (vía fax o correo electrónico) de don ... titular del Registro de la Propiedad de ... en la que se hace constar que se ha instado ante él NUEVA CALIFICACIÓN en la aplicación del cuadro de sustituciones y como registrador sustituto solicita información para el adecuado ejercicio de su función calificadora. Fecha y firma del Registrador.

Art. 6,3.

SUMINISTRADOS al registrador sustituto los antecedentes precisos en que sustento mi nota de calificación. Fecha y firma del Registrador.

Art. 6,4

Expedido recibo por el registrador sustituto de la recepción de datos aportados. Fecha y firma del Registrador.

Art. 7,1.

RECIBIDA comunicación de la calificación estimatoria por parte de don ... registrador sustituto, adjuntando texto de la minuta del asiento y complementarios, que dejo archivados con el nº ... del correspondiente legajo. Fecha y firma del Registrador.

Art. 7,2.

Con calificación estimatoria del registrador sustituto don ... titular del Registro de la Propiedad de ... SE INSCRIBE al tomo ... libro ... Sección ... folio, finca nº... inscripción ... Fecha y firma del Registrador.

Art. 7.3

COMUNICADO al registrador sustituto por vía ... la práctica de la inscripción del documento conforme a su minuta estimatoria quedando el título a disposición del presentante. Fecha y firma del Registrador.

Art 8.1, a)

Devuelto al presentante el título y complementarios aportados. Fecha y firma del Registrador.

Art. 8.2, b)

RECIBIDA comunciación del registrador sustituto don ... titular del Registro de la Propiedad de ... según la cual formula calificación desestimatoria a falta de calificación en plazo. Fecha y firma del Registrador.

Art. 8,2.

CONFIRMA PARCIALMENTE la calificación desestimatoria conforme a minuta del registrador sustituto don ... del Registro de la Propiedad de ... y con el CONSENTIMIENTO DEL PRESENTANTE SE INSCRIBE PARCIALMENTE, en el tomo ... libro ... folio ... finca nº ... inscripción ...

Art. 10. Comunicaciones entre registros.

REGISTRADOR SUSTITUTO A REGISTRADOR SUSTITUIDO:

Participo a don ... registrador titular de ese Registro que, por parte de don ... se ha instado ante mí la actuación como registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones para la calificación de su nota de fecha ... correspondiente al documento objeto del asiento nº ... del tomo ... del Diario, referente a la finca número ... de ese Distrito, solicitando al propio tiempo información completa para el adecuado ejercicio de mi función calificadora.

Lugar, fecha, firma y sello.

REGISTRADOR SUSTITUTO SEGUNDO A REGISTRADOR SUSTITUIDO:

Participo a don ... Registrador titular de ese Registro, en mi condición de registrador sustituo del registrador sustituido don ... titular del Registro de la Propiedad de ... que, por parte de don ... de ha instado ante mi la actuación de registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones, para NUEVA CALIFICACIÓN de las notas de fechas... correspondientes al documento objeto del asiento nº del tomo ... del Diario, referente a la registral nº... del Distrito Hipotecario del Registro de ..., solicitando al propio tiempo información completa para el adecuado ejercicio de mi función calificadora. Castellón, ...

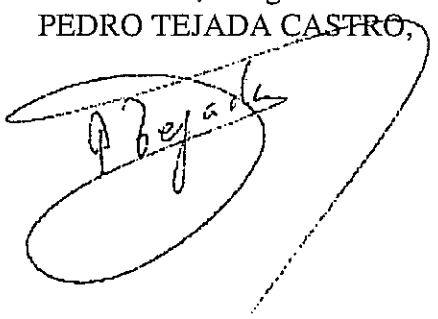
SEGUNDO REGISTRADOR SUSTITUTO A REGISTRADOR SUSTITUIDO:

Participo al Registrador titular de ese Registro don ... que, por parte de don... se ha instado ante mí la actuación como registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones para NUEVA CALIFICACIÓN de su nota de fecha... y la de su sustituto don ... Registrador de la Propiedad de ...., de fecha .... referente al documento objeto del asiento nº... del tomo... del Diario de ese Registro, solicitando al propio tiempo información completa para el adecuado ejercicio de mi función calificadora. Castellón...

REGISTRADOR SUSTITUIDO A REGISTRADOR SUSTITUTO:

Participo a Vd. que, conforme al texto de su minuta estimatoria, se practica hoy la inscripción del documento de su intervención como registrador sustituto, en el tomo ... folio ... finca nº ..., inscripción ... Castellón, ...

CASTELLÓN, 12 agosto de 2003
PEDRO TEJADA CASTRO,

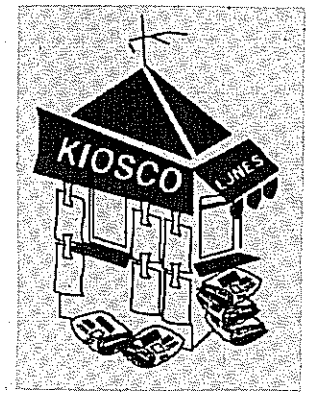


¿Porqué se dice...?

De extranjis (En secreto. De forma oculta. Clandestinamente.) Parece ser una deformación humorística de de *extranjía*, una antigua locución de nuestra lengua, ya en desuso, que se aplicaba a las cosas y los actos propios de los extranjeros. Quien actúa *de extranjis* lo hace como si fuera alguien que llega de fuera, del otro lado de lo legal, como un extraño que necesita ocultarse.

De fábula (Muy bueno) Una fábula es un cuento en el que intervienen animales, pero la palabra procede del verbo latino fabulare, de donde viene también hablar. Algo de fábula es, por tanto, algo tan maravilloso que es digno de ser contado para que se conozca. V. De cine.

A buen recaudo (Poner; estar en un lugar seguro y protegido) Del latín recapitum, sustantivo del verbo recapitare, "recaudar, guardar el dinero", y a través de la forma medieval recabdo, llegamos al término recaudo, que, con el significado de "protección, cuidado", se usa solamente en esta expresión. En el cantar de Mio Cid nos dice el anónimo autor que la carta del rey Alfonso, en la que se prohibe dar protección, amparo y alojamiento a Rodrigo Díaz de Vivar, entra en Burgos "con gran recabdo y fuertemientre sellada".



LA LEGITIMACIÓN DE FIRMA POR PARTE DEL REGISTRADOR EN LAS INSTANCIAS DE HEREDERO ÚNICO, Y EN LAS DE EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO

Por Manuel Martín Trincocortas-Bernat
(Registrador de la Propiedad)
Tomado de la Buhaira nº 97 (1-Junio-2003)

Resulta cada vez más frecuente que los particulares acudan al Registro de la Propiedad para la legitimación de firma en las instancias suscritas por el heredero único para la inscripción de bienes a su favor (Art. 14 L.H. y 79 R.H.) así como que también pretendan la legalización en los supuestos de extinción del usufructo por fallecimiento del usufructuario.

Entiendo que dicha legitimación no debe practicarse por el Registrador en ninguno de esos dos casos por los siguientes motivos:

1) El control del impuesto municipal de Plusvalía ha estado atribuido fundamentalmente hasta el año 1989 al Registro de la Propiedad. Como una garantía para el pago del antiguo Arbitrio de Plusvalia, el Art. 519 de la Ley de Régimen Local dispuso que "no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad ningún documento que contenga acto ó contrato determinante de la obligación de contribuir por este arbitrio sin que se acredite el previo pago del importe de la liquidación correspondiente ó afianzamiento del mismo en caso de reclamación. La rigidez de esta norma fue atemperada por lo dispuesto en el Art. 110 del Rgto de las Haciendas Locales del año 1952 según el cual "se considerará acreditado en el Registro de la Propiedad el pago del arbitrio siempre que se justifique por los interesados haber presentado en el Ayuntamiento correspondiente la declaración jurada del impuesto. En estos casos se archivará en el Registro el duplicado ó recibo de la declaración, y el Registrador hará constar por nota al margen de la inscripción, que la finca queda afecta al pago del arbitrio".

2) El sistema anterior de control fue duramente criticado en la práctica ya que no tenía mucha justificación que el adquirente de una finca no pudiese inscribir su derecho sin acreditar el pago (o la presentación de la declaración) de un impuesto del cual él no era el sujeto pasivo. Por ello se modificó radicalmente el esquema a raíz de la ley 39/1988 de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas Locales. En esta ley se determina que es a los Notarios, y no al Registro, a quienes corresponde ejercer una función de control e información en el Impuesto sobre Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que es como ahora se llama.

El Art. 111 párrafo 7 de la ley señala que los Notarios están obligados a remitir al Ayuntamiento respectivo relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados que contengan hechos o actos jurídicos sujetos al impuesto. **También están obligados "a remitir relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido**

presentados para conocimiento o legitimación de firma".

El Notario, pues, a quien se le presenta una instancia de heredero único para legitimación de firma o para la extinción de usufructo , tiene obligación de comunicar al Ayuntamiento la existencia de tal documento, obligación que evidentemente no alcanza en principio al Registrador que realiza tal legalización. Estos documentos legitimados por el Registrador escaparían entonces al sistema ideado por la ley.

3)No debe olvidarse además que el Registrador no tiene atribuida con carácter legal la función de legitimar firmas, y solo en determinados supuestos reglamentarios y para casos concretos esa posibilidad está reconocida (diligencia de libros de actas, Art.415 R.H. ; distribución de hipoteca, Art., 216 R.H.; instancias subsanatorias, Art. 100 R.H.; Art. 177 R.H. en la redacción anterior a la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001; Resolución DGRN de 6 de febrero de 2001 en las instancias declarando la libertad de arrendamientos,....)

En los casos de heredero único y de extinción de usufructo que nos ocupan el Registrador no tiene obligación legal de legitimar la firma, y de practicar dicha legalización podría estarse ocasionando un perjuicio a terceros (el Ayuntamiento).

Los anteriores inconvenientes evidentemente no existirían si por el propio Registrador, y en cumplimiento del deber de colaboración establecido en la Ley General Tributaria, se comunicase el documento legitimado al Ayuntamiento, o se acreditase al modo antiguo el previo pago o la presentación del documento a efectos de la liquidación de la Plusvalía.

Manuel Martín Trincocortas-Bernat
(Registrador de la Propiedad)

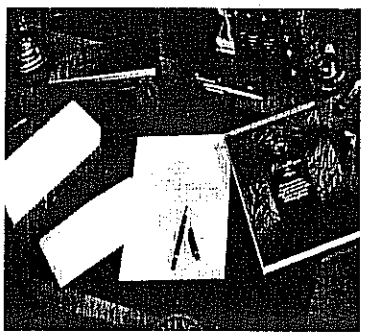
Tomado de la Buhaira nº97 (1-Junio-2003)

¿SABIAS QUE?

A lo largo del año se pueden producir un máximo de siete eclipses de Sol y un mínimo de dos, según los astrónomos. **(Para eclipsarse)**

El doctor Clément, encargado de atender los partos de las amantes de Luis XIV, tenía que hacer su trabajo profesional con lo ojos vendados. **(Consulta a ciegas)**

En el siglo XVI, los tenedores eran considerados por los franceses un instrumento afeminado, debido a que el primero en usarlos fue Enrique III, que era homosexual. **(Cubiertos con plumas)**



SECCIÓN FISCAL

Cómo se liquidaría ... Un caso típico de:

Por **Marta Gozalbes Fernández de Palencia**
(Registradora de la Propiedad)

SERVIDUMBRE DE PASO

Supuesto— A que es dueño de un terreno vende una porción del mismo a B. A constituye una servidumbre de paso para personas y vehículos sobre su terreno a perpetuidad a favor de B.

Solución— Si consideramos que los dos propietarios no ejercen actividad empresarial alguna, la constitución de servidumbre a título oneroso queda sujeta a TPO. Lógicamente, sujeto pasivo será el propietario del predio dominante, siendo la base imponible el valor real atribuido al derecho de servidumbre conforme el art. 10 LITPAJD. Finalmente para calcular la cuota se aplica sobre dicha base un tipo del 6% (111a LITPAJD) o 7% según CCAA. No tributa por AJD dada su incompatibilidad con TPO.

DERECHO DE SUPERFICIE

Supuesto — El propietario de un solar urbano constituye sobre el mismo derecho de superficie a favor de empresa de 5 años.

El derecho de superficie es una operación sujeta y no exenta del IVA conforme el art. 20.1.23 LIVA. Pero ésta es así cuando el propietario cedente sea sujeto pasivo del IVA o siendo particular es sujeto pasivo ocasional cuando la contraprestación es un canon periódico. Tributará también por cuota variable de AJD siendo sujeto pasivo el adquiriente del derecho y aplicándose una cuota del 0´50% o 1% según CCAA sobre el valor declarado del derecho de superficie (31.2 LITPAJD).

BUZÓN DEL LECTOR

Hasta la redacción de la revista nos ha llegado esta cordial misiva:

" Antonio Soto Bisquert
(Notario de Valencia)

Valencia, 3 de octubre de 2.003

Queridos Lunésicos:

El próximo 26 de noviembre llego a la edad de jubilación, con lo que sustituiré la 4´30 por los lunes al sol; o sea, que me doy de baja en la Revista, de la que soy suscriptor desde su nacimiento.

Quiero agradecer a la Dirección vuestra gentileza al publicarme aquellas gacetillas en las que intentaba comentar, de modo breve y bien humorado, erratas o cosas curiosas de la Revista. Pero, sobre todo, deseo significaros lo enormemente útil que me ha sido la Revista por su contenido y enfoque teóricopráctico, siempre de gran calidad.

Y como despedida, cuatro gazapos seleccionados de entre los que he recogido en mi vida profesional, dos de Registradores y dos de Notarios:

1º.- Un Registrador se califica a sí mismo en la antefirma como "El Registrador de la Porpiedad" (la nota era denegatoria, claro).

2º.- Un Notario (yo) declara al compareciente con capacidad para el otorgamiento de una "escritura de onra nueva" (recuerda a la madre Celestina).

3º.- Un Notario (otro) asegura que el compareciente interviene en representación de una "Caja de Chorros" (¡ésto sí que es una chorrada!).

4.- Por último, en un fax de información registral se hace constar que un piso en sexta planta alta está gravado con "servidumbre de paso de carro" (confío en que el carro no quepa en el ascensor).

Quedo siempre a vuestra disposición. Un fuerte abrazo,

Fdo: Antonio Soto Bisquert "

SECCIÓN HUMOR

El periodista y diplomático español Manuel Aznar (1894-1975) preguntó en cierta ocasión al filósofo Miguel de Unamuno (1864-1936):

-Don Miguel, ¿le gustaria vivir cien años o más?

El filósofo contestó que si, pero el por entonces joven periodista quiso saber si el Filósofo no pensaba que vivir tanto tiempo es una lata.

-Si -replicó convecido Unamuno- lo es; pero para los demás.

Durante los disturbios de la Segunda Republica española preguntaron a D. Miguel de Unamuno si el llevaba pistola.

-Mas, mucho más, respondió.

-¿Una ametralladora?- bromeo el preguntón.

-No. Un crucifijo- aclaró D. Miguel.

El político conservador español D. Antonio Canovas del Castillo (1828-1897) fue bien conocido por su humor cáustico, del que el anecdotario guarda bastantes muestras. Por ejemplo, se dice que con ocasión del debate parlamentario del proyecto de la Constitución de la Restauración (1876), varios miembros de la comisión de notables que la estaban redactando se acercaron a él- que, a la sazón era Presidente del Gobierno- para preguntarle cómo tenían que definir, a su juicio, a los españoles en el art. I de la nueva carta magna. Canovas respondio de mala gana y con no pocas malas pulgas:

-Pongan que son españoles los que no pueden ser otra cosa.

Respondiendo a un periodista durante una visita a Inglaterra sobre lo que opinaba acerca de la civilizaciión occidental, Mohandas Karamchand Mahatma Gandhi (1869-1948) dijo:

-Creo que sería una buena idea.

(Anecdotario Universal de Cabecera de
Gregorio Doval. Ediciones Prado)

RESEÑA BIBLIOGRAFICA

D. Rafael Rivas Andrés (Notario de Alcalá de Xivert, Castellón) nos envia la siguiente propaganda del libro: RÉGIMES MATRIMONIALES, SUCESIONES Y DONACIONES

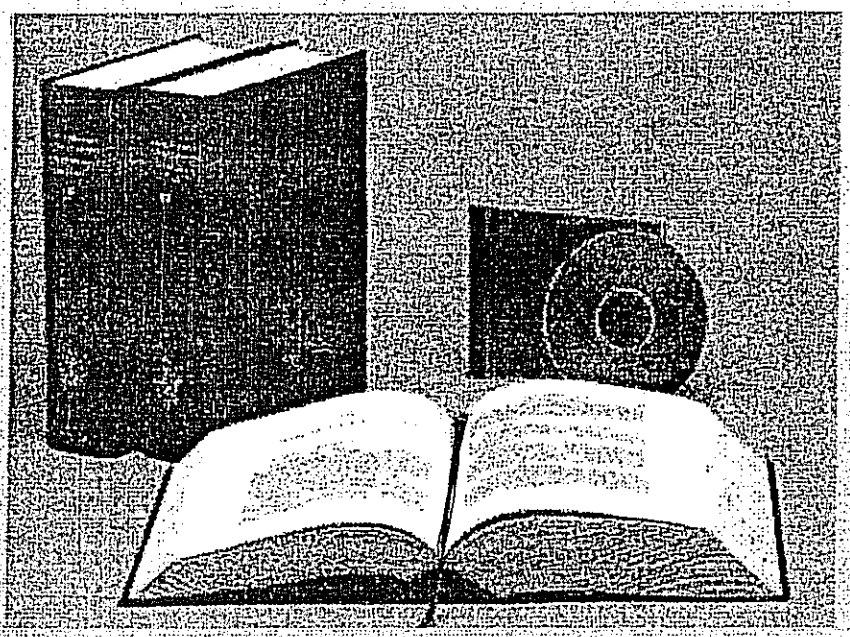
LA COMISIÓN DE ASUNTOS EUROPEOS
Y DEL MEDITERRÁNEO
DE LA UNIÓN INTERNACIONAL
DEL NOTARIADO LATINO

publicará en septiembre de 2003
la **3ª edición**, completamente revisada y ampliada,
del libro

RÉGIMES MATRIMONIAUX, SUCCESSIONS ET LIBÉRALITÉS

Droit international privé et Droit comparé

3 volúmenes + 1 CD-Rom



BRUYLANT

Rue de la Régence, 67 • B - 1000 BRUXELLES
Tel: + 32 (0) 2 512 98 45 • Fax: + 32 (0) 2 511 72 02
info@bruylant.be • www.bruylant.be

EL LIBRO AZUL DEL NOTARIADO LATINO

Las ediciones anteriores

Con motivo del *VII° Congreso del Notariado Latino* en 1963, se publicó en Bruselas un imponente volumen lujosamente presentado con una cubierta azul marino (razón por la que se conoce como el *Libro Azul*) y titulado: "*LES RÉGIMES MATRIMONIAUX ET LES SUCCESSIONS EN DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ – Étude des solutions en vigueur dans les six pays du Marché Commun*". En el prólogo, el Profesor François RIGAUX anunciaba: "... esta obra, escrita en su casi totalidad por prácticos del Derecho y dirigida a los profesionales, contiene respuestas a las principales preguntas que el notario se plantea cuando determinadas situaciones internacionales requieren su intervención". Más adelante, el Profesor Henri BATIFFOL subrayaba que el Notariado se encontraba en una situación *privilegiada* para abordar este trabajo: "... tiene la experiencia directa de los problemas que hay que resolver; y necesita soluciones concretas...".

La 2ª edición del Libro Azul se publicó en 1979 bajo el título "*RÉGIMES MATRIMONIAUX, SUCCESSIONS ET LIBÉRALITÉS. Droit international privé et droit comparé*" con motivo del *XV° Congreso de la U.I.N.L.* y del *30° aniversario de su fundación*. La obra, publicada por la editorial Éditions de la Baconnière (Neufchâtel – Suiza), constaba de dos volúmenes, con un total de 2.200 páginas, y presentaba el Derecho de quince Estados en materia de derecho patrimonial de la familia.

Desde hace varios años, debido al éxito que se ha granjeado esta obra, única en su género, ya no se encuentra disponible en las librerías. En varios Estados europeos, las materias que en ella se trataban han experimentado reformas fundamentales, tanto en Derecho internacional privado como en Derecho interno. En el intervalo, se han preparado igualmente convenciones internacionales en dichas materias y algunos de estos tratados han entrado ya en vigor en varios Estados, sobre todo en los europeos. Además, los profesionales del derecho notarial han lamentado en muchas ocasiones que la obra se haya circunscrito a los Estados de Europa occidental.

Por lo tanto, se imponía llevar a cabo una nueva edición...

La 3ª edición

La COMISIÓN DE ASUNTOS EUROPEOS Y DEL MEDITERRÁNEO de la U.I.N.L. ha decidido emprender la reedición deseada. A pesar de que su espíritu haya quedado intacto, las innovaciones importantes de las que ha sido objeto dicha obra hacen que convenga hablar más bien de una verdadera *recomposición*.

EL ÁREA GEOGRÁFICA CUBIERTA ya no se limita a los Estados de Europa occidental, sino que ha sido extendida a otros países miembros de la U.I.N.L. El libro contiene unos veinte informes nacionales.

Las MATERIAS ESTUDIADAS siguen siendo las de la 2ª edición: la obra estudia el conjunto del derecho internacional privado que concierne a las relaciones patrimoniales en la familia: regímenes matrimoniales, liberalidades y sucesiones, incluyendo desarrollos relativos a instituciones tales como el *trust* anglosajón. A petición de muchos prácticos del Derecho, se ha decidido mantener algunas apreciaciones sobre los derechos internos de los Estados en las materias ya citadas.

La INCLUSIÓN DE EXPOSICIONES GENERALES previas a la presentación de los informes por países es una consecuencia de la extensión dada a la obra. Se trata de una amplia introducción que facilita la comprensión de los informes nacionales.

En lo que se refiere a los IDIOMAS en los que se ha redactado la obra, resulta necesario privilegiar un solo idioma internacional dado el aumento del volumen de la obra con respecto a la primera edición. Por lo tanto, cada informe se publica en *francés* y es seguido de un resumen en inglés o en alemán.

El conjunto se publicará en tres volúmenes que se acompañarán de un CD-Rom, el cual permitirá realizar actualizaciones en el futuro.

En resumen, se ha sacado el mayor provecho de la experiencia adquirida con las ediciones anteriores para hacer que este nuevo "Libro Azul" sea

UNA HERRAMIENTA DE TRABAJO PERFECCIONADA

MÁS COMPLETA

MÁS PRÁTICA

MÁS ÚTIL

A QUIENES USAN EL DERECHO de los estados en la práctica: a los notarios y a sus colaboradores, por supuesto, pero también a abogados, procuradores, magistrados y a los funcionarios de organizaciones internacionales o de administraciones nacionales. Incluso los juristas de otros continentes encontrarán ésta obra provechosa y útil, especialmente en América del Norte.

A los CIENTÍFICOS también: la obra se presenta como una valiosa herramienta de trabajo para profesores de derecho privado internacional, derecho civil, derecho comparado, etc.

A las BIBLIOTECAS: ya sean de temas generales o especializadas en obras jurídicas, públicas o privadas, universitarias u otras, quienes se interesarán en el nuevo "libro azul", que sin duda será una obra de consultación frecuente.

ÍNDICE DE MATERIAS

PREFACIO — por el Sr. Aart D.G. HEERING, notario en Amsterdam, delegado especial de la CAEM del UINL para el "Livre Bleu du Notariat latin", y el Sr. José-Luiz PERALES SANZ, Notario en Barcelona, presidente de la CAEM del U.I.N.L.

PRESENTACIÓN — por Michel VERWILGHEN, Profesor emérito de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Lovaina, Coordinador del "Libro Azul" del Notariado Latino

LISTA DE AUTORES

LISTA DE SUBSCRIPTORES

Parte general

Cap. I — ***La vocación internacional de la actividad notarial,***
Por Ibrahim FADLALLAH, agregado de las Facultades de Derecho, abogado en Paris y Profesor en la Universidad de Paris II. Actualizado por Stéphanie MAHIEU, asistente de investigación en la Universidad Católica de Lovaina

Cap. II — ***Los principales tratados multilaterales relativos al Derecho patrimonial de la familia,***
Por Georges A.L. DROZ, antiguo secretario general de la Conferencia de la Haya del derecho internacional privado. Actualizado por Bernadette MARTIN-BOSLY, asistente de investigación en la Universidad Católica de Lovaina

Cap. III — ***Las relaciones patrimoniales en la familia según el Derecho interno comparado,***
Por Ernest CAPARROS, Profesor honorario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Ottawa y Mireille DAMÉ-CASTELLI, Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad Laval. Actualizado por Bernadette MARTIN-BOSLY

Cap. IV — ***La pogramación sucesorial internacional en derecho comparado,***
Por Sophie DUCAMP-MONOD, Notario en Paris

Lectura de un testamento.
Honoré Daumier (Marsella, 1808 - Valmondois, 1879).

Parte especial

Cap I — ***Alemania,***
Por Dr. Heinz L. BAUER, Notario en Francfurt (Main), Dr. Wolfgang BAUMANN, Notario en Wuppertal y Dr. Peter LIMMER, Notarioen Würzburg

Cap. II — ***Austria,***
Por o. Univ.-Prof. Dr. h.c. Dr. Walter H. RECHBERGER, Decano de Ciencias Jurídicas de la Universidad de Viena

Cap. III — ***Bélgica,***
Por Laurent BARNICH, Notario en Ath, Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad Libre de Bruselas Nico GEELHAND, Licenciado en notariado y Hilde JACOBS, Directora de la Oficina Jurídica de la Federación Real del Notariado Belga.

Cap. IV — ***Croacia,***
Por Petar SARCEVIC, Profesor de la Facultad de Derecho de Rijeka y de la Universidad de Friburgo

Cap. V — ***España,***
Por María Cristina PLANELLS del POZO, Notario en Alhaurín El Grande (Malaga) y Miguel CHECA MARTINEZ, Profesor agregado de derecho internacional privado de la Universidad de Cádiz

Cap VI — ***Estonia,***
por Kersti PRUUNSILD, Edgar GRÜNBERG, y Viivi SEPP, Juez del Tribunal de la circunscripción de Tartu

Cap. VII — ***Francia,***
por Guy DURANTON, Jurista del Cridon, en Lyon

Cap. VIII — ***Grecia,***
por Elina MOUSTAIRA, Profesora agregada de la Facultad de Derecho de la Universidad de Atenas, Chryssapho TSCOUCA, Doctor en Derecho de la Universidad de Atenas y Aspassia VARDAKA-MARTINI, Notario en el Pireo

Cap. IX — ***Hungría,***
por Laszlo KECSKES, Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Budapest, Zoltan BERCESI, Profesor adjunto, Balint KOVACS, colaborador científico de cátedra, Zoltan NEMESSANYI, colaborador científico de cátedra y Dora PECZE, Asistente

Cap. X — ***Italia,***
por Franco SALERNO CARDILLO, Notario en Palermo, y Domenico DAMASCELLI, Notario en Bari

Cap. XI — ***Luxemburgo,***
actualizado por Christine DOERNER, Notario en Bertemburgo, Monique WATGEN, abogada en la Corte (Luxemburgo) y Jean-Claude WIWINIUS, consejero de la Corte Suprema de Justicia de Luxemburgo

Cap. XII — ***Marruecos,***
por Najat EL KHAYAT, Notario en Casablanca y Maurice HAMOU, Notario en Rabat

Cap. XIII — ***Países Bajos,***
por Mathijs TEN WOLDE, Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Groningen (RUG) y Maarten R. MEIJER, Notario en Amsterdam

Cap. XIV — ***Polonia,***
por Maksymilian PAZDAN, Profesor de la Universidad de Silesia (Katowice)

Cap. XV — ***Portugal,***
por Antonio FRADA de SOUSA, asistente de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Portuguesa de Porto, Luis MOREIRA de ALMEIDA, Notario en Santa María da Feira, y Fatima COSTA BARREIRA, Notario en Ovar

Cap. XVI — ***Rumania,***
Por Dr Dumitru Viorel MANESCU, Notario Público, Presidente de la Unión Nacional de Notarios Públicos de Rumania (UNNPR), Dr Mircea IONESCU, Notario Público, vicepresidente de la UNNPR, y Sofia Ana DAVID, encargada de cursos en la Universidad de Bucarest, secretaria científica de la UNNPR.

Cap. XVII — ***Reino Unido,***
Inglaterra y País de Gales,
por R.A.D. URQUART, Scrivener Notary, London asistido por Keith F.C. BAKER, Scrivener Notary, London & Solicitor of the Supreme Court
Escocia,
por Michaël P. CLANCY, Solicitor and Notary Public, Director, the Law Society of Scotland

Cap. XVIII — ***Eslovenia,***
por Karel SUPANCIC, Profesor de la Universidad de Ljubjana, Barbara NOVAK, encargada de cursos de la Universidad de Ljubjana, y Erika Branisel), Notario en Kofja Loka

Cap. XIX — ***Suiza,***
por Walter STOFFEL, Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Friburgo, Régis LORETAN, Notario en Sion, y Pierre NATURAL, Notario en Ginebra

Cap. XX — ***República Checa,***
por Jiri SVOBODA, Notario en Praga, Dr Jiri MIKES, Profesor ordinario de la Facultad de Derecho de la Universidad Carlos (Praga), y Dr Kvetoslav RUZICKA, Profesor ordinario de la Facultad de Derecho de la Universidad Carlos (Praga)

Cap. XXI — ***Turquía,***
por Vedat Rasit SEVIG, Profesor honorario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Istanbul y Dr Mustafa DURAL, Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Mármara (Fahütte)

Cap. XXII — ***Ucraina,***
por Volodymyr CHERNYSH, Presidente de la Cámara de Notarios de Ucraina

ÍNDICE

FIJAR LO FUJITIVO

Ha sido publicada por Editorial Trotta la obra "Fijar lo fugitivo" de nuestro compañero Antonio Pau Pedrón.

En ella se contienen más de treinta ensayos sobre recuerdos de personas que el autor ha conocida -Azorín, Vicente Aleixandre, Dámaso Alonso ... así como ciertos temas que al autor le interesan especialmente -los diarios, los tangos, los idiomas que mueren... A través de sus páginas uno va disfrutando de una lectura amena, profunda en su sencillez, y en algunos casos, imprescindible para todo amante del Derecho.

Es dificil destacar algún ensayo de los demás, pues cuando el autor no te sorprende con sus conocimientos, o con su particular visión de los supuestamente conocidos, te cautiva a través de la belleza de su prosa. Si bien, personalmente me han entusiasmado el de "Clarín, profesor de derecho", "El antofagasta", "Gingko Biloba en Madrid" (concretamente en Príncipe de Vergara). "Una pedrada simbólica" (en mi opinión, no tan simbólica, a veces las palabras duelen más que las piedras), y, desde el punto de vista jurídico, "Un museo del Derecho", con su cuadro final del auténtico protagonista y creador del Derecho, el ser humano anónimo.

En definitiva, creo que hay que felicitar al autor, pues en el panorama actual, no es fácil encontrar una obra circular (terminología del autor que produzca en el lector lo que la misma obra anuncia en su comienzo: "La dicha de enmudecer".

Miguel Soria López
Regisrador de la Propiedad

RESEÑA LEGISLATIVA

RESEÑA LEGISLATIVA
(Hasta BOE/DOGV 1-31 de Octubre de 2003)

DISPOSICIONES ESTATALES

CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD número 5546-2002 y número 66112002 (BOE 1/10), en relación con el artículo 20.3.s) de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, según la redacción dada por el artículo 66 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Regimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público.

CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD número 4203-2003 (BOE 1/10), en relación con el artículo 136, primer párrafo, del Código Civil, en la redaccción dada por la Ley 11/ 198 1, de 13 de mayo.

JUECES

ACUERDO Reglamentario 7/2003, de 23 de septiembre (BOE 3/10), del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, por el que se modifica el Reglamento 1/1995, de 7 de junio, de la Carrera Judicial, en lo relativo a la especialización de Miembros de la Carrera Judicial en los asuntos propios de los órganos de lo Mercantil.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

SENTENCIA de 24 de julio de 2003, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE 13/10), por la que se fija doctrina legal en relación con el artículo 327.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado por Real Decreto 1771/ 1994, de 5 de agosto).

REGLAMENTO RECAUDACIÓN

REAL DECRETO 1248/2003, de 3 de octubre (BOE 15110), por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre.

LEY DE ENJUICIAMIENTO CRIMINAL

LEY ORGÁNICA 13/2003, de 24 de octubre (BOE 27/10), de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal en materia de privisión provisional.

CALENDARIO LABORAL

RESOLUCIÓN de 22 de octubre de 2003 (BOE 30/10), de la Dirección General de Trabajo, por la que se aprueba la publicación de las Fiestas Laborales para el año 2004.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

GALICIA - VIVIENDA

LEY 4/2003, de 29 de julio (BOE 2/10), de Vivienda de Galicia

COMUNIDAD VALENCIANA - TERRITORIO Y VIVIENDA

DECRETO 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat (DOGV 8/10), por el que se aprueba el Reglamento de los órganos Urbanísticos de la Generalitat.

COMUNIDAD VALENCIANA - CALENDARIO LABORAL

DECRETO 210/2003, de 17 de octubre, del Consell de la Generalitat (DOGV 21/10), por el que se determina el calendario laboral de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana para el año 2004.

COMUNIDAD VALENCIANA - JUEGO

ORDEN de 19 de septiembre de 2003, de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo (DOGV 21/10), por la que se aprueba el Reglamento de Casinos de Juego de la Comunidad Valenciana.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN

LEY 12/2003, de 3 de octubre (BOE 21/10), de reforma de la Ley 13/2002, de 15 de julio, de Fundaciones de Castilla y León.

informativa
de derecho
privado y
registral
LUNES
4'30

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana