informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Rev-363. 1ª Quincena de Febrero, 2004

CASOS PRACTICOS 2

RESOLUCIONES 4

SENTENCIAS 10

ESCRIBE PARA LUNES

EL DERECHO DE PLANTACIÓN DE VIÑEDOS ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD por Carlos Pindado y José Luis Fernández 15

EL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO EN EL DERECHO ARGENTINO (1ª Parte) por Luis Moisset de Espanés 32

SECCIÓN FISCAL por Eduardo Martínez-Piñeiro Caramés 38

SECCIÓN JURISPRUDENCIA 53

SECCIÓN HUMOR 57

RESEÑA LEGISLATIVA 58

La revista Lunes 4.30 agradece y respeta los trabajos de todos sus colaboradores sin asumir las opiniones vertidas en los mismos.

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

COORDINADORA GENERAL
Carmen Gómez Durá

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN

Alberto Adán García
Maria-Emilia Adán García
Fátima 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
Marta Gozalbes Férnandez de Palencia
Susana Juste Ribes
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Alicia de la Rua Navarro
Ana Mª 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

CASOS PRÁCTICOS

CRISTINA MARTÍNEZ . Registradora de la Propiedad

TRACTO SUCESIVO

En el Registro una finca figura inscrita a favor de varios titulares:
- 4/5 partes de dicha finca están inscritas a nombre de dos hermanos, y
- 1/5 parte está inscrita a nombre de un antepasado de ellos.

Los dos hermanos inician un procedimiento declarativo en el que no se demanda ni al titular registral ni a sus posibles herederos, sino que tan sólo se demanda a dos hijos de dicho titular registral que en su día renunciaron a su herencia.

El juez admite la demanda y entiende que está bien planteada, ya que dicho titular registral vendió en su día en documento privado esa 1/5 parte de la finca al titular de las otras 4/5 partes (el padre de los dos hermanos), y, por ello, condena a los dos hijos a otorgar la correspondiente escritura pública.

En el Registro se presenta la indicada escritura junto con el mandamiento judicial cuyo contenido es el antes expuesto, y el Registrador se plantea si puede inscribir dicha escritura.

Los contertulios entendieron que no puede inscribirla por faltar el tracto:

-por un lado, la demanda debería haberse dirigido contra el titular registral y contra todos los posibles e ignorados herederos, aunque hemos de tener en cuenta la RDGRN 27-10-2003, donde la DG entendió que la demanda interpuesta contra los ignorados herederos no equivale a un emplazamiento de la masa hereditaria aún no aceptada, sino que debe designarse a un administrador que la represente (art. 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.2, 797 y 798 LEC). Como consecuencia de ello, la DG entendió que era necesario nombrar a dicho administrador y no admitió la escritura pública otorgada por el Juez ante la incomparecencia por rebeldía de los interesados.

- y, por otro lado, porque los dos hijos que han otorgado la escritura, dado que han renunciado a la herencia del padre, pierden la cualidad de heredero y, en consecuencia, no están legitimados para dicho otorgamiento.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

En el Registro unas fincas figuran inscritas a nombre de una viuda y sus dos hijos a título de herencia como consecuencia del fallecimiento del titular registral que era, respectivamente, su esposo y padre.

Después de aceptada la herencia y practicadas las inscripciones correspondientes, se plantean diversas demandas contra los herederos del causante (la viuda y los dos hijos) por las que las que les

reclaman unas cantidades de dinero como indemnización por los daños ocasionados por el causante en el ejercicio de su profesión.

Las cantidades reclamadas son muy superiores al valor de la herencia, y los herederos entienden que hubo error en la aceptación de la misma, ya que, de haber conocido dichas deudas, no la habrían aceptado, o lo hubieran hecho a beneficio de inventario.

Como consecuencia de ello, los herederos interponen una demanda solicitando que se declare la nulidad de la aceptación de la herencia por entender que hubo "vicio del consentimiento", y, en consecuencia, que se declare la nulidad de los asientos practicados volviendo a figurar las fincas a nombre del causante.

Los demandantes piden que se anote preventivamente la demanda y el juez libra mandamiento en tal sentido al Registro, y el Registrador se plantea si se puede practicar dicha anotación cuyos beneficiarios son los propios titulares registrales.

Los contertulios entendieron que sí que debe practicarse dicha anotación ya que tiene una evidente trascendencia real, porque si se declara la nulidad de la aceptación y la partición, implicaría un cambio en la titularidad de la finca y, en beneficio de la publicidad y del tráfico, esa posibilidad debe figurar en el Registro.

SUBROGACIÓN EN LOS PRÉSTAMOS CUALIFICADOS

Se plantea el problema de si cabe la subrogación activa en los préstamos cualificados destinados a la adquisición de VPO.

Es decir, si cabe la sustitución del actual acreedor hipotecario por otro acreedor de conformidad con la regulación establecida en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Estos préstamos cualificados se caracterizan porque el tipo de interés está fijado por la Administración y los subsidia en parte, es decir, el interesado paga parte de los intereses y la Administración la otra parte.

Se trata de operaciones que son aprobadas individualmente por la Administración y, por lo tanto, en estas operaciones de préstamo hipotecario no sólo intervienen el deudor y el banco acreedor, sino también la Administración.

Por ello, se entiende que el deudor, por sí sólo, no puede cambiar de banco manteniendo el préstamo cualificado con todos los beneficios de que goza como tal, sino que, necesitaría la autorización de la Administración concedente para dicho cambio.

FRANCISCO MOLINA, , ANA Mª SABATER Y PEDRO FANDOS (Registradores de la Propiedad)

R. 30 DE SEPTIEMBRE 2003 (BOE 25-11-03)

HIPOTECA

En la escritura que motiva el recurso se establece que la vigencia de la hipoteca está supeditada a la resolución definitiva de la reclamación que contra la deuda garantizada, a favor de la Agencia Estatal Tributaria, se había interpuesto ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, "pudiendo prorrogarse, si así lo permite el órgano jurisdiccional, tal y como señala el Reglamento General de Recaudación, o la vía jurisdiccional hasta la decisión firme del Tribunal Supremo, en su caso". Su inscripción se suspende por el Registrador por falta de fijación del plazo de vencimiento, frente a lo cual el recurrente alega que estamos ante una hipoteca de seguridad que garantiza una obligación cuya existencia en el futuro es incierta, sometida a la condición suspensiva de la resolución firme del expediente en vía Económico-Administrativa, extendiéndose a la vía Contencioso-Administrativa, además de que dicha falta de fijación del plazo, no perjudica a terceros, frente a lo cual el Registrador alega que dicha falta de fijación infringe los principios hipotecarios clásicos de Publicidad y Especialidad. La DGRN revoca la nota y estima el recurso diferenciando el plazo de duración de la hipoteca del plazo de vencimiento de la obligación garantizada, dado el carácter accesorio de la hipoteca; así si la hipoteca es hábil para asegurar todo tipo de obligaciones, incluidas las litigiosas y si una obligación sin plazo de vencimiento es exigible desde luego al amparo del art. 1113 CC, ningún problema plantea su garantía hipotecaria. En el caso debatido, la deuda tributaria existe y es exigible en principio, si bien queda en suspenso como consecuencia de la reclamación interpuesta, lo cual se considera como término incierto, que necesariamente ha de llegar, y si en él se declarara improcedente dicha deuda, supondría que la obligación estaría sometida a una condición resolutoria, cuya garantía hipotecaria tampoco plantea problemas.

(Pedro Fandos)

R. 1 DE OCTUBRE DE 2003 (BOE 25-11-03)

OPCIÓN DE COMPRA

Se presenta en el Registro escritura de opción de compra, calificada negativamente por el Registrador, en cuanto al inciso que permite la libre designación por el optante de la persona beneficiaria de la opción, pues el ejercicio de la opción por persona distinta del optante requiere la transmisión de dicho derecho, por cualquiera de los cauces que prevé el Ordenamiento Jurídico, conforme

al art. 609 CC. La DGRN confirma la nota del Registrador, declarando que para que persona distinta del optante pueda ejercitar la opción se requiere el previo negocio traslativo de tal derecho.

Pedro Fandos

R. 2 DE OCTUBRE 2003 (BOE 25-11-03)

COMPRAVENTA

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por la que un ciudadano británico vende una finca de su propiedad a persona determinada, por que en la inscripción anterior figura el número de pasaporte del vendedor, mientras que en la escritura que motiva la nota objeto del recurso el ciudadano británico aparece identificado con su tarjeta de residencia donde consta un número distinto, por lo que el registrador no puede apreciar la identidad del vendedor; el Notario recurrente alega que la identificación de los otorgantes de una escritura corresponde al Notario autorizante, que se ajustó a los arts. 23 de la Ley Orgánica del notariado y 187 del Reglamento Notarial, al identificar al vendedor extranjero con su tarjeta de residencia, además no existe precepto legal ni reglamentario que obligue a utilizar siempre el mismo medio identificador y aún habiéndose utilizado, los números de ambos documentos podrían no ser coincidentes, dadas las características de los pasaportes británicos, sin que tampoco tengan porque coincidir el número de pasaporte con el número de la tarjeta de residencia, motivos que son estimados por la DGRN, que revoca el defecto alegado por el Registrador.

(Pedro Fandos)

R. DE 13 DE OCTUBRE 2003 (BOE 25-11-03)

BIENES GANANCIALES. PRIVATICIDAD DEL DINERO. ACTOS PROPIOS

- Inscrita una finca a favor del marido como adquirida para su sociedad de gananciales, se aporta ahora copia de acta en la que, se manifiesta que el dinero de la adquisición proviene en parte de fuentes privativas sin especificar, y en parte de la previa venta verbal de una finca privativa, venta posteriormente elevada a público, compareciendo al efecto en el acta el marido, quien le vendió la finca Inscrita, y el comprador de la privativa. El Registrador rechaza la posibilidad de hacer constar el carácter privativo de la finca, por faltar el consentimiento del cónyuge, o resolución judicial sustitutiva.

- La DG confirma el defecto: las declaraciones contenidas en el acta no bastarían ni para destruir la presunción de ganancialidad, pues no hay prueba documental fehaciente de ser privativo el dinero empleado, y, además, es contraria a una previa manifestación del propio interesado, que consta registralmente.

(Francisco Molina)

R. DE 14 DE OCTUBRE 2003 BOE 25-11-03

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. ADQUIRENTES EXTRANJEROS

- Unos cónyuges extranjeros adquieren una finca, con arreglo a su régimen matrimonial, que según, manifiestan es el legal de su nacionalidad. El Registrador suspende la inscripción, por no manifestarse ni acreditarse cuál sea tal régimen matrimonial.

La DG reitera su doctrina en esta materia, al considerar inscribible la adquisición " con sujeción a su régimen matrimonial", y posponiendo la expresión y acreditación del mismo a un ulterior acto de enajenación o gravamen.

(Francisco Molina)

R. DE 17 DE OCTUBRE 2003 BOE 25-11-03

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. TRACTO SUCESIVO. IDENTIDAD DEL EMBARGADO

- Presentado mandamiento para que se tome anotación preventiva de embargo, el Registrador suspende su práctica, ya que, si bien el nombre y apellidos del titular registral y del deudor contra el que se dirige el embargo coinciden, no así su NIF.

- La DG mantiene la calificación: ha de haber una perfecta correspondencia de los datos identificativos del sujeto, derivados del Registro y del documento judicial, existiendo motivos en este caso para dudar de la perfecta identidad del titular registral y con el deudor.

(Francisco Molina)

R. DE 18 DE OCTUBRE 2003 BOE 25 -11-03

TRACTO SUCESIVO

Se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de sentencias de divorcio en el que entre otros aspectos se atribuye el derecho de uso de la vivienda conyugal a la esposa.

El Registrador deniega la inscripción por figurar la finca inscrita a nombre de un tercero (Sociedad Anónima que es persona distinta de los que intervíenen en el procedimiento), conforme art. 20 de la LH.

Se presenta recurso gubernatívo alegando la recurrente que, si bien la propietaria es una sociedad patrimonial, sus socios fundadores fueron los cónyuges litigantes deviniendo la esposa posteriormente como único y exclusivo accionista, siendo ésta a quien se le atribuye el uso según sentencia judicial.

La Direccíón General confirma la calificación del Registrador. El derecho de uso de la vivienda familiar no puede inscribirse si el bien está inscrito a favor de un tercero que no interviene en el procedimiento, por falta de tracto.

La Dirección pone de manifiesto que conforme a las alegaciones del recurrente (titular registral es la Sociedad y la esposa deviene único accionista) nos encontramos ante un tercero formal pero no material, aunque ello no desvirtúa la regla general, porque la sociedad no ha sido demandada como tal y en la propia sentencia resulta que no se abordó el tema de la titularidad de las acciones.

(Ana Mª Sabater)

R. DE 22 DE OCTUBRE 2003
BOE 25-11-03

RM. SA. AUMENTO DE CAPITAL. CERTIFICACIÓN BANCARIA DE LOS DESEMBOLSOS

Una SA adopta el acuerdo de aumentar su capital social, antes de que transcurran dos meses desde la fecha del acuerdo, se expide certificación bancaria de los de- sembolsos correspondientes a las aportaciones dinerarlas por las nuevas acciones, y, transcurridos dos meses desde la fecha de ésta, se ejecuta el acuerdo otorgando la correspondiente escritura. El Registrador considera que el plazo del art. 132-1 RRM ha sido vulnerado por ser la certificación anterior en más de dos meses a la escritura de acuerdo de ampliación de capital.

- La DG estima el recurso: ciertamente las certificaciones bancarias deben satisfacer el objetivo de garantizar la integridad del capital social, y precisamente para ello se dispuso en el art. 132- 1 RRM un plazo máximo para el caso que las indicadas certificaciones fueran anteriores al acuerdo de aumento de capital, pero no cuando sean posteriores al mismo, atendiendo, precisamente, a la fecha del acuerdo, no a la de su ejecución, dado que no hay plazos para elevar a público el acuerdo (sin perjuicio de las consecuencias de la dilación de seis meses del art. 162 LSA), y que la inscripción del aumento de capital es meramente declarativa, no constitutiva.

(Francisco Molina)

R.M DE 23 DE OCTUBRE 2003
BOE 25-11-03

CIERRE REGISTRAL.

Se presenta en el Registro Mercantil escritura de elevación a público de acuerdos adoptados en Junta General y Universal de disolución de Sociedad, cese de los administradores solidarios y nombramiento de liquidadores.

El Registrador Mercantil suspendió la inscripción por haber causado la Sociedad baja provisional en el Indice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT)

Se interpone recurso gubernativo alegando que la inscripción de tales acuerdos son necesarios para la reapertura de la hoja registral de la Sociedad, ya que para solicitar ante la AEAT el alta de la Sociedad en el Indice de Entidades, debe acreditar el pago de los impuestos, tener designadas personas físicas que las representen, por lo que es necesario la inscripción del nombramiento de los liquidadores.

La Dirección General confirma la calificaci6n del Registrador. Vigente la nota marginal de cierre del Registro Mercantil por baja provísional de una Sociedad en el Indica de Entidades de la AFAT, ningún asiento podrá practícarse a excepción de los ordenados por la Autoridad Judicial y de los que sean presupuesto para la reapertura de dicha hoja o el depósito de cuentas anuales. Dichas excepciones no amparan los acuerdos de apertura del período de liquidaci6n y nombramiento de liquidadores.

Ana Mª Sabater

R. 27 DE OCTUBRE DE 2003
BOE 3-12-03

TRACTO SUCESIVO

Por documento privado se vende vivienda. Fallecida la vendedora sin otorgar testamento, se interpone por los compradores demanda contra "los ignorados herederos" a fin de elevar a público el documento privado de compraventa.

Admitida a trámite la demanda se da traslado a la parte demandada (en la misma vivienda vendida). Declarada en rebeldía, se ordenó posteriormente despachar ejecución.

Se eleva a público por el Juez en sustitución de los ignorados herederos.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad fué suspendida por el Registrador porque la demanda debió dirigirse contra el legal representante de la masa hereditaria aún no aceptada. Añade en su informe el Registrador, que es al administrador a quien corresponde la representación de la herencia y la sentencia así obtenida sería eficaz contra quien resulta definitivamente heredero y por tanto inscribible en el RP con pleno respeto al Principio de Tracto Sucesivo.

La Dirección General confirma la calificación registral: Nadie puede actuar en nombre de otro sin estar por éste autorizado o tener por Ley legitimación para representarle.

El Notario autorizante de la escritura otorgada por el Juez, no da fe de su legitimación.

La calificación registral (ante la delicada cuestión de precisar su alcance frente actuaciones judiciales) debe extenderse a tales extremos.

También confirma la Dirección General la necesidad de designar un administrador que represente a la masa hereditaria, cuestión que también alcanza a la calificación registral conforme art. 100 del Reglamento Hipotecario.

(Ana Mª Sabater)

R. DE 28 DE OCTUBRE 2003
BOE 3-12-03

DIVISION HORIZONTAL

Se inscribe obra nueva que se describe como vivienda unifamiliar. Posteriormente se otorga escritura de división horizontal dando lugar a tres elementos privativos descritos como viviendas.

Presentada la anterior escritura de división horizontal fué suspendida por un Registrador de Mallorca por los siguientes defectos:

-No acompañarse la licencia municipal, ya que en la declaración de obra nueva se aportó licencia municipal para vivienda unifamiliar y al convertirse en plurifamiliar tendría que acreditarse la obtención de licencía correspondiente prevista en el art. 1º de la Ley 10/1990, 23 de octubre de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares sobre Disciplina Urbanística.

- No se especifica sí la vivienda señalada con el número tres, tiene su acceso a la vía pública o a un elemento común.

Interpuesto recurso gubernativo contra la anterior nota,la Dirección General revoca la calificación del Registrador.

Según Sentencia del Tribunal Constitucional del 20 de marzo de 1991 que anuló parte del texto refundido de la Ley del Régimen del suelo del 26 de junio de 1992, las

competencias en materia de urbanismo se hallan transferidas a las CCAA.

La Ley 10/1990 de 23 de Octubre de Disciplina Urbanística de la Islas Baleares en su art. 1º que cita el Registrador se limita a decir qué se entiende por licencia. Y el art. 2º determina qué actos están sujetos a licencia y entre ellos no se encuentra la constitución del régimen de propiedad horizontal.

En cuanto el segundo defecto tampoco puede ser mantenido . De la descripción del elemento privativo resulta aunque con " paladina claridad " que tiene su acceso a elemento común.

Ana Mª Sabater

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE JUNIO DE 2003

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL; NO AFECTAN AL TERCERO HIPOTECARIO LAS CAUSAS DE INEFICACIA DE SU TRANSMISIÓN QUE CONSTEN EN UN FOLIO DEL REGISTRO DISTINTO AL DE LA FINCA TRANSMITIDA.

ARTÍCULOS CITADOS: 34, 35 Y 38 DE LA LEY HIPOTECARIA; 361 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

1º.- La entidad A, S.A., titular registral de la finca X, la vende a D.BBB y DªCCC

2º.- La Fundación D ejercita acción reivindicatoria, interesando como *petitum* principal la declaración de su propiedad sobre la finca, con las repercusiones correspondientes en el Registro de la Propiedad, y la condena a los demandados D.BBB y Dª CCC a restituir su posesión; y como *petitum* subsidiario la misma declaración de propiedad y, si aquéllos están protegidos por la fe pública registral, la condena a la codemandada entidad A, S.A. a indemnizar daños y perjuicios.

3º.- La Sentencia de 1ª Instancia, confirmada en apelación, estima el *petitum* principal. Los codemandados interponen sendos recursos de casación.

Fundamentos de Derecho:

En cuanto al recurso presentado por D.BBB y Dª CCC, se basa en la infracción del art. 34 de la LH, alegando su cualidad de terceros hipotecarios.

Queda acreditado que las fincas eran propiedad y estaban inscritas desde 1964 en el Registro de la Propiedad a favor de la demandante, Fundación D. En 1991 la entidad A, S.A. las absorbió sobre el Registro a base de modificaciones tabulares y las invadió físicamente al comenzar la urbanización del terreno.

Se plantea si ante estos hechos es de aplicación la presunción *iuris et de iure* de exactitud registral del art. 34 de la LH, que protege al que adquiere confiado en lo que expresa el Registro. Los presupuestos para la aplicación de dicho principio son: adquisición de un derecho de quien aparezca en el Registro con facultades para transmitirlo, buena fe, adquisición a título oneroso e inscripción del derecho. El primero de estos requisitos es el que las sentencias de instancia niegan que concurra, ya que en el Registro de la Propiedad consta también la inscripción de las fincas reivindicadas a favor de la Fundación demandante. El Tribunal Supremo entiende, sin embargo, que aunque esto es cierto, tal inscripción no se halla en el folio registral de la finca adquirida. La protección del tercero hipotecario deriva de lo que expresa el folio real de la finca objeto de adquisición, y no puede basarse en

lo que pueda resultar del conjunto de los libros del Registro, lo que obligaría a todo adquirente a realizar una exhaustiva investigación para comprobar si en el Registro aparece, en otro folio de otra finca, una causa de ineficacia que pueda afectar a su adquisición.

En cuanto al recurso formulado por la entidad A, S.A., frente a la alegación de haber adquirido las fincas mediante usucapión *secundum tabulas, y ser* de aplicación los arts. 35 y 38 de la LH, el Tribunal Supremo señala que fue en 1991 cuando esta sociedad absorbe registralmente las fincas objeto de la acción reivindicatoria y comienza la posesión al invadirlas al realizar la urbanización, por lo que no han transcurrido los plazos necesarios para producirse tal usucapión según el C.c. y los citados preceptos de la LH.

Y frente a la alegación de la accesión continua artificial en bienes inmuebles por edificación en suelo ajeno con materiales propios del art. 361 del C.c., tampoco ésta se ha producido, en primer lugar, porque no se ha probado el hecho mismo de la edificación, su posible valor ni quién ha edificado, y en segundo lugar, porque para la aplicación de tal precepto se exige buena fe, que en este caso dificilmente puede darse en la entidad A, S.A.

En consecuencia, concluye el Tribunal Supremo que la acción principal debe ser desestimada, al quedar protegidos los adquirentes por la fe pública registral, y sí debe ser estimada la acción subsidiaria. Es decir: la entidad A, S.A. se apoderó, registral y materialmente, de unas fincas, las enajena ilícitamente pero con amparo en la inscripción registral, y el tercero adquirente, como tercero hipotecario, es mantenido en su adquisición, quedando como adquirente a non domino; la entidad A, S.A. ha causado así daños y perjuicios a la demandante Fundación D, verdadera propietaria, que no puede recuperar las fincas, por lo que deberá indemnizarle.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE JUNIO DE 2003.

ACCIÓN DE RETRACTO EN ARRENDA- MIENTOS RÚSTICOS: CORRESPONDE A QUIEN SEA ARRENDATARIO EN EL MOMENTO DE TRANSMISIÓN DE LA FINCA, AUNQUE DESPUÉS SE ANULE O RESUELVA EL ARRENDAMIENTO; INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO PARA SU EJERCICIO.

ARTÍCULOS CITADOS: 16 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS DE 15 DE MARZO DE 1935; 86 Y 88 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS; 7.1 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

1º.- Como consecuencia de procedimiento de apremio seguido por la Agencia Tributaria se enajena la finca X mediante acta de adjudicación directa de bienes de 15 de enero de 1996, otorgándose la escritura pública de adjudicación el 30 de abril de 1999, escritura que no tuvo acceso al Registro de la Propiedad hasta después de iniciado el procedimiento del que deriva el presente recurso.

2º.- El arrendatario de la finca había tenido conocimiento años antes del procedimiento de apremio seguido contra el arrendador, si bien la última actuación que le fue notificada fue la de subasta y sus tipos, para la primera 35 millones de ptas., y para la segunda 26 millones, cantidades muy superiores a la de enajenación que fue finalmente de 6 millones de ptas. El retrayente no tuvo conocimiento de la adjudicación y su precio y

demás condiciones hasta que fue demandado por los adquirentes de la finca en juicio de desa- hucio por cumplimiento del plazo.

3º.- El 6 de abril de 2000 recae sentencia firme en el procedimiento de resolución del contrato de arrendamiento por cumplimiento del término dando lugar al mismo.

4º.- Antes de recaer dicha sentencia, el arrendatario ejercita la acción de retracto o de adquisición preferente.

5º.- El Juzgado de lª Instancia estima la demanda, siendo esto confirmado por la Audiencia Provincial en apelación. Los adquirentes de la finca arrendada recurren en casación.

Fundamentos de Derecho:

Alega la parte recurrente, en primer lugar, que el actor, al tiempo de ejercitar la acción de retracto, ya conocía la existencia del juicio de resolución del contrato de arrendamiento y, siendo estimatoria la sentencia firme, sus efectos deben retrotraerse al momento de iniciación del proceso, anterior al inicio del juicio de retracto, por lo que el retrayente no tendría ya la condición de arrendatario.

El motivo es desestimado por el Tribunal Supremo, pues podrá ejercitar la acción de retracto quien sea arrendatario en la fecha de la transmisión de la finca, aunque el arrendamiento sea anulable o resuelto en fecha posterior. Independientemente de la cuestión de si la sentencia resolutoria del arrendamiento produce efectos desde la demanda o desde la fecha en que gana firmeza, lo cierto es que en el momento en que se produce la adjudicación en el procedimiento de apremio mediante Acta de Adjudicación directa de 15 de enero de 1996 el actor era arrendatario de la finca, y seguía siéndolo cuando se otorga la escritura pública de venta el 30 de abril de 1999, y por tanto, titular de un derecho de adquisición preferente mediante la oportuna acción de retracto, ante el incumplimiento de los enajenantes y adquirentes de la notificación fehaciente al arrendatario establecida en el art. 91 de la LAR.

En segundo lugar, alega la parte recurrente el ejercicio de la acción de retracto después de transcurrido el plazo legal para ello.

También este motivo es desestimado por el Tribunal Supremo, pues el plazo de sesenta días hábiles para el ejercicio de la acción se contará a partir de la fecha en que por cualquier medio el arrendatario haya tenido conocimiento de la transmisión. Dicho conocimiento ha de comprender el de todos los elementos esenciales del contrato, entre ellos, siendo la enajenación onerosa, el precio. El arrendatario sólo tenía conocimiento anteriormente de la existencia del procedimiento y de los tipos para la subasta, siendo el más bajo de 26 millones de ptas., totalmente distinto al que fue el precio final por el que fue adjudicada la finca, 6 millones de ptas. Una vez conocido el precio real de enajenación y demás condiciones de ésta, cuando fue demandado de "desahucio" por cumplimiento del plazo, y acomodándose aquél a sus posibilidades económicas, el arrendatario ejercita la acción de retracto dentro del plazo legal establecido al efecto.

En consecuencia, se desestima el recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE JUNIO DE 2003

DISTINCIÓN ENTRE DOBLE VENTA Y VENTA DE COSA AJENA. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL NO CONVALIDA LOS VICIOS DE INVALIDEZ O NULIDAD DE QUE ADOLEZCA EL ACTO ADQUISITIVO DEL TERCERO.

ARTÍCULOS CITADOS: 34 DE LA LEY HIPOTECARIA; 1442 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL; 1473 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

lº.- Por escritura pública de 21 de diciembre de 1989, D. AAA compra a la mercantil B, S.A. una vivienda unifamiliar, habiendo entrado en la posesión material del bien adquirido, sin que esta escritura acceda al Registro de la Propiedad.

2º.- En juicio ejecutivo número x /1991, a instancia del Banco C, contra la entidad B, S.A., se embarga la finca el 30 de enero de 1992, anotándose en el Registro de la Propiedad el 16 de abril de 1992.

3º.- En juicio ejecutivo número y /91, a instancia del Banco D, contra la entidad B, S.A., se embarga la misma finca, siendo anotada la traba el 18 de mayo de 1992.

4º.- En el primero de los procedimientos y en vía de apremio se adjudica la finca subastada por auto de 2 de junio de 1995 a D.EEE, y por auto de rectificación del anterior, lo fue a favor del referido y de Dª FFF, cancelándose las anotaciones de embargo practicadas, inscribiendo su título el 6 de julio de 1995.

5º.- D. AAA interpone demanda reclamando la propiedad de la finca. Ante su desestimación en apelación recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

Comienza el Tribunal Supremo diferenciando entre doble venta y venta de cosa ajena, al distinguir dos supuestos: a) que la primera compraventa, que se opone a la segunda que causó inscripción registral, no se hubiera consumado por no haberse producido la posesión real o de hecho del bien adquirido, en cuyo caso la que predomina y resulta válida es la que se inscribe en el Registro de la Propiedad, y b) que la primera compraventa resulte plenamente consumada por pago íntegro del precio y entrega de la cosa y su inmediata posesión y disfrute.

Este último es el supuesto de autos, en el que no se trata de una doble venta, sino de venta de cosa ajena, o inexistencia de la segunda venta por falta de objeto. La adjudicación judicial supone una transmisión carente de objeto, ya que la finca no pertenecía a la entidad deudora ejecutada, que la había vendido anterionnente mediante escritura pública de 21 de diciembre de 1989, habiendo operado tradición real y efectiva.

El motivo ha de ser, pues, acogido.

En cuanto a la alegación de falta de buena fe en los adquirentes por adjudicación judicial, éstos consultaron el Registro de la Propiedad, comprobando que la finca constaba inscrita a nombre de la deudora ejecutada. El hecho de que al margen de la inscripción aparezca una nota de "presentado un título al número x del Diario y", que además se hallaba tachado, carente de eficacia, no puede exigir en los interesados una labor de investigación que supondría una diligencia extrema, más allá de lo racional. El "pende" nada dice o alerta por sí, y el propio Registrador certifica que no existe presentado y pendiente de despacho documento alguno sobre la finca del pleito.

Este motivo se rechaza.

Finalmente, se alega aplicación indebida del art. 34 de la LH y falta de aplicación del art. 33 del mismo texto legal. Señala el Tribunal Supremo que si el acto adquisitivo del tercero es inexistente o nulo, la fe pública registral no desempena una función sanatoria, ya que no convalida los vicios de invalidez o nulidad de que adoleciera.

Para que el art. 34 de la LH resulte aplicable debe ser válido el título adquisitivo del tercero que lo inscribe. No siéndolo, queda privado de la protección de dicho precepto y sólo entra en juego la presunción iuris tantum del art. 38 de la LH, que ha resultado desvirtuada por prueba en contrario, al demostrarse la inexactitud del Registro de la Propiedad, pues no era ya titular quien en éste aparecía como tal.

Cuando el acto adquisitivo del tercero es nulo se aplica el art. 33 de la LH, afectando la declaración de nulidad al adquirente como parte que es en el acto no válido jurídicamente. El art. 34 es una excepción del 33, como resulta de su finalidad, su primitiva formulación en la LH de 1861 y su colocación sistemática en la Ley vigente, y sólo protege a la nulidad del acto adquisitivo anterior, no del propio.

Así, el motivo ha de ser acogido y entender que los adjudicatarios no se hallan protegidos en su adquisición por la fe pública registral.

En consecuencia, se estima el recurso de casación.

CUENTOS CLÁSICOS DE LA INDIA

UN PRESO SINGULAR

Era un hombre que había sido encarcelado. A través de un ventanuco que había en su celda gustaba de mirar al exterior. Todos los días se asomaba al ventanuco, y, cada vez que veía pasar a alguien al otro lado de las rejas, estallaba en sonoras e irrefrenables carcajadas. El guardian estaba realmente sorprendido. Un día ya no pudo por menos que preguntar al preso:

-Oye, hombre, ¿a qué viene todas esas risotadas día tras día?
Y el preso contestó:

-¿Cómo que de qué me río?¡Pero estás ciego! Me río de todos esos que hay ahí. ¿No ves que están presos detrás de estas rejas?

El maestro dice: Por falta de discernimiento puro, no sólo estás en cautiverio, sino que ni siquiera llegas a darte cuenta de que lo estás.

CARLOS PINDADO LÓPEZ, Y JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ MAESTU. (Registradores de la Propiedad)

EL DERECHO DE PLANTACIÓN DE VIÑEDOS ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

"La agricultura no ha muerto", Jesús López Medel.

SUMARIO:

-Introducción.
-Fuentes.
-Conceptos Básicos.
- Naturaleza del derecho de plantación.
- Naturaleza de la intervención administrativa del derecho de plantación.
-Derecho de plantación y Registro de Bienes Muebles.
-Derecho de plantación y Registro de la Propiedad Inmobiliaria.
-Transmisión del derecho de plantación.
-Hipoteca del derecho de plantación.
-Colisiones entre hipotecas.
-Bibliografia.

INTRODUCCIÓN

Como no es nuestro propósito hacer una exégesis de la historia de la propiedad rústica, ni podemos mejorar el trabajo de Ballarín Marcial, no lo haremos, basta recordar que, ya en Egipto en casi todos los huertos privados también había al menos unas pocas cepas alineadas y que daban hermosos racimos de uvas. Hubo un viñedo especialmente famoso en los dominios del Templo de Amón en Tebas llamado Ka-n-Kemet (el espíritu de Egipto) que producía vino dulce.

Por lo que a España se refiere, en el siglo XIX se sentaron las bases para el funcionamiento del mercado de tierras y de autotrabajo autorregulado, un marco idóneo para el completo desarrollo del homo economicus, núcleo vertebrador de la nueva sociedad. En nuestro país la implantación de las medidas liberalizadoras no fue automática, ni simétrica y estuvo mediatizada por las estructuras de poder locales y regionales que hicieron una interpretación y puesta en práctica particular en función de la correlación de fuerzas en cada zona. Basta recordar en este sentido las dificultades en Cataluña para enfrentarse al tema de la enfuteusis y la rabassa, y la municipalización de comunales en Galicia.

En esa misma época la situación de los llamados Oficios o Contadurías de hipotecas, creados bajo el reinado de Carlos III, fue uno de los antecedentes patológicos para adelantar a 1861 la primera Ley Hipotecaria, sin esperar al Código Civil de 1889.

Actualmente pueden considerarse totalmente superadas las viejas tendencias revolucionarias de resolver el problema agrario mediante el sistema de reparto de tierras entre los agricultores; también ha quedado claro el fracaso del sistema estatalista de colectivismo agrario. La reforma actual se encamina hacia la intensificación de los cultivos. También hemos de traer a colación el enorme impacto de la adhesión de España a la Comunidad Europea, que ha obligado a replantear todos los tradicionales problemas de la propiedad rústica, incluso los estrictamente jurídicos, así por ejemplo, la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995, que define la explotación agraria como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de su actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituyen en sí mismo una unidad técnico-económica.

Por lo que al sector vitivinícola se refiere, a pesar de algunas prohibiciones como la de 1954-1955, y de la aprobación en 1970 de la Ley de la viña, del vino y de los alcoholes —que actualizó la legislación anterior, adaptándola a los avances tecnológicos y a la realidad del proceso económico, prestando especial atención a la protección de la calidad a través de un régimen perfeccionado de Denominaciones de Origen— , en las últimas décadas en España —al igual que en otros Estados miembros de la Unión Europea— se ha alcanzado una producción de vino que excede a las necesidades del consumo. Ante esa superproducción vitivinícola, la Unión Europea, en las últimas décadas, realiza una política de contención de la producción, controlando las plantaciones y replantaciones de viñedo para limitar la superficie cultivada en aras de evitar los excedentes en la producción de vino.

En este contexto, el dueño de un fundo —o bien el titular de un derecho de aprovechamiento del mismo— que pretenda plantarlo de vides o sustituir las existentes por otras nuevas —simplemente para renovarlas o bien para que resulten más aptas para el suelo—, está sujeto a un control administrativo— mera limitación a la facultad de plantar viñas— para lograr un adecuado equilibrio del mercado vitivinícola.

FUENTES

-Constitución Española, artículo 148.1.7 y 148.1.13.

-Reglamento (CE) Nº 1493/1999 Del Consejo de 17 de mayo de 1999 por el que se establece la organización común del mercado vitivinícola.

-Reglamento (CE) 1227/2000 de la Comisión de 31 de mayo por el que se fijan las normas de aplicación del mismo en lo relativo al potencial de producción.

-Ley de la viña y el vino de 10 de julio de 2003.

-Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de Noviembre de 2003.

-Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995.

-Real Decreto 196/2002, de 15 de febrero, por el que se regula el establecimiento de reservas de derechos de plantación de viñedo.

-Real Decreto 1472/2000, de 4 de agosto, por el que se regula el potencial de producción vitícola, en cuya Disposición Adicional Primera se afirma: "sus prescripciones tienen carácter de normativa básica, de conformidad con lo establecido en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica".

-Orden de 11 de mayo de 2001 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas del sector vitivinícola BOE 30 Mayo O.M. 11 mayo 2001 rectificada por Corrección de errores («B.O.E.» 27junio).

-Ley 8/2002, de 18 de octubre, de Vitivinicultura de La Rioja.

-Ayudas a reconversión y reestructuración, Orden 40/2000, de 26 de septiembre (BOR nº 121, de 28 de septiembre de 2000).

-Nuevas plantaciones de viñedo, Orden 15/2002, de 29 de mayo (BOR nº 69, de 8 de junio de 2002).

-Reparto de derechos de plantación, Orden 16/2002, de 23 de julio (BOR nº 57, 11 de mayo de 2002).

-Decreto Foral Legislativo 150/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral del Registro de Explotaciones Agrarias de Navarra.

-Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras Agrícolas, rectificada por Corrección de errores («B.O.N.» 8 abril).

-Reglamento 59/2003, 24 marzo, de Desarrollo de la Ley Foral 1/2002, 7 marzo, de Infraestructuras Agrícolas («B.O.N.» 9 abril).

-Orden Foral de 8 de marzo de 2002, del Consejero de Agricultura, Ganadería y Alimentación, por la que se constituye la Reserva de Derechos de Plantación de Viñedo de la Comunidad Foral de Navarra.

-Orden Foral de 7 de enero de 2003, del Consejero de Agricultura, Ganadería y Alimentación, de desarrollo del Decreto Foral 82/1985, de 30 de abril, por el que se crean los Registros de Plantaciones de Viñedo y de Parcelas con Derecho a Replantación de Viñedo.

-Orden de 12 de abril de 2002, por la que se crea la Reserva Regional de Derechos de Plantación de Viñedo en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.

-Ley 8/2003, de 20-03-2003, de la Viña y el Vino de Castilla-La Mancha.

-Orden de 06 de abril de 2001, por la que se regula el potencial de producción vitícola en Castilla-La Mancha.

-Orden de 03-11-2003, que modifica la Orden de 06-04-2001.

-Orden de 23-07-2003, que modifica la Orden de 24-07-2002.

-Orden de 01 -08-2003, que modifica la Orden de 06-04-2001.

-Orden de 24-07-2002, por la que se regula la presentación de declaraciones en el sector vitivinícola de Castilla-La Mancha.

-Orden de 5 de septiembre de 2000 por la que se regulan los planes de reestructuración y reconversión del viñedo en Galicia.

CONCEPTOS BÁSICOS

1. Plantación: colocación definitiva de plantas de vid, o partes de plantas de vid, injertadas o no, con vistas a la producción de uva o al cultivo de viñas madres de injertos.

2. Nueva plantación: la plantación para la producción de uvas de vinificación sin necesidad de derechos de replantación en base a la concesión de cupo de nueva plantación.

3. Replantación: aquella plantación realizada en virtud de los derechos de replantación generados por arranque en la explotación del propio titular.

4. Plantación por sustitución: aquella plantación realizada en virtud de una transferencia de derechos pertenecientes a la misma Denominación de Origen.

5. Plantación sustitutiva: aquella plantación realizada en virtud de una transferencia de derechos pertenecientes a distintas Denominaciones de Origen y/o a distintas Comunidades Autónomas.

6. Regularización: procedimiento de legalización de plantaciones de viñedo llevadas a cabo sin la autorización legal necesaria.

7. Arranque de viñedo: eliminación total de las cepas que se encuentren en un terreno plantado de vid.

8. Transferencias de derechos de replantación: procedimiento legal de adquisición de derechos de replantación.

9. Reserva Regional de derechos de plantación de viñedo: aquella reserva constituida en el ámbito de una Comunidad con el fin de facilitar la gestión del potencial vitícola y evitar la pérdida del mismo, permitiendo la asignación y reasignación de derechos de plantación de viñedo.

10. Derechos de plantación: el derecho a plantar nuevas vides en virtud de un derecho de nueva plantación, un derecho de replantación, un derecho obtenido por transferencia, un derecho de plantación procedente de una reserva, o un derecho de plantación de nueva creación, en las condiciones establecidas legalmente.

11. Derechos de replantación: derechos a plantar vides en una superficie equivalente, generados por el arranque de una plantación de viña en la misma explotación.

12. Viñas destinadas a la producción de vinos amparados por Denominación de Origen: aquellas parcelas de viña ubicadas dentro de la zona de producción e inscritas en la Denominación de Origen.

13. Plantaciones ilegales de viñas: las realizadas sin la autorización legal pertinente.

NATURALEZA DEL DERECHO DE PLANTACIÓN

La facultad de plantar viñas o arrancarlas corresponde al propietario del fundo como algo inherente a su derecho real de dominio, art. 348 del Código Civil que establece: " La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla." Su precedente remoto lo encontramos en la Partidad III, 2, 27 que señala: " La propiedad tanto quiere decir como el señorío que el hombre ha en la cosa".

El art. 350 del Código Civil añade: *"El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en el las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía."*

Puede corresponder también a personas distintas del propietario, que ostenten sobre la finca ciertos derechos reales —tales como el usufructo, censo...- o personales —sea arrendamiento rústico, aparcería...- que integran en su contenido dichas facultades. Así, un arrendatario puede ser titular de un derecho de plantación o de arranque de viñedo por encontrarse habilitado para ello por el título jurídico en cuya virtud cultiva el fundo.

El derecho a plantar, o a replantar, se tiene o no se tiene en función de la titularidad que se ostenta sobre la parcela, titularidad que se determina y rige por las normas generales de Derecho civil: la tiene, pues, el propietario, como una facultad más integrante de su derecho de dominio; y la puede tener también quien sea titular de otro derecho, real o personal, que, conforme a las mismas reglas generales del Derecho civil, integre en su contenido esa posibilidad de llevar a cabo plantaciones en la finca: por ejemplo, según lo pactado, el usufructuario, el censatario o el arrendatario rústico (cfr. art. 8 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de Noviembre de 2003, al establecer que:

" 1. El arrendatario de fincas rústicas tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolverlas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en esta ley. Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de las normas legales o reglamentarias pertinentes.

3. En el arrendamiento de explotación, el arrendatario goza igualmente de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial, según contrato, pero asume la obligación de conservar la unidad orgánica de la explotación, en la totalidad de todos los elementos que la integran y de efectuar, a la terminación del arriendo, su devolución al arrendador"

NATURALEZA DE LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DEL DERECHO DE PLANTACIÓN

Las facultades de los propietarios de fincas rústicas (y, a partir de ahí, de los titulares de derechos reales o personales sobre las mismas) para plantar viñedo libremente en sus predios se encuentran en la actualidad notoriamente limitadas.

Como hitos más destacables en este camino de intervención administrativa, podemos destacar la Ley de 2 de diciembre de 1970, del Estatuto del vino, de la viña y de los alcoholes, complementado por su Reglamento, aprobado por Decreto de 23 de marzo de 1972. Pero, en realidad, su definitiva consolidación se debe a la integración de nuestro país en las Comunidades Europeas, cuya política en este campo termina de definirse plenamente en los Reglamentos (CEE) 822/87, del Consejo, de 16 de marzo de 1987, por el que se establece la organización común del mercado vitivinícola, y 823/87, también del Consejo y de la misma fecha que el anterior, en el que se establecen disposiciones específicas relativas a los vinos de calidad producidos en regiones determinadas; así como, finalmente, en el Reglamento (CEE) 3302/90, de la Comisión, de 15 de noviembre de 1990, por el que se fijan las disposiciones de aplicación de las transferencias de derechos de replantación de superficies vínicolas.

Las referidas reglamentaciones comunitarias han sido expresamente derogadas, siendo sustituidas - aparte otros complementarios que afectan en menor medida a la cuestión que nos ocupa- por los Reglamentos (CE) 1493/1999, del Consejo, de 17 de mayo de 1999, por el que se establece la organización común del mercado vitivinícola (DOCE núm. L 179, de 14 de julio de 1999), y 1227/2000, de la Comisión, de 31 de mayo de 2000, por el que se fijan las disposiciones de aplicación del anterior en lo relativo al potencial de producción (DOCE núm. L 143, de 16 de junio de 2000). Estas normas europeas, dada su naturaleza, son directamente aplicables en España desde el 1 de agosto de 2000.

VISIÓN DE CONJUNTO

Las plantaciones de vid para la producción de vino están, como regla, prohibidas. Esta prohibición, ya existente con anterioridad, se mantiene hasta el 31 de julio de 2010 (art. 2.1 del Reglamento (CE) 1493/1999).

Excepciones a la anterior regla general prohibitiva, (cfr. art. 2.1 del Reglamento (CE) 1493/1999):

a)La plantación de vides realizada de conformidad con lo que el mencionado Reglamento comunitario denomina un derecho de nueva plantación.

b)La plantación de vides realizada por virtud de un derecho de replantación.

c)La plantación de vides realizada en razón de un derecho de plantación procedente de una reserva.

El art. 2.5 del Real Decreto, de 15 de febrero de 2000 establece que "el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación podrá conceder cupos de derechos para nuevas plantaciones a las Comunidades Autónomas, en función de las solicitudes presentadas por los interesados "

Una interpretación simplista y literal nos llevaría a la rápida y errónea conclusión de que estamos ante una concesión administrativa, pero debemos concluir que de acuerdo con los principios generales del Derecho administrativo, en efecto, caben, en este punto, dos esquemas básicos: que la intervención de la Administración sea consecuencia de una delimitación del contenido normal de la propiedad agraria, lo que nos conduciría al esquema de la concesión administrativa; o que se trate de una simple limitación de su contenido normal, lo que nos lleva al concepto de la autorización. Estas diferencias marcadísimas en el ámbito legislativo, no lo son tanto desde el punto de vista del ciudadano, en este sentido, tenemos la experiencia del ius aedificandi y los predios urbanos, y las ideas que en su día difundió García de Enterría en una brillantísima conferencia halla por los años cincuenta, y supuso el trasvase a España de las disquisiciones de la doctrina italiana sobre el particular, y que finalmente fueron abandonados por el Tribunal Supremo y el legislador estatal, y que, sin embargo, pilló a contrapelo a algunos legisladores autonómicos, pero más aún en sus consecuencias ideológicas, ya que, en el fondo, late la distinción entre un estado social-liberal y un esquema social-marxista.

Siguiendo a Villar Palasí, lo primero supondría afirmar que la ley habría sustraído la facultad de plantar viñedo del derecho de propiedad de los particulares y constituido un monopolio de derecho en favor de la Administración -que sería la única titular de dichas facultades-, distribuyendo ésta en adelante el ejercicio de dicha actividad mediante la fórmula de la concesión, que implica el otorgamiento al particular de un derecho que antes no estaba en su patrimonio. Lo segundo, en cambio, supondría la preexistencia de un derecho verdadero y propio en el sujeto, los límites a cuyo ejercicio se remueven mediante la técnica de la autorización, que no concede un derecho nuevo, sino que se limita a declarar el ya existente.

Sin duda, esta última es la concepción adecuada para las hipótesis que venimos contemplando. Es más, aquí el esquema normativo responde a la más clásica de las concepciones de la autorización -la sostenida en su día por Otto Mayer-, pues el acto administrativo levanta o excepciona una prohibición establecida con carácter general en razón del interés público económico.

La autorización de plantación de viñedos, como cualquier acto de la administración, esta sometida al principio de legalidad, y en el caso de que se proceda a su anulación o revisión, la plantación de viñedo, si se hubiere realizado, deviene ilegal, por contravenir la prohibición general de plantar nuevos viñedos. Las consecuencias de la vulneración de tal prohibición serán las siguientes:

a) La imposición al viticultor de la obligación -de Derecho público- de proceder al arranque del viñedo, que puede ser subsidiariamente ejecutada por la Administración competente si fuere incumplida, en todo caso a costa de aquél [cfr. art. 2.7 del Reglamento (CE) 1493/1999 y arts. 3.2 y 13 del Real Decreto 1472/2000].

b) Una vez constatado el arranque por la Administración, la baja de la parcela en el Registro administrativo de Plantaciones de Viñedo (salvo que, por otra vía, se procediere a la regularización de la superficie plantada de vid en dicha parcela, si, con aplicación de las normas específicas que la permiten, ello fuera posible).

c) La imposición de las pertinentes sanciones administrativas: "toda plantación o replantación efectuada sin cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente -dice, en este sentido, el art. 10 del Real Decreto 1472/2000-, será objeto de las sanciones correspondientes contempladas en la Ley de 10 de julio de 2003, artículos 37 y siguientes.

DERECHO DE PLANTACIÓN Y REGISTRO DE BIENES MUEBLES

La Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, de 13 de julio de 1998, delimita su ámbito de aplicación en su artículo 1:

" 1. La presente Ley tiene por objeto la regulación de los contratos de venta a plazos de bienes muebles corporales no consumibles e identificables, de los contratos de préstamo destinados a facilitar su adquisición y de las garantías que se constituyan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones nacidas de los mismos.

2. A los efectos de esta Ley, se considerarán bienes identificables todos aquellos en los que conste la marca y número de serie o fabricación de forma indeleble o inseparable en una o varias de sus partes fundamentales, o que tengan alguna característica distintiva que excluya razonablemente su confusión con otros bienes."

Respecto a su calificación como bien mueble o inmueble, la Consulta General 1552-02, de 15 de octubre de 2002, de la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo, señala que " *el artículo 3 del Texto Refundido determina que para la calificación jurídica de los bienes sujetos al impuesto por razón de su distinta naturaleza, destino, uso o aplicación, se estará a lo que respecto al particular dispone el Código Civil o, en su defecto, el Derecho Administrativo*. El artículo 335 señala que *«se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidos en el capítulo anterior, y en general todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos»*. De acuerdo con lo anterior, cabe concluir que los llamados derechos de replantación deben calificarse jurídicamente como bienes muebles, puesto que no se encuentran incluidos entre los bienes inmuebles relacionados en el articulo 334 del Código Civil. El propio consultante reconoce tácitamente este carácter a los derechos de replantación, al manifestar su intención de adquirirlos a distintas personas y trasladarlos a sus terrenos para aplicarlos a su explotación de la que es dueña una sociedad en la que es el socio mayoritario".

No podemos compartir el criterio la Dirección General de Tributos. El Código Civil cuando de habla de apropiación lo hace en sentido coloquial, ya que, en la actualidad, hasta los edificios son susceptibles de transporte, y a nadie se le ocurre denegar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva de un edificio, o de un aprovechamiento urbanístico, y es que el artículo 334 señala en su número uno que son bienes inmuebles *las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo*. En su número dos añade que son inmuebles *los árboles, plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble*. Y en el número tres añade que es inmueble todo lo que estuviera unido a un inmueble de una manera fija sin quebrantamiento de la materia o deterioro de su objeto. Además el artículo 334.10 del mismo texto señala que son bienes inmuebles: "Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles." Vemos, por tanto, que el legislador ya en 1889 tuvo en cuenta el aspecto finalista o de destinación, y esto mismo debe ser tenido en consideración en la calificación de los derechos de plantación. Es más, los "derechos de nueva plantación" se conceden a *parcelas concretas* y para ser ejercitadas en ellas (véase, en particular, el art. 3 del Reglamento (CE) 1493/1999) y supondría la incorporación a que se refieren las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1975, 28 de abril de 1978, 27 de noviembre de 1978 y 18 de febrero de 1970, es decir, el derecho de plantación se concede para ser incorporado, como le ocurre a los aprovechamientos urbanísticos.

En cuanto al concepto *identificable*, los derechos de plantación pueden serlo, bien por el número de registro administrativo, bien por su relación con un predio; esto último parece lo determinante, dado que

de la normativa comunitaria e interna aplicable se infiere, que los "derechos de nueva plantación" se conceden *a parcelas concretas* y para ser ejercitadas en ellas (véase, en particular, el art. 3 del Reglamento (CE) 1493/1999).

Por tanto, sostenemos que las autorizaciones de derechos de plantaciones de vides, atendiendo a su destinación y teniendo en cuenta el presupuesto de su ejercicio, son auténticos bienes inmuebles, y no son inscribibles en el Registro de Bienes Muebles.

DERECHO DE PLANTACIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

El esquema tradicional en la materia viene de la mano de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 1969 que podemos sintetizar así: *"Sólo las concesiones administrativas sobre bienes inmuebles públicos son inscribibles"*. Esto también resulta del artículo 31 del Reglamento Hipotecario, reformado por el R. D. de 12 de noviembre de 1982.

No obstante, en la Ley de Minas se habla de permisos de exploración, y el art.62 del Reglamento Hipotecario nos dice que pueden ser objeto de anotación preventiva y el art. 63 del mismo Reglamento permite su transmisión. También tenemos que recordar que la doctrina moderna ha puesto de manifiesto que las diferencias entre concesión y autorización tienden a difuminarse, y la privatización de Campsa supuso la conversión de las concesiones de gasolineras en autorizaciones, que por supuesto, se inscriben en el Registro de la Propiedad.

El derecho de plantación cumple los requisitos de los derechos reales, es decir, es valuable económicamente—en muchas ocasiones el valor del *"papel"* es superior al de la finca—, es transmisible, como luego veremos, y es identificable por su relación con el fundo. El avance en el concepto de finca que ha supuesto la difusión del concepto de aprovechamiento urbanístico, facilitan la construcción doctrinal de la autorización del derecho de plantación como derecho real administrativo sin mayores problemas.

El Registro de la Propiedad es un instrumento al servicio de la seguridad jurídica preventiva, y no parece que cumple su función cuando quien compra una viña puede cerciorarse de que no tiene cargas, pero no puede conocer a través del mismo si el vendedor de la finca sigue siendo titular del derecho de plantación, y gozar en este sentido del perfeccionado sistema de colaboración entre las Notarías y el Registro para garantizar la entrada de su derecho en el Registro, y gozar de la posición de tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Podría aducirse que el Registro tiene por objeto publicar situaciones jurídicas ciertas, corno reitera, machacona y acertadamente, el Centro Directivo, y que tal certeza no se da en la adquisición de los derechos de plantación, pero, desde luego, la acreditada calidad y seriedad del servicio que prestan los Registros solo puede beneficiar a los agricultores del sector. Recordemos que el Banco Mundial en su informe de 1996: From Plan To Market, World Development Report, afirma taxativamente:

«Un Registro de la Propiedad resulta fundamental y esencial para el desarrollo de una economía de mercado que funcione. Mejora la seguridad de la titularidad y de la tenencia, disminuye los costes de las transferencias de bienes y proporciona un mecanismo de bajo coste para resolver las eventuales disputas sobre los bienes».

En cuanto a la forma de constatar en el Registro, se puede acudir a la nota marginal, asiento registral llamado a jugar un importante papel en aras del principio de prioridad, como apunta el proyecto de la Ley de medidas fiscales, administrativas y de orden social de 2003.

González Palomino señalaba que el sistema de numerus apertus de nuestro registro inmobiliario estaba muerto porque faltaba imaginación para crear nuevos derechos o situaciones jurídico reales; quizá ha llegado el momento de dar entrada a una situación jurídico real de naturaleza administrativa. La Resolución de 5 de junio de 1987 de la Dirección General de los Registros y del Notariado considera que el principio de libertad que supone el número apertus presupone la satisfacción de determinadas exigencias estructurales, claridad, precisión, existencia de una razón justificativa, determinación precisa de los contornos del derecho real, inviolabilidad de tráfico, que creemos que esta figura reúne.

De *lege ferenda* proponemos que el asiento de derechos de plantación recoja las siguientes circunstancias, de acuerdo con el sistema de inscripción del derecho hipotecario español:

a) Las características principales de los derechos de plantación (variead, marco, riego, portainjerto, conducción, superficie, año de plantación, y procedencia de los derechos, si corresponde).

b) Si las viñas están destinadas a la producción de vinos de Denominación de Origen, vino de mesa con una indicación geográfica, o cualquier otra calificación que se establezca o pueda crearse legalmente.

2. En particular, en cada tipo de inscripción se haría constar:

a) En el caso de las plantaciones se hará constar además, la fecha de la solicitud de autorización, la fecha de concesión de la autorización, la fecha de solicitud de inscripción, fecha del control de la plantación realizada, y la fecha de inscripción en el Registro Administrativo.

b) En el caso de nuevas plantaciones provenientes de concesiones de derechos del Estado en virtud de la normativa europea, se hará constar según corresponda, la causa por la cual se otorgaron: zona de Denominación de Origen de Calidad reconocida; medidas de concentración parcelaria o de expropiación forzosa, destino a la experimentación vitícola, cupo de nueva plantación, y consumo familiar del viticultor de los productos vitivinícolas.

c) En el caso de las plantaciones de viñedo ilegales, se haría constar la resolución de anulación de la autorización, y fecha de inscripción de ésta en el Registro Administrativo .

d) En el caso de los arranques de viñedo, se haría constar, además, la fecha de solicitud de inscripción de derechos por arranque, la fecha de verificación por el organismo competente, la campaña de arranque, la campaña de caducidad de los dere chos y la fecha de inscripción.

e) En el caso de transferencias de derechos dentro de una misma Denominación de Origen, se haría constar, además, la campaña de arranque, rendimiento hectolitro/hectárea, campaña de caducidad de los derechos, la fecha de solicitud de transferencia de derechos, la fecha de concesión de la autorización de transferencia y la fecha de inscripción en el Registro Administrativo.

f) En el caso de transferencias de derechos a otras fincas , se haría constar, además, la fecha de resolución del organismo competente de la autorización de transferencia, superficie solicitada y superficie compensada autorizada, campana de caducidad de los derechos y la fecha de inscripción de la baja en el Registro Administrativo. El Registrador de la propiedad expedirá certificación de la cancelación por transferencia.

g) En el caso de transferencias de derechos de otras fincas, se haría constar, además, la fecha del certificado del organismo competente de existencia de derechos de replantación, la fecha de resolución organismo competente y la fecha de baja en el Registro Administrativo de Origen y de alta en el de Destino. También se hará constar la fecha de la certificación registral de cancelación por traslado de los derechos de plantación en la finca de origen.

h) En el caso de los derechos pertenecientes a la Reserva Regional se haría constar además: fecha de baja en la Sección correspondiente, la procedencia del derecho, campaña de arranque, campaña límite de utilización para el viticultor y fecha de inscripción.

TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PLANTACIÓN

Según el art. 4.4 del Reglamento (CE) 1493/2000, *"no obstante lo dispuesto en el apartado 3* (que ciñe, como regla, el ejercicio de estos derechos a la misma explotación en la que se hubiere producido el arranque), *los derechos de replantación podrán transferirse total o parcialmente a otra explotación dentro del mismo Estado miembro:*

a) cuando parte de la explotación se transfiera a otra explotación; en este caso, el derecho podrá ser utilizado en una superficie de esta última explotación que no deberá ser mayor que la superficie transferida; o

b) cuando superficies de esta otra explotación se destinen a: i) la producción de vcprd o vinos de mesa designados mediante una indicación geográfica, o ii) al cultivo de viñas madres de injertos. En estos casos, el derecho sólo podrá utilizarse para las superficies y fines para los que se haya concedido ".

La Ley de la viña y el vino, de 10 de julio de 2003, establece en su artículo 5:

" 1 El Gobierno, a propuesta del Ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación y consultadas las comunidades autónomas, regulará la normativa básica del régimen de autorizaciones de nuevas plantaciones y replantaciones de viñedo.

2. Siempre que la Unión Europea autorice nuevas plantaciones, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación distribuirá las superficies con base en criterios objetivos entre las comunidades autónomas, teniendo en cuenta la adaptación al mercado de los vinos de calidad producidos en regiones determinadas y de los vinos de mesa con indicación geográfica, así como el equilibrio de la economía vitivinicola nacional.

3. La reposición de marras, no tendrá la consideración de replantación, y podrá efectuarse sin límite durante los cinco primeros años de la plantación o replantación según el régimen que reglamentariamente y por la normativa autonómica se establezca para los siguientes años.

4. El material vegetal utilizado en las nuevas plantaciones o replantaciones cumplirá los requisitos establecidos reglamentariamente, y por la normativa autonómica. Además, el material vegetal utilizado como portainjerto en zonas no exentas de filoxera deberá ser material de vid americana, o de sus cruzamientos, con probada resistencia a dicha plaga.

Añadiendo en el artículo 6: “1.- El Gobierno, a propuesta del Ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación, previa consulta a las comunidades autónomas, regulará la normativa básica de transferencia de derechos de replantación entre particulares, en el marco de la normativa comunitaria. El Gobierno y las comunidades autónomas velarán para que no se produzcan desequilibrios en la ordenación territorial del sector vitivinícola.

2.-Con objeto de no perder potencial vitícola, el Gobierno y las Comunidades Autónomas, de acuerdo con sus competencias, podrán crear y regular reservas de derechos de plantación de viñedo. La redistribución de estos derechos por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación se realizará teniendo en cuenta los criterios fijados en el apartado 2 del artículo 5".

El art. 4.1 del Real Decreto 1472/2000, según el cual *“los derechos de replantación podrán ser objeto de transferencia total o parcial en los siguientes supuestos:*

a) Cuando la parcela a la que pertenezcan los derechos se transfiera por cualquier negocio jurídico inter vivos o mortis causa.

b) Cuando únicamente se transmitan los derechos desde una parcela a otra y la parcela del adquirente se destine a la producción de vinos con Denominación de Origen o vinos de mesa designados mediante indicación geográfica o al cultivo de viñas madres de injertos ".

La Ley 8/2002, de 18 de octubre, de Vitivinicultura de La Rioja, establece en su artículo 5:

“1. Los derechos de replantación tendrán que ejercitarse dentro de la parcela para la que se concedan o en la explotación de la que procedan por arranque.

No obstante, los derechos de replantación pueden ser transferidos total o parcialmente, en los siguientes casos:

a) Cuando la parcela para la cual se concede el derecho se transmita por cualquier negocio jurídico Inter vivos o mortis causa.

b) Cuando se transmita el derecho de replantación a otra parcela distinta de la arrancada, perteneciente a otro cultivador, siempre que la parcela del cultivador adquirente donde se vaya a ejercer el derecho se destine a producir vinos con Denominación de Origen Calificada «Rioja», Denominación «Cava» o, en su caso, vino de mesa designados mediante indicación geográfica o al cultivo de viñas padres de portainjertos.

2. La transferencia de los derechos de replantación será realizada mediante cualquier negocio jurídico inter vivos. La transferencia de los derechos de replantacíón sólo será válida tras el reconocimiento de la misma por el órgano administrativo con competencias en la materia y será condición inexcusable que se realice directamente entre el titular de los derechos y el cultivador de la parcela en la que se va a realizar la replantación, dejando a salvo lo dispuesto en la regulación de la transferencia de derechos de la reserva.

3. Corresponde a la Comunidad Autónoma de La Rioja la autorización de la transferencia de derechos entre titulares de derechos que estén situados dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, salvo que suponga la entrada o salida de derechos en la Denominación de Origen Calificada «Rioja» o en la Denominación «Cava», en cuyo caso corresponderá a la Administración General del Estado, por abarcar su territorio varias Comunidades Autónomas.

4. A los efectos de esta Ley no se considera transferencia la cesión de derechos de replantación entre dos parcelas de la misma explotación vitícola. No obstante, si dicha cesión supone la entrada o salida de derechos en la Denominación de Origen Calificada «Rioja» o en la Denominación «Cava»,. deberá ser autorizada por la Administración General del Estado como requisito previo a la autorización de la plantación por la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Y en su artículo 7 añade que:

"1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de La Rioja, en todo caso, la autorización de las plantaciones que se realicen en su ámbito territorial, cualquiera que sea la procedencia del derecho de plantación.

2. Solo se autorizará la plantación de una superficie equivalente a la arrancada.

3. Con la solicitud de autorización de plantación se deberá aportar la documentación requerida por la Consejería competente y, en su caso, justificación de:

a) Existencia de los derechos de replantación.

b) Haber declarado el hecho imponible del impuesto que corresponda por la transferencia de derechos de replantación, cuando esto sea necesario.

c) Resolución del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación autorizando la transferencia de derechos de replantación, en los casos en que fuera preceptiva su autorización previa.

4. Desde el momento en el que se publica en el «Boletin Oficial de La Rioja» el Decreto por el que se declara de utilidad pública y urgente ejecución la Concentración de una zona determinada, no podrá autorizarse ni realizarse ningún tipo de plantación de viñedo en ninguna de las parcelas comprendidas dentro del perimetro a concentrar.

5. Las plantaciones deberán realizarse exclusivamente con portainjertos y variedades que hayan sido autorizadas por la Comunidad Autónoma de La Rioja para la parcela a plantar. Las plantas-injerto y los portainjertos deberán proceder de viveros legalmente autorizados.

6. La notificación efectiva de cualquier plantación será de tres meses contados a partir del momento en que se realice efectivamente la misma o de que finalice el plazo máximo para su realización. Transcurrido dicho plazo la autorización perderá su validez “.

En el caso que contemplamos, se prevé la necesidad de dos autorizaciones sucesivas de la Administración:

a) Es necesario, en primer lugar, obtener una autorización administrativa específica para llevar a cabo la transferencia de derechos de replantación. De ella se ocupan los apartados 3 a 6 del art. 4 y los arts. 5 a 8 del Real Decreto 1472/2000.

El art. 6, por su parte, prohibe a las Administraciones competentes autorizar transferencias de derechos cuando puedan producir desequilibrios relevantes en la ordenación territorial del sector vitícola. Y, finalmente, el artículo 4.3 no permite autorizar las transferencias de derechos de nueva plantación que no

se hubieran utilizado en plazo, los derechos de replantación provenientes de transferencia no utilizados por el que pretenda transmitirlos y los derechos de replantación anticipada.

En cuanto a la competencia para otorgar las autorizaciones, el art. 4.4 del Real Decreto establece que "corresponde a las Comunidades Autónomas la autorización de la transferencia de derechos entre titulares de parcelas que estén situadas dentro de su territorio. Corresponde al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación la autorización de transferencia de derechos entre parcelas que se encuentren situadas en distintas Comunidades Autónomas". Para el caso de que la transferencia de derechos afecte a una Denominación de Origen que abarque el territorio de varias Comunidades Autónomas, el art. 4.5 determina que, cuando las parcelas del adquirente y del cedente pertenezcan a la misma Comunidad Autónoma y se encuentren situadas dentro de la misma Denominación de Origen, la autorización de la transferencia corresponde a la Comunidad Autónoma; que, cuando las parcelas del adquirente y del cedente pertenezcan a diferentes Comunidades Autónomas de las incluidas en la Denominación de Origen, la autorización de la transferencia corresponde al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación; y, finalmente, que, cuando la transferencia de derechos pretendida suponga la salida o la entrada de derechos en la Denominación de Origen que abarque el territorio de varias Comunidades Autónomas, corresponde la autorización al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, ya se refiera la operación al territorio de una sola de las Comunidades Autónomas afectadas o se trate de transferencias de derechos entre titulares de parcelas de distintas Comunidades Autónomas.

b) Una vez obtenida, de la Administración que fuere competente, la autorización para la transferencia de derechos de replantación, el adquirente ha de obtener una nueva autorización administrativa para llevar a cabo la plantación sustitutiva, esto es, la plantación en la parcela para la que se han adquirido los derechos. La autorización para llevar a cabo estas plantaciones corresponde, en todo caso, a la Administración de la Comunidad Autónoma en cuyo ámbito territorial se ubique la parcela a plantar (art. 9.1 del Real Decreto 1472/2000).

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava, Sección 2ª, Sentencia de 28 Sep. 2001, rec. 100/2001 declara que los derechos de plantación deben incluirse en la masa hereditaria.

Téngase en cuenta, por último, que, a tenor del art. 4.6 del Real Decreto 1472/2000, "*no se considerará transferencia la cesión de derechos de replantación entre dos parcelas del mismo titular. No obstante, a los efectos de este Real Decreto, si las parcelas estuvieran situadas en diferentes Comunidades Autónomas, o una de ellas en una Denominación de Origen que abarque el territorio de varias Comunidades Autónomas, será necesaria la autorización del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, como requisito previo a la autorización de la plantación por la Comunidad Autónoma correspondiente* ".

HIPOTECA DEL DERECHO DE PLANTACIÓN

Históricamente, la hipoteca ha constituido una fuente de financiamiento o crédito, como posibilidad de un obtener un dinero (deudor) y un interés (acreedor), con las correspondientes limitaciones al interés abusivo o a la moderna detracción fiscal. Nuestro Código Civil regula escasamente la Hipoteca (arts. 1874-1880), pero establece un precepto sustantivo de importancia decisiva en el sistema registral: para que quede válidamente constituida la hipoteca es preciso que el documento de constitución se inscriba en el Registro de la Propiedad (art. 1875).

La hipoteca es la garantía inmobilaria por excelencia, y es instrumento esencial en la movilización del crédito territorial, tiene por objeto cosas valuable y enajenables, ya que en fondo estamos ante una enajenación en potencia.

Parece lógico, que el agricultor pueda financiar su explotación hipotecando el activo más importante de la misma.

Como los derechos de plantación tienen por presupuesto el derecho de goce de la finca, no bastará para poder hipotecar con ser titular de tales derechos, habrá de acreditarse al Registrador el derecho de goce, y por analogía con la hipoteca mobiliaria de explotación mercantil, la ejecución de la hipoteca llevará consigo la del derecho de goce sobre la finca.

Pudiendo distinguir entre:

A) hipoteca de finca rústica, entendiendo que el derecho de plantación sería una de las mejoras a que se extiende la hipoteca por aplicación de los artículos 109. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados y 110. Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario:

1.-Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cuales quiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere.

2.Las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por razón de éstos, siempre que el siniestro o hecho que las motivare haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca y, asimismo, las procedentes de la expropiación de los inmuebles por causa de utilidad pública. Si cualquiera de estas indemnizaciones debiera hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerlas hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca, se depositará su importe en la forma que con vengan los interesados o, en defecto de convenio, en la establecida en los artículos 1176 y siguientes del Código Civil.

B) Hipoteca de la autorización administrativa, autónomamente considerada, sin ir ligada a la hipoteca de la de la titularidad dominical sobre la finca, y que no está prevista en la legislación, y cuya sustantividad se propone de lege ferenda, de acuerdo con los caracteres que hemos ido desbrozando.

COLISIONES ENTRE HIPOTECAS

La colisión requeriría que se produzca una hipoteca mobiliaria de explotación agraria y una hipoteca inmobiliaria, ya que la ejecución de hipoteca mobiliaria lleva consigo el derecho de goce sobre la finca, que es el presupuesto del derecho de plantación.

Las posibilidades son:

1º) Se constituye la hipoteca mobiliaria primero, y posteriormente la inmobiliaria. Proponemos la aplicación analógica de los artículos 75 LHM, y 24 y 25 RHM, que establecen que cuando se hipoteque un establecimiento mercantil o maquinaria industrial susceptibles de extenderse a ellos la hipoteca del inmueble donde están instalados, conforme al artículo 111 de la Ley Hipotecaria, se hará constar la constitución de la hipoteca al margen de la inscripción de dominio del inmueble a favor del que la hipoteca. Igual nota se extenderá al margen de la inscripción de la concesión del tranvía cuando se hipotequen éstos.

2.º) Hipoteca inmobiliaria y posterior hipoteca mobiliaria. Igualmente, proponemos la aplicación analógica de la Resolución de 16 de noviembre de1998, confirmando la de 16 de noviembre de 1972 (ver el comentario de ésta R. de Eugenio Femández Cabaleiro, en "RCDI', 1973, núm. 495) declaró que " la previa existencia de una hipoteca inmobiliaria con pacto de extensión a los muebles en ella colocados alcanza a los que, ubicados en ella y propiedad del hipotecante, reúnan los requisitos que el legislador ha impuesto para que puedan ser objeto de hipoteca mobiliaria, todo lo cual determina que al estar ya gravados no pueda constituirse sobre ellos este segundo tipo de garantía, tal como señaló la Resolución de este centro de 16 de noviembre de l972" (En el mismo sentido ver R. de 21 de noviembre de 1998, y Comentario a la misma de Monserrat Valero, A., en "CCJC", 1999, 1377, págs. 931 y ss.). La Resolución de 5 de mayo de 2000 (comentada por Pedro Romero Candau, en "La Notaría", junio 2000, pág. 228) completa la doctrina del Centro Directivo, añadiendo que " la sujeción de la maquinaria industrial sita en una finca a la hipoteca constituida sobre la maquinaria industrial sita en una finca a la hipoteca constituida sobre ésta con el pacto de extensión previsto en el artículo 111.1º LH, se producirá siempre que concurran, junto con dicho pacto, las siguientes circunstancias: La subjetiva de pertenecer al hipotecante: el artículo 112 LH excluye la colocada por el tercer poseedor, salvo las consecuencias de la ejecución que recoge el artículo siguiente, y la objetiva de colocación en la finca y destinación objetiva a la explotación que en la misma se realiza , desde el momento en que la misma tiene lugar y en tanto se mantenga. Si en tales

Tributación.

El Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece en su Artículo 10:

"Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A. Las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

B. La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar irimuebles o instalaciones en puertos y aeropuertos.

Se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo.

Las concesiones administrativas tributarán, en todo caso, como constitución de derechos, al tipo de gravamen establecido en el párrafo b) del apartado 1 del artículo 51, cualesquiera que sean su naturaleza, duración y los bienes sobre los que recaigan.

La transmisión de sus derechos por el concesionario o por el beneficiario de los actos y negocios administrativos que se equiparan fiscalmente a concesiones administrativas, tributará por el tipo de gravamen que corresponda a la naturaleza mueble o inmueble de los derechos que se transmitan."

men que corresponda a la naturaleza mueble o inmueble de los derechos que se transmitan."
Y añade en su artículo 5 1:

"La cuota tributaría se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los siguientes tipos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente:

a.El 6 por 100, si se trata de la transmisión de inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

b,El 4 por 100, si se trata de la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía.

Se aplicará este tipo igualmente a cualquier otro acto sujeto no comprendido en las demás letras de este apartado.
La transmisión de valores tributará, en todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de este Reglamento.

c.El 1 por 100, si se trata de la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas o préstamos, incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

Cuando un mismo acto o contrato comprenda bienes muebles e inmuebles sin especificación de la parte de valor que a cada uno de ellos corresponda, se aplicará el tipo de gravamen de los inmuebles."

BIBLIOGRAFIA.

-Ballarín Marcial. *Código de leyes agrarias.* 2000, Mc Graw-Hill.

ESCRIBE PARA LUNES

LUIS MOISSET DE ESPANÉS Miembro de la Academia Nacional de Derecho de Córdoba (Argentina); miembro Honorario de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación y correspondiente de las Academias de Aragón, Asturías, Granada y Valencia.

EL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO EN EL DERECHO ARGENTINO (*) (1º PARTE)

SUMARIO

1 . Tracto. Concepto
a) Significado común del vocablo
b) Significados técnicos.
1. El tracto y los contratos.
2. El tracto y los derechos reales.

2. Tracto y legitimación

3. Tracto sustancial
a) Funcionamiento del tracto
b) Ruptura del tracto:
1. Muebles.
2. Inmuebles. Prescripción.

4. Tracto registral
a) Tracto sucesivo. Elementos: titularidad. Previa inscripción
b) Tracto abreviado. Excepciones a la previa inscripción.

(*) El presente trabajo es la primera parte del nuevo capítulo IX, correspondiente a la futura 31 edición de la obra Publicidad Registral".

1.- TRACTO. CONCEPTO

A) SIGNIFICADO COMÚN DEL VOCABLO

En su tesis doctoral, todavía inédita, Gabriel Ventura[1], antes de analizar el significado jurídico del vocablo "tracto", nos recuerda que en el lenguaje común esta voz, que proviene del

latín tractus, se emplea para representar “el espacio que media entre dos lugares” , como así también un Iapso de tiempo”[2] , es decir una noción dirigida a representar la distancia existente físicamente entre dos lugares, o entre dos puntos que se ubican en el tiempo.

B) SIGNIFICADOS TÉCNICOS

El vocablo ha pasado al ordenamiento jurídico, adquiriendo significados técnicos que, aunque se vinculan con el sentido originario, no coinciden exactamente con él.

1. *El tracto y los contratos.* Vemos así que en el terreno contractual es frecuente hablar de contratos de “tracto sucesivo", o también de tracto continuado”, para hacer referencia a un vínculo que tiene cierta permanencia y proyección temporal, ya que algunas de las obligaciones que nacen en virtud de tales contratos van apareciendo de manera periódica y continua como sucede, por ejemplo, en la locación de cosas, donde la merced arrendaticia debe pagarse periódicamente; o en un contrato de suministro de pan a un establecimiento hospitalario, donde las entregas de la mercadería deberán efectuarse día a día, y el pago del precio se realiza mensualmente.

La “distancia” temporal entre las prestaciones, y su repetición periódica, justifica que se hable en estos contratos de tracto “sucesivo”, o “continuado”.

2. *El tracto y los derechos reales.* También en el terreno de los derechos reales, y en el campo del derecho registral, los juristas empleamos el vocablo tracto, para referirnos con él al encadenamiento que existe entre las sucesivas titularidades del derecho que se ejercita sobre una cosa dada.

Por uno de esos curiosos cambios que se producen en el significado de las palabras, la primitiva idea de “tracto” como “espacio” que separa dos puntos, se convierte en la idea de “continuidad” o enlace entre los puntos que estaban separados, de manera que se deja de prestar atención al tramo de la situación jurídica que se encuentra entre las distintas titularidades del derecho real, y se privilegia la “sucesión encadenada” e ininterrumpida de esas titularidades.

2. TRACTO Y LEGITIMACIÓN

A partir de la idea que acabamos de apuntar, algunos autores suelen establecer una vinculación muy estrecha entre la noción de tracto, y la de “legitimación” para disponer[3] , llegando a sostener que “el pretendido principio del tracto sucesivo no es otra cosa que una derivación formal del principio de [4] legitimación” En efecto, el tracto o espacio que media entre cada titular del derecho real, va encadenando sucesivamente a todos los que lo fueron, a partir del primer adquirente, hasta llegar al titular actual y, como por el principio general del derecho consagrado en el artículo 3270 del Código civil argentino, nadie puede adquirir de otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene el enajenante, es indispensable que éste se encuentre “legitimado”, para el acto de transmisión. Pero mientras el “tracto sucesivo”, sustancialmente se reduce a la exigencia de que quien transmite sea titular del derecho, la

legitimación requiere algo más: que el titular esté facultado para disponer de ese derecho. Así, por ejemplo, si sobre el titular pesa una inhibición, no podra disponer del bien; adviértase, además, que los denominados incapaces de hecho no pueden disponer por sí, y que en tal caso las personas legitimadas son los "representantes" legales del incapaz.

Pero, tanto en el caso de la representación necesaria de los incapaces, como en la representación voluntaria, la legitimación dimana de la persona titular del derecho, pues se considera a los actos del representante como actos de la persona representada, de manera que en esas trasmisiones se cumple con el requisito sustancial de continuidad en el tracto.

3. TRACTO SUSTANCIAL

A) FUNCIONAMIENTO DEL TRACTO

Desde el punto de vista sustancial el tracto comienza a funcionar luego de la primera adquisición del dominio sobre una cosa, mueble o inmueble; a partir de ese momento toda "transmisión", o constitución de derechos desmembrados o gravámenes, sólo tendrá validez si es efectuada por el "titular" del derecho. Tratándose de inmuebles, en nuestro país, a partir del descubrimiento de América y su conquista por España, todas las tierras fueron consideradas propiedad de la Corona, y la "primera adquisición" tenía como causa alguna merced real. Las posteriores transmisiones se producían por vía de sucesiones, o por enajenaciones. Producida la emancipación, las tierras sin dueño pasaron a ser propiedad del Estado nacional (art. 2342, inciso 1) que, sea por vía de donación o de venta, en numerosas oportunidades otorgó la propiedad a una persona que se constituyó en primer titular. Nace allí el historial jurídico del inmueble, y el tracto deberá reflejar de manera completa los cambios de titularidad que se vayan produciendo, sea que esos cambios tengan su origen en transmisiones hereditarias, o en actos de enajenación entre vivos.

Puede suceder también que el primer titulo de propiedad no haya tenido su origen en una merced real, o en una concesión de tierras por el Estado, sino en la ocupación por tiempo prolongado, es decir por el camino de una "prescripción adquisitiva", como título originario de inmuebles que no tuvieron otro dueño, salvo el dominio eminente de la Corona, o del Estado nacional.

B) RUPTURA DEL TRACTO

1. Muebles. Recordemos brevemente que nuestro derecho conoce con frecuencia la ruptura del tracto en materia de bienes muebles, donde se admite la posibilidad de las llamadas adquisiciones "a non domino" , contemplada, a partir de la vigencia del Código Civil, en sus artículos 2412 y 3271; el primero de ellos considera propietario al poseedor de buena fe de cosas muebles, siempre que no se trate de cosas robadas o perdidas, y el segundo -de manera concordante- reconoce que alguien que no era propietario del bien mueble, puede transmitir un derecho mejor que el que tenía. No es éste el momento de profundizar en el análisis de esas normas, que nos limitamos a mencionar para señalar que en esa hipótesis se produce una ruptura en el tracto; se interrumpe la cadena originaria, y comienza una nueva.

En materia mobiliaria el tracto puede también interrumpirse y dar lugar a una nueva titularidad, cuando el dueño la abandona, lo que permite que un tercero la haga suya de manera originaria por la apropiación (art. 2525 y 2527). El Código contempla también casos especiales de ruptura del tracto en la propiedad de muebles, en los capítulos dedicados a la especificación (arts, 2567 y siguientes), y a las diferentes formas de accesión (arts. 2571 y siguientes).

2. Inmuebles. Prescripción. En materia de inmuebles la situación es diferente.

La transmisión del bien opera normalmente por dos vías, o por sucesión hereditaria, o por actos de disposición entre vivos. Aunque teóricamente se admite que el titular puede abandonar su derecho, la persona que ocupase el bien no adquiriría de inmediato una nueva titularidad, ya que la apropiación está legislada solamente para cosas muebles (art. 2525), y necesitaría ejercitar esa posesión durante 20 años, por carecer de título, para adquirir la propiedad por prescripción (art. 4016).

La ejecución forzosa del bien en subasta judicial no importa una ruptura del tracto, sino simplemente una forma de transmisión por actos entre vivos.

La otra ruptura del tracto en materia inmobiliaria se produce cuando por ley se afecta el bien a un fin de utilidad pública, y se procede a expropiarlo, indemnizando al propietario, con el fin de incorporarlo al dominio público. Se extingue entonces la primitiva "cadena de titularidades", y nace una nueva; esto sucede especialmente cuando al cambiar el destino del bien, cambia su calificación, en razón de que se lo afecta al dominio público. A nuestro criterio en estas hipótesis se produce una ruptura del tracto y la adquisición fundada en la ley de afectación al dominio público, aunque deba indemnizarse al anterior propietario, convierte a esta "nueva titularidad, en una titularidad originaria, por su naturaleza distinta, que no podrá insertarse en la matrícula originaria, que debe ser cancelada.

En el caso de la usucapión el tracto se interrumpe porque el derecho de quien prescribe no emana del anterior propietario, y cuando el juez declare que se ha operado la prescripción adquisitiva, deberá ordenar la cancelación de la matrícula del titular inscripto, y se abrirá una matrícula nueva para quien adquirió por usucapión.

Insistimos en que el nuevo titular no deriva su derecho del anterior; en este caso hay un corte en el tracto de titularidades; el antiguo derecho real se ha extinguido, y ha nacido un nuevo derecho real, que no tiene antecedentes en el anterior.

4. TRACTO REGISTRAL

A) TRACTO SUCESIVO. ELEMENTOS: TITU- LARIDAD. PREVIA INSCRIPCIÓN

La necesidad sustancial de que luego de la primera adquisición de un derecho, en las ulteriores transmisiones se cumpla con el tracto sucesivo, se refleja en casi todos los sistemas

de publicidad registral [5], que suelen convertirlo en uno de los principios básicos del sistema, que no brindaría seguridad si se prescindiese de él.

En materia registral el funcionamiento del "tracto" nace con lo que la ley argentina en su art. 12 denomina "matriculación"[6], y figurará como primer propietario "en el Registro", la persona que solicitó la incorporación del bien a la matrícula, acreditando debidamente su titularidad. Por supuesto que ello exige probar la "causa originaria" del derecho, por lo que sin duda deberá remontar los antecedentes hasta el "primer propietario extraregistral", y acreditar también el "tracto sustancial" que ha conducido desde ese primer propietario, hasta el que solicita la matrícula del bien en el Registro.

De allí en más, para que se opere una transmisión de derechos la ley exige que se reúnan dos requisitos, a saber: a) que el acto o hecho transmisivo provenga de quien es titular; y b) que esa titularidad haya sido previamente inscripta. La primera de estas exigencias encuentra una formulación negativa en el párrafo inicial del artículo 15 de la ley 17.801, que ordena "no registrar" documentos en que aparezca como titular del derecho una persona distinta a la que figura en el Registro en tal carácter. Continúa luego exponiendo el principio del tracto de la siguiente manera:

"Art. 15. - No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones'.

Todo acto, o hecho, que sea causa de un cambio en la situación jurídica registral, debe encontrar su reflejo en los asientos de la matrícula correspondiente. Además de "actos", decimos "hechos", porque hay hipótesis en que un simple "hecho" jurídico, como la muerte, produce cambios en la situación jurídica del bien, sea porque la titularidad del dominio pasa a los herederos, sea porque el fallecimiento de un usufructuario, usuario o habitador, consolida la plena propiedad en cabeza de quien en ese momento estaba limitado a la condición de "nudo propietario".

B) TRACTO ABREVIADO. EXCEPCIONES A LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Sucede, de acuerdo a lo que hemos expuesto más arriba, que a veces un "hecho jurídico" producido fuera de¡ Registro, ha alterado la situación de titularidad sustancial, y una persona que no figura como titular en los asientos del Registros, o que aparece con derechos limitados, desea disponer de sus derechos. La falta de inscripción previa, que haya "actualizado" la titularidad sustancial, no es obstáculo que lo prive de "Iegitimación sustancial" , ni afectará la "validez" de los actos dispositivos que realice.

En nuestro sistema jurídico, donde la inscripción registral no tiene carácter constitutivo, el requisito de la previa inscripción tiene carácter pura y exclusivamente formal, vinculado con

el procedimiento registral[7] . Se trata de una exigencia que regula la forma de llevar los asientos, pero la propia ley, como lo veremos en el siguiente apartado, no puede ignorar que fuera del Registro hay casos en que se producen transmisiones de derechos, que respetan el principio sustancial del tracto, ya que emanan de un titular que no tiene limitada su legitimación, aunque todavía no figure inscripto en el Registro. Parece innecesario recordar que en muchas oportunidades se produce una cadena de transmisiones por vía hereditaria, que carece de reflejo registral, y la falta de "previa inscripción" , no puede constituirse en un obstáculo que prive a los nuevos titulares, que lo son desde el momento mismo de la muerte del causante, del derecho que sustancialmente les reconoce la ley de fondo. Se acepta entonces, para evitar gastos innecesarios, que ingresen varias transmisiones en un solo asiento, y a esta forma de proceder se la denomina "tracto abreviado", o "comprimido", que en realidad no es algo diferente, sino simplemente una especie del tracto sucesivo. No se trata de excepciones al "tracto", sino de hipótesis en las cuáles no se aplica el requisito de la "previa inscripción" [8]

Más arriba hemos dicho que media una ruptura del trato cuando la cadena se interrumpe y pasa a haber una titularidad que no tiene su origen, su causa, en los titulares anteriores. Esto no sucede en lo que denominamos tracto abreviado, sino que simplemente se lo compendia en su expresión registra; varios pasos que se han sucedido sin previa inscripción se aúnan en un sólo asiento que describe todos los pasos [9].

---

[1] Ver Gabriel Ventura, Tracto abreviado, tesis doctoral presentada en la Facultad de Derecho de la Univ. Nacional de Córdoba.

[2] Estas son las dos primeras acepciones que encontramos en la 21ª edición del Diccionario de la Lengua, Madrid, 1992.

Puede consultarse por medio de Internet la 22ª edición, primera del siglo XXI, en la página de la Real Academia: WWW.rae.es

[3] Ver Ángel Sanz Fernández, Instituciones de Derecho Hipotecario, Reus, Madrid, 1947, T.f, p. 316 y 317.

[4] Autor y obra citados en nota anterior, T. 2, p. 95.

[5] Sanz Fernández dice que en el sistema australiano y sus derivados, en los cuales domina la idea de la concesión, "las adquisiciones tienen carácter en cierto modo originario", lo que hace innecesario un medio especial destinado a asegurar el tracto (ver obra citada, tomo II, P. 91).

[6] La doctrina española le da el nombre de "inmatriculación" , vocablo que no figura en el Diccionario de la Lengua y donde el uso del prefijo "in", procura señalar que "se pone" o "incorpora" a la matricula.

Estimamos que el vocablo "matriculación", empleado por la ley Argentina, es suficiente, amén de figurar con ese significado en el Diccionario de la Real Academia.

[7] En igual sentido, para el derecho español, Sanz Fernández expresa:...el tracto sucesivo es un mero requisito de los asientos, de carácter pura y exclusivamente formal.", obra citada, T. 2, p. 93.

[8] Conf. En el derecho español Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, obra citada, Nº185, p. 345: "Puede decirse que la regla de tracto sucesivo no tiene excepciones; las examinadas se refieren solamente a su aspecto tabular o de previa inscripción".

[9] En el Curso de Derecho Registral dictado en Río Cuarto en 1970, hemos dicho que "el llamado 'tracto abreviado' es en realidad un tracto sucesivo abreviado': sucesivo, porque el encadenamiento de transmisiones es perfecto; abreviado, porque en un solo asiento registral se deja constancia de varias cambios o transmisiones".

EDUARDO MARTÍNEZ-PIÑEIRO CARAMÉS *Notario honorario*

MEDIDAS DE REFORMA ECONÓMICA (LEY 36/2003, DE 11 DE NOVIEMBRE)

La hemorragia legislativa continúa imparable. Esta vez, con el laudable propósito de proseguir con el proceso de reforma estructural, que permita que la economía española continúe con el proceso de convergencia con las economías más avanzadas de la Unión Europea, ve la luz citada en el título de esta Circular: Ley 36/2003, de 11 de noviembre, publicada en el BOE nº 271, del día siguiente y que ha entrado en vigor el 13, por expresa declaración de su Disp. final sexta.

Cuatro son los grupos de medidas adoptadas y que el legislador -dejando de momento aparcadas sus Disposiciones adicionales, transitorias, finales y derogatoria ha sistematizado en cuatro títulos; títulos que pasamos a repasar seguidamente.

1) TÍTULO I "MEDIDAS DE APOYO A LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS".

Consta de dos artículos y como su rúbrica indica en él se encuentran las normas encaminadas a impulsar la actividad y creación de este tipo de empresas.

Las reformas afectan a los siguientes Impuestos:

a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 40/1998, de 9 de diciembre). Concretamente a los siguientes articulos:

-Art. 54, apartado 1 (Cuota líquida estatal). Se modifica la redacción que le dio la Ley 21/200 1, de 27 de diciembre, añadiéndose en su letra b) la deducción del nuevo apartado 6 del art. 55 (cuenta ahorro empresa).

-Art. 55, apartado 6 (Deducciones). Se regula la deducción por la mentada cuenta ahorro-empresa, de características muy similares a la cuenta ahorro vivienda, como explica la Exposición de Motivos y que nace -son palabras de la misma- "para facilitar la creación de empresas mediante el fomento del espíritu emprendedor, siguiendo así las recomendaciones

efectuadas por la Comisión Europea en el Libro Verde de "El espíritu empresarial en Europa" con el fin de contribuir a estimular al ahorrador español, de modo que éste reoriente su esfuerzo hacia la creación y desarrollo de nuevos negocios mediante incentivos fiscales que potencien este tipo de ahorro".

La cuenta ahorro-empresa -que deberá ser separada de cualquier otro tipo de imposición y que será única por cada contribuyente- es la destinada a la constitución de una sociedad nueva empresa regulada en el capítulo XII de la Ley 2/1995,de 23 de marzo, de S.R.L (vide Circular 55/2003, donde se publicó un estudio nuestro sobre la Ley 7/2003, de 1 de abril, de S.L. nueva empresa) y su saldo deberá destinarse a la suscripción como socio fundador de sus participaciones .

Por su parte, la sociedad nueva empresa, en el plazo máximo de un año desde su válida constitución, deberá destinar los fondos aportados por los socios que se hubieran acogido a la deducción a la adquisición de inmovilizado material e inmaterial exclusivamente afecto a la actividad (vide art 27 Ley I.R.P.F), gastos de constitución y de primer establecimiento, y gastos de personal empleado con contrato laboral. Además, y en todo caso, la sociedad nueva empresa deberá contar, antes de la finalización del indicado plazo de un año, con un local exclusivamente destinado a llevar la gestión de una actividad y una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

La base máxima de esta deducción será de 9.000 euros anuales y el porcentaje de deducción será del 15 por ciento sobre la base de deducción. Cada contribuyente inicialmente tendrá derecho a la deducción por la primera sociedad nueva empresa que constituya.

Impone el legislador, con la clara finalidad de evitar fraudes, que la sociedad nueva empresa mantenga durante al menos los dos años siguientes a su inicio la actividad en que consista su objeto social, un local destinado exclusivamente a llevar la gestión y un empleado a jornada completa con contrato laboral, y los activos en los que se hubiera materializado el saldo de la cuenta ahorro-empresa, que deberán permanecer en funcionamiento en el patrimonio afecto de la nueva empresa.

Se pierde el derecho a la deducción cuando el contribuyente disponga de cantidades depositadas en la cuenta ahorro-empresa para fines diferentes de la constitución de su primera sociedad nueva empresa; cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya inscrito en el Registro Mercantil la sociedad nueva empresa; cuando se transmitan "inter vivos" las participaciones dentro del plazo de dos años siguientes al inicio de la actividad; y cuando la sociedad nueva empresa no cumpla las condiciones que determinan el derecho de deducción antes expuestas.

Caso de perder el derecho a las deducciones practicadas, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida (estatal y autonómica) las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de demora (cfr. art. 58.2.c de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributarla).

-Art. 57, apartado 1 (Comprobación de la situación patrimonial). Se añade la deducción por la cuenta ahorro-empresa a la deducción por inversión en vivienda a estos efectos (importe comprobado del patrimonio del contribuyente).

-Art. 64, apartado 1 (Cuota liquida autonómica o complementaria). Se añade -al igual que se ha hecho en el art. 54, apartado 1, referente a la cuota líquida estatal- la deducción por cuenta ahorroempresa (al incluirse el examinado apartado 6 del articulo 55).

-Art. 79, apartado 4 (Obligación de declarar). Se introduce como contribuyentes que estarán obligados a declarar en todo caso a los que tengan derecho a deducción por la repetida cuenta ahorro-empresa.

-Art. 87, apartado 2, párrafo f) (Obligaciones formales del retenedor, del obligado a practicar ingresos a cuenta y otras obligaciones formales). Se incluyen, en los términos que reglamentariamente se establezcan, entre las personas o entidades con obligación de suministrar información "las entidades de crédito, en relación a las cantidades depositadas en las mismas en concepto de cuentas vivienda (se las habían olvidado) y cuentas ahorro-empresa. A estos efectos, los contribuyentes deberán identificar ante la entidad de crédito las cuentas destinadas a estos fines".

b) Impuesto sobre Sociedades (Ley 43/1995, de 27 de diciembre). Se modifica el apartado 1 del art. 122 aumentándose así -como indica la Exposición de Motivos- el número de empresas que podrán acceder a las ventajas fiscales de las entidades de reducida dimensión (cfr. Capítulo XII de la Ley de que se trata, arts. 122 a 127), al fijar el limite de entrada en una cifra neta de negocios inferior a los seis millones de euros, cuando hasta la fecha el umbral se establecía en cinco millones de euros. Estos cinco millones se establecieron en el reforma del art. 122 llevada a cabo, con efectos para los periodos impositivos que se iniciaren a partir de 1 de enero de 2002, por el número 40 del art. 2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

2) TÍTULO II. "FOMENTO DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS".

Agrupa este título - que comprende los artículos tercero y cuarto- las medidas de política de vivienda establecidas para potenciar el mercado de arrendamiento de viviendas, dando así respuesta a la acuciante demanda social de contar con un parque de viviendas de alquiler, para facilitar la movilidad geográfica de los trabajadores y el acceso a la vivienda de jóvenes e inmigrantes.

Las medidas afectan al Impuesto sobre Sociedades, al IRPF y al IVA.

A) Impuesto sobre Sociedades.- Con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 27 de abril de 2003, se añade un capítulo III en el Título VIII (Regímenes Tributarios especiales) de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, reguladora de este impuesto y que lleva por

rúbrica “Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas”. Como indica la E. de M. “El régimen especial beneficiará a quienes ofrezcan en alquiler viviendas que, por sus dimensiones y precios de alquiler, vayan destinadas a los sectores de poder adquisitivo medio o bajo, y se concreta en una bonificación de la cuota impositiva que resulte de la aplicación del régimen general. De esta bonificación se beneficiarán los rendimientos obtenidos en la actividad de arrendamiento de viviendas y las ganancias derivadas de su enajenación, bajo determinadas condiciones. La bonificación se incrementa en el supuesto de viviendas alquiladas que cumplen un mayor papel social en los términos definidos por la norma, supuesto que se complementa con la tributación de la adquisición de dichas viviendas al tipo super-reducido del Impuesto sobre el Valor Añadido”.

Ámbito de aplicación (art. 68 quáter, 1).- Podrán acogerse a este nuevo régimen especial las sociedades que tengan por objeto social exclusivo el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español.

Exclusividad que será compatible con la inversión en locales de negocio y plazas de garaje para su arrendamiento, siempre que su valor contable conjunto no exceda del 20 por ciento del valor contable total de las inversiones en vivienda de la entidad.

Se entenderá por arrendamiento de vivienda el definido en el art. 2 de la L.A.U. (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) -el que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario-, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley para los contratos de arrendamiento de viviendas.

Requisitos (art. 68 quáter, 2).- La aplicación del régimen fiscal especial requiere:

a) Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento sea en todo momento igual o superior a diez. El valor contable del conjunto de las viviendas adquiridas por la entidad en fase de construcción, incluidas las compradas sobre plano, no podrá exceder del 20 por ciento del valor contable total de las viviendas de la entidad.

b) Que al menos un tercio de las viviendas arrendadas incorporen en el contrato de arrendamiento una opción de compra de las mismas a favor del arrendatario.

El reconocimiento de la opción debe ser gratuito. En la opción se deberá especificar el precio de ejercicio de la propia opción, ejercicio que será siempre facultativo.

No es admisible la estipulación de que el no ejercicio del derecho de prórroga del arrendamiento durante los cinco primeros años o la falta de ejercicio del derecho de opción determine para el arrendatario la obligación de abonar indemnización alguna.

Impone el legislador además los siguientes requisitos:

- Tratándose de viviendas no calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas:

-Primero.- Que las viviendas se adquieran por la entidad a valor de mercado y que no tengan en el momento de su compra una antigüedad superior a los tres años, contados desde su construcción o rehabilitación integral del edificio en ue se hallen (cfr. art. 37 del R.D. 1/ 2002, de 11 de enero, o normativa que lo sustituya).

Si las viviendas ya estaban adquiridas en el momento de acogerse al régimen, la antigüedad se computará a la fecha del inicio del período impositivo en el que se comunique la opción por el régimen.

Segundo.- Que la superficie construida de cada vivienda no exceda de 110 metros cuadrados, pudiendo llegar hasta un máximo de 13 5 metros cuadrados en el 20 por ciento del total de las viviendas gestionadas bajo este régimen por cada entidad. (Espejito, espejito: 110 ó 135 metros cuadrados).

El arrendamiento podrá incluir un máximo de dos plazas de garaje y los anexos situados en el mismo edificio, excluidos los locales de negocio, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda, (¿Su superficie debe computarse o no en los 110 ó 135 metros cuadrados?).

Tercero.- Que durante los cinco primeros años de vigencia del arrendamiento, l a actualización anual de la renta regulada en el apartado 1 del art. 18 de la L.A.U., se realice aplicando, como máximo, la variación porcentual experimentada por el IPC nacional en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización reducida en 0,75 puntos porcentuales.(¿Quién arrienda o arrendará en estas condiciones tan generosas?).

Cuarto.- Que el derecho de opción reconocido al arrendatario sea ejercitable dentro de los seis meses anteriores a la fecha de finalización del arrendamiento. Su ejercicio tendrá efecto al día siguiente de dicha finalización, salvo pacto en contrario.

- En el caso de viviendas calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas, el plazo máximo para el ejercicio del derecho de opción reconocido al arrendatario será el de seis meses contados una vez transcurrido el plazo de protección establecido por la normativa correspondiente (estatal o autonómica), siempre que el arrendamiento siga vigente. A tal efecto, el arrendatario podrá prorrogar el contrato durante seis meses adicionales.

Opción (art. 68 quáter, 3).- El acogimiento al nuevo régimen es facultativo ("podrán acogerse", es el inciso inicial del número 1 del artículo que repasamos). La opción deberá comunicarse a la Administración Tributaría en los términos que reglamentariamente se determinen.

Una vez comunicada la opción el régimen fiscal especial se aplicará en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al mismo.

No podrán optar por este nuevo régimen las entidades a las que les resulte de aplicación cualquiera de los restantes régimenes especiales contemplados en el título VIII de la Ley del Impuesto de sociedades, excepto el de transparencia fiscal internacional y el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores (capítulos XI y VIII, respectivamente de dicho Título VIII) y podrán escoger entre aplicar los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión o el nuevo régimen que estamos examinando las entidades recogidas en el art. 122 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (aquellas en que el importe neto de la cifra de negocios habida en el periodo impositivo inmediato anterior sea inferior a 5 millones de euros) (art. 68 quáter, 4).

Incompatibilidad (art. 68 quáter, 5).- La aplicación del nuevo régimen será incompatible con la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios provista en el art. 36 ter de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Contenido del nuevo régimen fiscal (art. 68 quinquies).- Se establecen las siguientes bonificaciones:

- el 85 por ciento de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento o de la transmisión de viviendas.

En los casos de transmisión se requiere, además: que hayan sido arrendadas al menos cinco años en el caso de viviendas a que se refiere el apartado primero anterior y, al menos en el plazo de protección en el caso de las viviendas a que se refiere el apartado segundo anterior (si Vds. averiguan a que apartados de está refiriendo este párrafo, me lo digan ¡por favor!).

Y -esta copulativa es de cosecha propia, entendiendo que el requisito anterior y éste deben darse conjuntamente- que el importe obtenido en la transmisión se reinvierta, en el plazo de tres años desde la misma, en otras viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 68 quáter,

- el 97 por ciento de la parte de la cuota íntegra, tanto de las rentas derivadas del arrendamiento o las de la transmisión, cuando, además de los requisitos del art. 68 quáter, se cumplan los siguientes:

Primero.- Si se trata de viviendas no calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas, la renta anual inicial no exceda del resultado de aplicar un cuatro por ciento al precio legal máximo de las viviendas protegidas en arrendamiento, y el contrato de arrendamiento incorpore la opción de compra prevista en los párrafos b) y c) del apartado 2 del art. 68 quáter.

Segundo.- Si las viviendas están calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas, el contrato de arrendamiento debe incorporar la opción de compra prevista en el párrafo d) del apartado 2 de dicho art. 68 quáter.

En el caso de transmisión de estas viviendas, además, deberá cumplirse lo siguiente: que hayan sido arrendadas durante al menos cinco años en el caso de las viviendas a que se refiere al apartado primero anterior (?) y, al menos en el plazo establecido en la normativa aplicable para poder ofrecer en venta las viviendas a los arrendatarios, en el caso de viviendas a que se refiere el apartado segundo anterior (?), y (?) que el importe obtenido se reinvierta, en el plazo de tres años desde la transmisión, en otras viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el art. 68 quáter.

Todo muy simple. ¡Dios nos bendiga!
Téngase en cuenta, además:

Primero.- Que las bonificaciones indicadas serán incompatibles entre sí para las mismas rentas y se practicarán una vez aplicadas, en su caso, las restantes bonificaciones reguladas en la normativa del Impuesto sobre Sociedades.

Segundo.- Que a los socios de las entidades que opten por este nuevo régimen fiscal especial les será de aplicación la deducción para evitar la doble imposición regulada en el apartado 1 del art. 28 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades para los casos de distribución de beneficios y transmisión de las participaciones (deducción del 50 por 100 de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos o participaciones en beneficios).

B) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.- Se modifica el párrafo b) del apartado 1 del art. 23 de su Ley reguladora (Ley 40/1998, de 9 de diciembre) relativo a los rendimientos íntegros del capital mobiliario.

La modificación consiste -además de otros retoques de redacción- en incluir entre los rendimientos íntegros multiplicables por el porcentaje del 100 por 100 a los procedentes de las entidades acogidas a este nuevo régimen fiscal de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

C) Impuesto sobre el Valor Añadido.- Se modifica el ordinal 6 del apartado dos. 1 del art. 91 de su Ley reguladora (Ley 37/1992, de 28 de diciembre) incluyendo entre las operaciones a las que será de aplicación el tipo del 4% "las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades -al que acabamos de echar un vistazo-, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el párrafo b) del apartado 1 del artículo 68 quinquies de la citada Ley (la examinada del 97 por ciento). A estos efectos la entidad adquirente comunicará esta circuns-

tancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente".

3) TÍTULO III. "MEJORA DE LA ACCIÓN PROTECTORA DE LA SEGURI- DAD SOCIAL DE LOS TRABAJADORES POR CUENTA PROPIA O AUTÓNO- MOS Y DE FOMENTO DE SU ACTIVIDAD".

Según la E. de M. "en línea con las condiciones de los Consejos Europeos de Gotemburgo y de Barcelona, es necesario adoptar medidas para garantizar e impulsar el desarrollo económico. Esto exige prestar especial atención a la participación de todos los colectivos sociales, y en particular de los más vulnerables, como los trabajadores por cuenta propia y las mujeres, en los beneficios de la liberación y el crecimiento, facilitando su incorporación al mercado de trabajo, así como potenciar la integración de los objetivos medioambientales en el diseño y ejecución de la política económica".

En resumen, las medidas adoptadas son las siguientes:

1ª) Reducción en la base de cotización para los jóvenes y mujeres de nueva incorporación en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (agregación de una nueva disp. adic., la trigésima quinta, al texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social -R.D. Legislativo 1/1994, de 20 de Junio-).

2ª) Exoneración de cuotas de la Seguridad Social respecto de los trabajadores por cuenta propia con sesenta y cinco o más años (nueva redacción de la disp. adic. trigésima segunda del indicado texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social).

3ª) Epígrafes de cotización por contingencias profesionales de los trabajadores incluidas en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (nueva redacción del artículo primero y el anejo 2 del R.D. 1930/1979, de 29 de diciembre, por el que se revisa la tarifa de primas para la cotización a la Seguridad Social por accidentes de trabajo y enfermedades profesionales).

4ª) Ampliación de la protección por incapacidad temporal para los trabajadores por cuenta propia o autónomos (agregación de una disp. adic., la trigésima séptima, al repetido texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social).

5ª) Cotización de los trabajadores por cuenta propia en Régimen Especial Agrario (agregación de una disp. adic., la trigésima sexta, al mentado texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social).

Vide al respecto la disp. transitoria segunda de la Ley que examinamos.

6ª) Delimitación del medio fundamental de vida a efectos de inclusión en el Régimen Especial Agrario y compatibilidad entre labores agrarias por cuenta propia y ajena (modifica-

ción de la regla tercera del párrafo b) del art. 2 del texto refundido del Régimen Especial Agrario -D. 2123/1971, de 23 de Julio-; el actual contenido de la expresada regla pasa a constituir la regla cuarta del indicado art. 2; y adición de un párrafo segundo al art.6º del dicho D. 2123/1971).

7ª) Efecto de las cotizaciones superpuestas en varios regímenes en orden a las previsiones de la Seguridad Social (agregación de una disp. adic., la trigésima octava, al tantas veces mentado texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social).

4) TÍTULO IV "OTRAS MEDIDAS".

Recoge una serie de medidas de carácter tributario y de reforma estructural orientadas al fomento de la inversión en determinadas áreas y a la mejora de la eficiencia productiva.

Estas medidas son:

1ª) Para incrementar las disponibilidades de capital de las empresas: aumento del ritmo de amortización, elevando en un 10 por ciento los coeficientes máximos de amortización fijadas en las tablas autorizadas para los contribuyentes del I.R.P.F y del Impuesto sobre Sociedades.

La medida, de carácter temporal, se establece para las adquisiciones de activos nuevos realizados entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de diciembre de 2004, siendo de aplicación durante la vida útil de dichos activos nuevos.

Aritméticamente el aumento se obtiene multiplicando los actuales coeficientes de amortización lineales máximos por 1,1.

2ª) Se estimula fiscalmente a quienes participan de manera activa en la mejora del medio ambiente.

Este estímulo se traduce en una modificación -con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 27 de abril de 2003- de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Ley 43/1995); a saber:

- modificación del título del artº 35 que queda redactado así "Deducción por inversiones en bienes de interés cultural, producciones cinematográficas, edición de libros, sistemas de navegación y localización de vehículos, adaptación de vehículos para discapacitados y guarderías para hijos de trabajadores". La anterior redacción, dada por el número 4 de la disp. adic. segunda de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, era del siguiente tenor literal "Deducción por actuaciones para la protección y difusión del Patrimonio Histórico Español y de las ciudades, conjuntos y bienes declarados Patrimonio Mundial, así como por inversiones en producciones cinematográficas y la edición de libros",

- suspensión del apartado 4 de dicho arto 35 (regulador de las inversiones realizadas en bienes del activo material destinadas a la protección del medio ambiente),

- adición de un nuevo artº 35 bis, que viene a sustituir al suprimido apartado 4 del mismo precepto, y cuya rúbrica es "Deducciones por inversiones medioambientales". El texto es una reproducción del suprimido, salvo las siguientes novedades: la deducción del 10 por ciento en la cuota íntegra se limita a las inversiones realizadas para la mejora de la normativa vigente (antes para el cumplimiento o, en su caso, mejora de la normativa vigente); de la deducción en la cuota íntegra del 10 por ciento de las inversiones realizadas en bienes de activo material nuevos destinados al aprovechamiento de energías renovables, pueden beneficiarse cualesquiera entidades, eliminándose así la anterior limitación, que la establecía únicamente a favor de las entidades de reducida dimensión (las del art. 122 de la propia Ley del Impuesto sobre Sociedades); y se aclara que la parte de la inversión financiada con subvenciones no dará derecho a deducción.

3ª) En la misma línea de potenciación del uso de las energías renovables, se habilita a los ayuntamientos, en el marco de la normativa reguladora de las Haciendas Locales, para establecer una bonificación en la cuota del I.B.I por las instalaciones de sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol para consumo de los titulares de la vivienda o de sus ocupantes.

Con este fin se añade un apartado 5 al art. 75 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, en el que se establece que las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 50 por ciento de la cuota íntegra del I.B.I.

4ª) Se sigue promoviendo el desarrollo de la sociedad de la información. Para ello -dando nueva redacción, para los períodos impositivos iniciados a partir del 27 de abril de 2003, al párrafo a) del apartado 1 del art. 33 de la Ley del Impuesto de Sociedades- se extiende el ámbito objetivo de la deducción por actividades de investigación, desarrollo e innovación tecnológica, de modo que también podrá aplicarse a las actividades de generación de "software" avanzado que faciliten el acceso de personas discapacitadas a los servicios de la sociedad de la información.

5ª) Con objeto de seguir perfeccionando el modelo español de defensa de la competencia en materia de control de concentraciones, se establece la publicidad inmediata del informe-dictamen del Tribunal de Defensa de la Competencia desde el momento de su recepción por el Ministerio de Economía para su elevación al Gobierno, tras revolver, en su caso, sobre los aspectos confidenciales de su contenido.

Esta modificación se concreta en la nueva redacción que se da al art. 16.3 de la Ley 16/1989, de 17 de Julio, de Defensa de la Competencia, y con ella se consigue que el dictamen del principal órgano consultivo en materia de control de concentraciones sea conocido antes de la decisión final por parte del Consejo de Ministros, mejorando la transparencia, eficacia y predictibilídad de este instrumento tan importante en la vigilancia de la competencia.

6ª) Otro de los campos que ha merecido la atención del legislador es el que más directamente afecta a nuestra actuación como Notarios. Es el campo del mercado hipotecarlo y para ello se adoptan dos tipos de medidas: por un lado, se avanza en la facilitación y abaratamiento de las operaciones de novación y subrogación hipotecaria, y, por otro, se promueve el desarrollo y difusión de nuevos productos de aseguramiento de los riesgos de tipos de interés.

Concretamente las medidas son:

A) Facilitación y abaratamiento de las operaciones y subrogación hipotecaria.

a) Modificación de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios:

- nueva redacción del artº 4.- Este precepto, en su redacción originaria, establecía que "En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la mejora de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente".

La nueva redacción es más flexible, al sustituirse el término "mejora" por el de "modificación", y más comprensivo, por cuanto admite que se pacte la ampliación del plazo del préstamo, ya sea por si solo o juntamente con la modificación de las condiciones.

En orden al examen detallado de la Ley de que se trata me remito al estudio que realicé en su día y que fue publicado en el número 9 -Enero/Marzo 1994- de la Revista Jurídica del Notariado. Si uno no se hace propaganda..., Y si lo quieren saber todo a la Parte decimoquinta (pags 797 a 858) del Vol. y del Tomo II ("Reales") del que es autor nuestro estimado compañero GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, de las Instituciones de Derecho Privado, que publica el Consejo General del Notariado, obra que coordina otro apreciado compañero, DELGADO DE MIGUEL,

- nueva redacción del número 2 del art. 5. Modificación correlativa de la precedente. Este artº 5 regula el acceso al Registro de la Propiedad de la subrogación e indicaba en su número 2 originario que en la nota marginal que se debía extender al respecto se expresarán "Las nuevas condiciones del tipo de interés", que era, como acabamos de ver, lo único que se podía pactar. Tras la reforma del artº 4, la nota marginal expresará: "2. Las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés, del plazo, o de ambas",

- nueva redacción del art. 9. Se regulan en este artículo los beneficios fiscales y los honorarios notariales y registrales en la novación modificativa de préstamos hipotecarios (seguimos hablando de honorarios "notariales y registrales" - cfr. apartado segundo de la nueva redacción- a pesar de que en el B.O.E. y en la rúbrica del artículo se han comido los honorarios "notariales").

Por lo que se refiere a los beneficios fiscales continúa la exención de la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados (0'50%), siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el art.1 de esta Ley. La única novedad -de nuevo, consecuencia de la

modificación introducida en el art. 4- es que la exención abarca la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo o a ambas"-. La redacción vigente la aplicaba a las escrituras en las que se mejoraban sólo las condiciones del tipo de interés o conjuntamente la alteración del plazo. Conjuntamente -escribí en su día- es claro: no es posible solo modificar el plazo, hay que mejorar las condiciones del tipo de interés y, en este caso y sólo en él, se admite la alteración del plazo. Ahora también es claro: modificación de condiciones, ampliación del plazo, o ambas.

Y en orden al cálculo de los honorarios notariales y registrales en la redacción originaria de la Ley había que diferenciar entre las escrituras de subrogación y las de novación modificativa. Para las de subrogación la base era la "cifra de capital pendiente de amortizar" en ese momento (art.8); para las de novación "la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo" (art.9). Planteaba esta reducción la duda que había que entender por "responsabilidad hipotecaria vigente". Muchos, creo que todos, entendimos que, de acuerdo con el art. 122 L. H. y 240 de su Reglamento, esta responsabilidad no podía ser otra que la originariamente fijada en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria que se novaba, salvo que la misma se hubiera modificado como consecuencia de alguna cancelación parcial. Por tanto, como regla general, la responsabilidad hipotecaria era la que comprendía el principal, los intereses (tanto remuneratorios como los de demora), las costas y los gastos. Con la nueva redacción se equiparan los supuestos de subrogación y los de novación y en ambos casos la base del cálculo será "la cifra del capital pendiente de amortizar".

Quedaba un cabo por atar y era el referente a las novaciones modificativas referentes exclusivamente a la alteración del plazo del préstamo, por cuanto en estos supuestos no era posible aplicar "el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo". En estos casos -art. 9 "in fine"- " se tomará como base el 1 por 1000 de la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la novación",

- adición de un nuevo artº10. Se regula en este nuevo artículo la comisión a percibir en las novaciones modificativas que tengan por objeto la ampliación del plazo de préstamo. El tope establecido es el de 0.1 por ciento de la cifra de capital pendiente de amortizar,

b) Aranceles notariales y registrales. Desde hace años no se conciben unas medidas de orden social sin recortar los aranceles notariales y registrales y esta Ley no iba a ser una excepción.

En las subrogaciones, con o sin simultánea novación, y en las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, se aplicará a los derechos notariales (apartado 1 del número 2, "Documentos de cuantía", del anexo I del R.D. 1426/1989, de 17 de noviembre) y a las registrales (número 2, "Inscripciones", del anexo I del R.D. 1427/1989, de la misma fecha), las siguientes reducciones y bonificaciones:

1ª.- El 90 por ciento si se trata de operaciones que incorporan variación de las condiciones de tipo de interés, en aquellos casos en que se pase de un sistema de tipo de interés variable a uno de tipo fijo.

2ª.- El 75 por ciento en cualquier otra operación.

No se olvide que no serán de aplicación las reducciones o bonificaciones previstas en los citados números de los RR.DD. reguladores de los aranceles notariales y registrales; que sí lo serán los límites máximos de los derechos arancelarios previstos en la Ley 41/1980, de 5 de Julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, y las bonificaciones o reducciones previstas en la normativa especial; y que las modificaciones que, a partir del 27 de abril de 2003, pudieran realizarse a los aranceles notariales y registrales deanterior referencia podrán efectuarse reglamentariamente.

Otro sí digo:

a) En las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable concertados a partir del 27 de abril de 2003 (no, por tanto, respecto de los concertados antes), de conformidad con lo dispuesto en el art. 1. 1 de la Ley 2/1994, y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:

lª Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto (nada se modifica respecto al originario art. 3).

2ª Si se hubiere pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 0,50 por ciento, la comisión a percibir será la pactada (antes la de referencia era el 1 por 100).

3ª En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 0,50 por ciento (antes el 1 por 100), cualquiera que sea la que se hubiere pactado. El resto de este apartado (daño económico, su prueba e indemnización) es idéntico al del originario art. 8 (Disp. adic. primera).

b) "Lo dispuesto en los artículos decimoséptimo... de esta Ley será aplicable a los préstamos hipotecarios vigentes a partir del 27 de abril de 2003". Así reza la disp. transitoria primera de la Ley que repasamos, siendo el artículo decimoséptimo aquél en el que se enumeran las modificaciones de la Ley 2/1994 (arts. 4, 5, 9 y 10 de la misma). Esta redacción me plantea la duda de a qué préstamos se está refiriendo: si solamente a los concertados a partir del 27 de abril de 2003, o a los concertados antes y que están vigentes. De una parte, la comparación de la redacción de esta transitoria con la adicional primera de anterior referencia, que con claridad habla de préstamos "concertados a partir del 27 de abril de 2003", parece indicar que la interpretación debe ser favorable a cualquier préstamo vigente a la fecha de que se trata, aunque haya sido concertado con anterioridad. Pero de otra, la frase "vigente a partir de" no parece que pueda aplicarse a un préstamo vigente pero concertado hace diez años, por cuanto éste está vigente desde antes y no "a partir de". La interpretación literal, la exclusión en la transitoria del artículo decimoctavo (regulador de los aranceles registrales y notariales; hechos consumados) y la indefensión del decimonoveno (al que nos referiremos seguidamente), me inclinan a entender que las modificaciones indicadas de la Ley 2/1994 sólo afectan a los préstamos

vigentes a partir del 27 de abril de 2003 y empleo el término "vigente" para no entrar en la discusión de si escriturado o inscrito, cuya respuesta yo me conozco bien... y Vd. también.

B) Desarrollo y difusión de nuevos productos de reforzamiento de los riesgos de tipo de interés.

Las entidades de crédito informarán a sus deudores hipotecarios con los que hayan suscrito préstamos a tipo de interés variable (hecho pasado), sobre los instrumentos, productos o sistemas de cobertura de riesgo de incremento del tipo de interés que tengan disponibles. Si pican, es decir si son previsores y contratan la citada cobertura, ello no supondrá la modificación del contrato de préstamo hipotecario original.

Las propias entidades de crédito ofrecerán a quienes soliciten préstamos hipotecarios a tipo de interés variable (hecho futuro) al menos un instrumento, producto o sistema de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés. Las características de dicho instrumento se harán constar en las normas de ordenación y disciplina relativas a la transparencia de préstamos hipotecarios (cfr. art. 48.2 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de crédito). Lo expuesto será también de aplicación a los efectos vinculantes previstos en el art. 2 de la Ley 2/1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

A estos instrumentos de cobertura del riesgo del tipo de interés se les da el siguiente tratamiento en el I.R.P.F.:

lº) Su coste se entenderá incluido en al base máxima de deducción a que se refiere el segundo párrafo del art. 55.l.lº a) de la Ley reguladora de dicho impuesto.

2º) Estará exenta la renta derivada de la aplicación de los citados instrumentos cuando cubran exclusivamente el riesgo de tipo de interés de un préstamo hipotecario destinado a la aplicación de la vivienda habitual.

Así lo previene el artículo decimonoveno de la Ley que examinamos, la cual, en su disp. transitoria primera establece que lo dispuesto en él "será aplicable a los préstamos hipotecarios vigentes a partir del 27 de abril de 2003". A lo expuesto no hace mucho, en orden a qué debemos entender por préstamos "vigentes a partir del ", nos remitimos.

No hay ley que se precie de tal que no se complete con disposiciones adicionales, transitorias, finales y derogatorias. Y la nuestra no podía resistir la tentación. Amén de las ya examinadas finalizamos estas notas informativas con un simple índice de las mismas:

-Disp. adicional segunda ("Estudios sobre el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social).

-Disp. adicional tercera. Modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, a la que se le añade un apartado 3 a su disp. adic. segunda ("Régimen especial aplicable a entidades de crédito, empresas de servicios y entidades aseguradoras").

-Disp. transitoria segunda (“Plazo de opción de los trabajadores por cuenta propia del Régimen Especial Agrario”).

-Disp. final primera (“Cotización adicional por la ampliación de la protección por incapacidad temporal”).

-Disp. final segunda (‘Fomento de empleo de la mujeres trabajadoras en los supuestos de matemidad”).

-Disp. final tercera (“Abono de la prestación por desempleo en la modalidad de pago único”).

-Disp. final cuarta (‘Fomento del empleo de las mujeres con minusvalía”).

-Disp. final quinta (Autorización al Gobierno para dictar las disposiciones que sean necesarias para la aplicación y desarrollo de esta Ley).

-Disp. final séptima (La exención contenida en el número 1º del apartado Uno del art.20 de la Ley del IVA, se seguirá aplicando igualmente al franqueo efectuado por medio de impresiones o estampaciones a máquina por parte de empresas que tengan concedida autorización para franquear correspondencia a terceros o bien a título habilitante postal).

-Disp. derogatoria única (Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley).

“Finis coronat opus”

Por su interes reproducimos integramente la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de 5 de noviembre de 2003

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Rollo nº 662/03
Sección 7ª

SENTENCIA Nº 656

VALENCIA
- 7 NOV. 2003

SECCIÓNSEPTIMA
Ilmos. Sres. Magistrados:
Presidente:
D.José Antonio Lahoz Rodrigo.
Magistrados:
Dª Pilar Cerdán Villalba.
DªMaría Ibañez Solaz

Valencia, a cinco de noviembre del dos mil tres.

Vistos, ante la Sección Séptima de la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia, en grado de apelación, los autos de juicio verbal, nº22/03, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 5 de Valencia, entre partes, de una como demandante-apelado D.-Dª ENRIQUE ROBLES PEREA, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en la Calle Jorge Juan nº 24-1ª; de otras, como demandado-apelante la DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, representada por el Sr. Abogado del Estado, como demandado-apelado D. ADRIAN JAREÑO GONZALEZ, Registrador de la Propiedad de Valencia nº 9 y, por último, como terceros interesados Dª. LUCIA EXPOSITO SANZ y D. JULIO, D. VICTORIANO, D. ALFREDO y Dª. ROSALIA ALMONACID EXPOSITO.

Es Ponente el Iltino. Sr. Magistrado **D. José Antonio Lahoz Rodrigo.**

ANTECEDENTES DE HECHO

GENERALITAT VALENCIANA

1 .- En dichos autos, por el-la Ilmo-a Sr-Sra. Juez de Prímera Instancia Nº 5 de Valencia, en fecha 31 de marzo del 2003, se dictó sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "Que estimando la demanda interpuesta por D. Enrique Robles Perea en impugnación de la Resolución dictada en fecha 6 de noviembre del 2002 por la Dirección General de los Registros y del Notariado, debo anular y anulo dicha resolución en tanto en cuanto

que confirmó la nota de calificación que extendió el Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia nº9 el 16 de abril del 2002, por la que se exigía la aprobación judicial como requisito para la inscripción de la escritura pública autorizada por el Notario demandante el 21 de diciembre del 2000. Y en consecuencia, debo ordenar y ordeno al antes citado Sr. Registrador que practique las correspondientes inscripciones con relación a las fincas descritas en la citada escritura que se encuentren en la circunscripción del referido Registro."

2.- Contra dicha sentencia, por el Sr. Abogado del Estado se preparó en tiempo y forma recurso de apelación, teniéndolo por preparado por providencia de 22 de abril del 2003 que emplazó al recurrente para que lo interpusiera en plazo de 20 dias, efectuándolo en tiempo y forma; por providencia de 30 de mayo del 2003 se dio traslado del escrito de interposición a la parte demandante y codemandada, emplazándolas para que formularan oposición/impugnación, oponiéndose al recurso el Sr. Notario demandante.

3.- Por providencia de 23 de junio del 2003 se remitieron las actuaciones a la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia 9 turnándose a ésta Sección; por diligencia de 2 de septiembre del 2003 se turnó la ponencia, designando al Magistrado D. José Antonio Lahoz Rodrigo, y por providencia de 24 de septiembre del 2003 se señaló para que tuviera lugar la VOTACIÓN y FALLO el día 2 de octubre del 2003.

4.- por providencia de 8 de octubre del 2003 se acordó promover de oficio motivo de nulidad de pleno derecho, al amparo del articulo 240-2 de la LOPJ, dando audiencia a las partes para que en término común de cinco días alegaran lo que fuera de su interés, dando cumplimiento la Abogacía del Estado y el Sr. Notario, alzándose la suspensión por providencia de 22 de octubre para la deliberación y fallo del recurso.

5.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales en materia de procedimiento.

FUNDAMENTOSDEDERECHO

1.- Antes de entrar en el enjuiciamiento del motivo de apelación que plantea la Abogacía del Estado, debemos resolver el motivo de nulidad que ha promovido este órgano jurisdiccional al considerar que podía haberse infringido el articulo 3, apartado 7 y 9 de la Ley 50/198 1, de 3 0 de diciembre, reguladora del Estatuto del Ministerio Fiscal en relación con los artículos 272 y 273 del Código Civil y articulo 6- 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concretada en la omisión de citar al juicio en primera instancia al Ministerio Fiscal, al estar interesados en la resolución que se dicte dos personas incapacitadas, Dª Teresa y D. Joaquin Almonacid Expósito. De conformidad con las alegaciones de las partes debemos considerar que el articulo 6-1º- 6º de la L.E.C limita la intervención del Ministerio Fiscal a aquellos procesos en que, conforme a la ley, haya de intervenir como parte, y para ello nos referimos al articulo 328 de la Ley Hipotecaria que crea este procedimiento declarativo especial a sustanciarse por los tramites del juicio verbal, restringiendo la legitimación, tanto en lo referente a la interposición del recurso ante la Dirección General de los Registros y Notariado como al inicio de la via jurisdiccional civil, a los supuestos expresamente previstos

en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, reconociendo legitimación al Ministerio Fiscal cuando la calificación se refiera a documentos expedidos por las autoridades judiciales en el seno de procesos civiles o penales en los que deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación de quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en este número. Igualmente, si atendemos al articulo 7-2 de la L.E.C, norma general en el ámbito de la comparecencia en juicio y representación en el procedimiento civil, por las personas que no estén en el pleno ejercicio de sus derechos civiles comparecerán mediante la representación o con la asistencia, la autorización, la habilitación o el defensor exigidos por la Ley"; por tanto, constando en las actuaciones que a los incapaces, D. Joaquin y Dª Teresa, se les designó como tutor a su hermano D.Julio, la representación la ostenta este de acuerdo con el articulo 267 del C.C.

Despejadas las dudas sobre la intervención del Ministerio Fiscal en este procedimiento especial, procede entrar en el análisis del motivo principal de recurso.

2.- La cuestión a resolver es de orden jurídico y se contrae a determinar si es necesaria la aprobación judicial de la partición hereditaria del causante, D. Pilar Almonacid Gómez, cuando en la misma se encuentran interesados dos de sus hijos declarados incapaces y actúa en su representación el tutor, D. Julio, hermano de aquellos, también interesado en la herencia. El Sr. Notario que insta el procedimiento alega que por razones que afectan al principio de economía procesal, al derecho sustantivo, en cuanto no existe tal partición, a las consecuencias civiles y fiscales y, por último, a la lógica, en cuanto que en la Resolución de 23 de julio de 1990 se aceptó la partición cuando intervino un defensor judicial, debe anularse la Resolución de fecha 6 de noviembre que declara necesaria la aprobación judicial de la partición de conformidad con el articulo 272 del C.C.. Por el contrario, la tesis que mantiene el Sr. Abogado del Estado, coincidente con la manifestada por el Sr. Registrador de la Propiedad Nº9 de Valencia, es que su función calificadora, articulo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento, se extiende a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro, y si del especifico contenido de la escritura se desprende que en la partición estaban interesados dos personas incapacitadas, aunque estuvieran representadas por su tutor, es necesaria su aprobación judicial conforme al articulo 272 del C.C.. Por último, la sentencia recurrida acoge la tesis defendida por el Sr. Notario y acuerda la anulación parcial de la resolución en cuanto declara la necesidad de la aprobación judicial de la partición.

La sala no comparte los razonamientos de la sentencia recurrida en cuanto, en síntesis, tras declarar la preferencia en la aplicación del articulo 272 sobre el 1060 del C.C., considera que debe analizarse el concreto acto dispositivo, y como la voluntad testamentaria era que el patrimonio familiar se mantuviera en indivisión, en tanto viviera la esposa del testador, Dª Lucia Expósito, y penalizaba con la reducción a la legitima estricta al heredero que no estuviera conforme con tal voluntad y exigiera la entrega de su parte de la herencia en vida de su madre, la adjudicación de los bienes del causante es determinativa porque respeta la voluntad del testador, y no es dispositiva, al no efectuar los herederos acto alguno de tal naturaleza (inventario, avalúo, capitalización y adjudicación). Sin embargo, esa tesis infringe lo dispuesto en el C.C., articulo 272, según redacción dada por la LO 1/1996, de 15 de enero, que exime al tutor de la autorización juidicial para partir la herencia cuanáu estén interesados incapaces, pero exige la aprobación judicial una vez practicada, de ahí que la

claridad de la literalidad del precepto no requiere de mayor interpretación. En todos los casos en que en una partición de herencia estén interesados incapaces será necesaria la aprobación judicial una vez practicada, pues asi se desprende del artículo 216 del Código Civil, párrafo primero, sin que el hecho de que pueda calificarse como determinativa o dispositiva, distinción no contenida en el C.C., altere la consideración de que constituye un titulo traslativo de dominio, que individualiza y concreta el derecho abstracto herencial, y si para su eficacia se condiciona a la aprobación judicial, necesariamente deberá constar la misma para que se inscriba en el Registro de la Propiedad, pues, de lo contrario, la salvaguarda de los derechos de los incapacitados, atribuida a los órganos jurisdiccionales y al Ministerio Fiscal, quedarla orillada según la apreciación que el Sr. Notario autorizante de la escritura tuviera sobre si la partición es determinativa o dispositiva. En definitiva, el principio de seguridad jurídica impone la necesaria aprobación judicial, y esa advertencia legal queda comprendida en las que deben consignarse por escrito en la escritura tal como dispone el artículo 194, párrafo segundo del Reglamento Notarial.

Procede estimar el recurso y revocar la sentencia de instancia, confirmando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre del 2002.

3.-. De conformidad con el articulo 398-1-2 de la L.E.C., al estimarse el recurso, no procede efectuar especial pronunciamiento en cuanto a las costas de ésta instancia.

En su virtud,

Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Que con estimación del recurso de apelación, interpuesto por la Abogacía del Estado en representación de la DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO contra la sentencia de fecha 31 de marzo del 2003, dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 5 de Valencia, debemos revocar la misma y, en su lugar, se dicta otra por la que: "desestimando la demanda instada por el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, D. ENRIQUE ROBLES PEREA, debemos confirmar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de noviembre del 2002."

Sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas de primera y segunda instancia.

Y, a su tiempo, devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia, para su ejecucion y debido cumplimiento.

Así por ésta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el infrascrito Secretario, para hacer constar que, seguidamente, y para la notificación de la anterior Sentencia, SE CURSAN 4 SOBRES CERTIFICADOS CON ACUSES DE RECIBO, y se notifica al SR. ABOGADO DEL ESTADO que firma , haciendo saber a las partes que, contra la misma, no cabe recurso alguno. Doy fé.

Cuando en cierta ocasión le preguntó un periodista al actor estadounidense Spencer Tracy (1900-1967) qué es lo primero que miraba en un guión, su respuesta espontánea y sincera fue:

-Los días libres.

• • • • • • • • • • • • • • • • • •

Cierto día, le comentó mostrando su sorpresa uno de su amigos al escritor estadounidenseWashington Irving (1783-1859):

-Oiga, le veo todos los días salir de la librería con un buen montón de libros bajo el brazo.

-Mire usted -contestó con cierta displicencia Irving-. Yo es que compro los libros como quien compra huevos o melones: con la esperanza de que alguno saldrá bueno.

• • • • • • • • • • • • • • • • • •

El político y escritor portugués Bernardino Machado (1851-1944) tras ser desterrado de su patria al ser depuesto como presidente de la República, fijó su residencia en la localidad pontevedresa de La Guardia, muy cerca, pues, de su suelo patrio. Allí solía reunir a toda su familia, formada por sus hijos y sus 14 nietos. Un día, alguien le preguntó cómo lograba recordar todos los nombres de sus muchos nietos y él respondió:

-Me las arreglo fijándome en la niñeras.

• • • • • • • • • • • • • • • • • •

El físico neocelandés Ernest Rutheford (1871-1937) observó a uno de sus estudiantes trabajando con verdadero ahínco, se le acercó y le preguntó:

-¿Usted trabaja también por la mañana?

-Sí - contestó el joven, creyendo que su respuesta le haría ganar la estima del maestro.

-Pero, entonces - le preguntó Rutheford, entre irónico y sorprendido -, ¿cuándo piensa?

• • • • • • • • • • • • • • • • • •

Al terminar el solemne acto de su ingreso en la Real Academia, sus amigos notaron que el escritor Pío Baroja (1872-1956) tenía los ojos húmedos. Conociendo la rigidez de su carácter, que creían incapaz de conmoverse por nada, le preguntaron si tanto le había emocionado el honor que se le había conferido.

-Lo que me emociona es la conjuntivitis que tengo - gruñó Baroja.

• • • • • • • • • • • • • • • • • •

El estadista británico Winston Churchill (1872-1933) tenía la costumbre de coger el tren en el último minuto, lo que era siempre una preocupación para sus acompañantes. Por ello, en cierta ocasión, fue reprendido por un amigo, al considerar que era una debilidad del gran hombre.

- Winston es tan buen jugador - terció en su defensa la esposa de Churchill - que da siempre al tren la oportunidad de escapar.

• • • • • • • • • • • • • • • • • •

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

RESEÑA LEGISLATIVA
(Hasta BOE/DOGV 01 a 15/02 de 2004)

DISPOSICIONES ESTATALES

RESOLUCIóN de 5 de febrero de 2004 (BOE 13/02), de la Subsecretaría, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 19 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se modifica el anexo a la Orden de 23 de junio de 1999.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

ANDALUCíA - CONSUMIDORES

LEY 13/2003, de 17 de diciembre (BOE 16/01), de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía

ARAGóN - VIVIENDA

LEY 24/2003, de 26 de diciembre (BOE 16/01), de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.

NAVARRA - PRESUPUESTOS

LEY FORAL 34/2003, de 30 de diciembre (BOE 20/01), de Presupuestos Generales de Navarra para el ejercicio del año 2004.

NAVARRA - TRIBUTOS

LEY FORAL 35/2003, de 30 de diciembre (BOE 20/01), de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarías.

BALEARES - URBANISMO

LEY 8/2003, de 25 de noviembre (BOE 26/01), de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Islas Baleares.

CANTABRIA - PRESUPUESTOS

LEY 3/2003, de 30 de diciembre (BOE 27/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2004.

LEY 4/2003, de 30 de diciembre (BOE 27/01), de Medidas Administrativas y Fiscales.

GALICIA - PRESUPUESTOS

LEY 8/2003, de 23 de diciembre (BOE 29/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2004.

LEY 9/2003, de 23 de diciembre (BOE 29/01), de Medidas Tributarias y Administrativas.

ANDALUCÍA - PRESUPUESTOS

LEY 17/2003, de 29 de diciembre (BOE 30/01), del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2004.

LEY 18/2003, de 29 de diciembre (BOE 30/01), por la que se aprueban medidas fiscales administrativas.

BALEARES - PRESUPUESTOS

LEY 9/2003, de 22 de diciembre (BOE 30/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2004.

LEY 10/2003, de 22 de diciembre (BOE 30/01), de Medidas Tributarias y Administrativas.

CASTILLA LA MANCHA - CAJAS DE AHORRO

LEY 13/2003, de 11 de diciembre (BOE 3/02), de modificación de la Ley 4/1997, de 10 de julio, de Cajas de Ahorro de Castilla-La Mancha.

CASTILLA LA MANCHA - PRESUPUESTOS

LEY 14/2003, de 18 de diciembre (BOE 3/02), de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el año 2004.

LEY 15/2003, de 22 de diciembre (BOE 3/02), de Medidas Tributarias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

EXTREMADURA. - PRESUPUESTOS

LEY 7/2003, de 19 de diciembre (BOE 3/02), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2004.

ARAGóN - PRESUPUESTOS

LEY 25/2003, de 30 de diciembre (BOE 6/02), de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el año 2004.

LEY 26/2003, de 30 de diciembre (BOE 6/02), de medidas tributarias y administrativas.

CANARIAS - PRESUPUESTOS

LEY 22/2003, de 30 de diciembre (BOE 6/02), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2004.

ASTURIAS - PRESUPUESTOS

LEY 5/2003, de 30 de diciembre (BOE 9/02), de Presupuestos Generales para 2004.

LEY 6/2003, de 30 de diciembre (BOE 9/02), de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales.

MURCIA - CAJAS DE AHORROS

LEY 5/2003, de 10 de abril (BOE 10/02), de modificación de la Ley 3/1998, de 1 de julio,
de Cajas de Ahorros de la Región de Murcia.