LUNES

CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XVII - Núm.372 - 2ª quincena, junio, 2004

sumario

Rev-372. 2ª Quincena de junio, 2004

CARTA 2

CASOS PRÁCTICOS 3

RESOLUCIONES 6

SENTENCIAS 21

ESCRIBE PARA LUNES

LAS COMPRAS DE CÓNYUGES EXTRANJEROS. ADQUISICIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO por Miguel Angel Robles Perea 26

INSCRIPCIÓN.NATURALEZ. TÍTULO Y MODO. TRADICIÓN E INSCRIPCIÓN por Ricardo Egea Ibañez 31

SECCIÓN FISCAL por Francisco Molina...37

ACTUALIDAD 39

RESEÑA BIBLIOGRÁFICA por Vicente Carbonell 40

RESEÑA LEGISLATIVA 41

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

informativa de derecho privado y registral LUNES 4'30

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR
Enrique Colomer Sancho

COORDINADORA GENERAL
Carmen Gómez Durá

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN

Alberto Adán García
Maria-Emilia Adán García
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
Lourdes Martínez del Amo Ruiz
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

Querido amigo y colaborador:

El Consejo de Redacción de la Revista Lunes 4.30 acordó en su última sesión agradecer expresamente a los colaboradores habituales sus valiosas aportaciones y reiterarles que para la Revista es siempre una satisfacción contar con ellas. También se acordó rogar a los colaboradores que los trabajos que nos remitan para su publicación sean inéditos y no se publiquen en paralelo en otras publicaciones. La finalidad es mantener el valor de la publicación mediante la originalidad de los trabajos que en ella se publican.

La Redacción

Cristina Martínez Ruíz. Registradora de la Propiedad

SUBAPODERAMIENTO

Se presenta en el Registro una escritura en la que la Sociedad A, titular de una finca, la vende a un particular.

La Sociedad A interviene representada por un señor X, el cual alega que interviene en virtud de un poder especial que le ha sido conferido por otro apoderado (Y).

Se acompaña la escritura que recoge el poder especial (subapoderamiento) a favor de X, y de ella resulta que el poderdante es otro apoderado (Y) que actúa en virtud de otro poder inscrito en el Registro Mercantil, pero del que no se transcribe facultad alguna de la que resulte que está legitimado para conceder ese subapoderamiento.

Si el subapoderamiento en lugar de ser especial (sólo se le apodera para vender esa finca en concreto) fuera general, significa que sería necesario inscribir esa escritura de subapoderamiento en el M Ello implica que, al practicarse la inscripción en el RM, el Registrador Mercantil ya habrá comprobado que el poderdante tiene facultades para conceder ese subapoderamiento, por lo que, a efectos del Registro de la Propiedad, bastará con que se transcriban o reseñen las facultades de la escritura de subapoderamiento que sean necesarias para la actuación del subapoderado (X).

Ahora bien, en el presente caso nos encontramos ante un subapoderamiento especial, por lo que no es necesaria su inscripción en el RM, eso significa que el Registrador de la Propiedad tiene que hacer también de " Registrador Mercantil " y, en consecuencia, tendrá que calificar la suficiencia de las facultades tanto de Y, para conceder el subapoderamiento, como de X, para realizar la venta.

En el presente caso puede calificar las facultades de X, pero no las facultades de Y, ya que no hay transcripción ni reseña alguna sobre las mismas.

Hemos de distinguir este caso de subapoderamiento de otros supuestos que podríamos denominar de "sustitución de poder", que también son frecuentes en la práctica, pero que no constituyen técnicamente un subapoderamiento.

El supuesto de hecho suele ser el siguiente: una entidad de crédito (A) apodera a una gestoría (Y) para que actúe en representación de dicha entidad de crédito; y por su parte, la gestoría apodera o tiene apoderados a unos señores (X) para que actúen en representación de ella (la gestoría).

La diferencia entre ambas figuras es clara:

- en el caso del subapoderamiento, el subapoderado (X) actúa en representación del poderdante (A). En este caso, si es un subapoderamiento general se inscribirá en la hoja que tiene abierta la Sociedad A en el RM.

- en el caso de sustitución, el sustituto (X) actúa en representación de la gestoría (Y) y no de la entidad de crédito (A). En este caso, dado que se trata de dos relaciones de apoderamiento diferentes e independientes, aun cuando el poder que da la gestoría al señor X se inscriba en el RM, será absolutamente necesario acreditar las facultades que la entidad de crédito (A) confirió a la gestoría (Y), ya que la inscripción del poder que la gestoría da al señor X no se inscribe en la hoja de la entidad de crédito, puesto que el señor X no es representante de la misma, sino en la hoja de la gestoría. Esto significa que el Registrador Mercantil lo único que ha calificado es si el órgano de la gestoría que ha concedido ese poder podía hacerlo, pero en ningún modo califica si la gestoría está legitimada para representar a la entidad de crédito, ya que se trata de una relación jurídica diferente e independiente.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO

En 1970 una sociedad mercantil vende una finca a una señora que manifiesta estar casada con un determinado señor. Es decir, la escritura se otorga sólo por la señora, y no por la señora y el señor.

Ahora, muere la señora en estado de soltera, y al realizar la partición de la herencia sus herederos se encuentran con el problema de que esta finca tendría carácter ganancial, lo que implicaría la previa liquidación de gananciales, liquidación que no puede hacerse porque ella nunca se casó.

Los herederos presentan, junto con la escritura de compraventa de 1970, un acta de notoriedad en la que el Notario declara que le consta por notoriedad que esa señora nunca se casó, apoyándose en una fe de soltería y en la declaración de un gran número de testigos.

El Registrador se plantea si con esta documentación puede realizar la rectificación del carácter del bien y convertirlo en privativo, dado que la señora nunca se casó, o por el contrario debe exigir el consentimiento del otro titular registral (el presunto marido).

Los contertulios entendieron que con esa documentación aportada puede realizarse esa rectificación dado que de ella resulta claramente que en su día se cometió un error en la escritura al declarar a la compradora como casada, apoyándose también en el dato esencial de que en su día a la compraventa no concurrieron el señor y la señora, sino sólo la señora.

MONTES CATALOGADOS

En su día, se presentó en el Registro una escritura de compraventa de una finca rústica que se decía que lindaba con un monte catalogado.

El Registrador solicitó que se le presentará certificación del Organismo de Montes correspondiente en el que se acreditara que no invadía el monte catalogado.

De la certificación resultó que esa finca rústica estaba enclavada en su totalidad dentro del monte catalogado, con lo que el Registrador denegó la inscripción.

El dueño de la finca rústica demandó a la Administración, que es la titular de ese monte catalogado y, ahora, recae sentencia firme en la que se declara que esa finca rústica constituye un enclave propiedad privada del demandante ordenando su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Registrador se plantea si puede practicar la inscripción directamente o debe exigir previamente que ese enclave se descatalogue administrativamente.

Los contertulios entendieron que debe practicarse la inscripción directamente porque así lo ha ordenado el juez que ha declarado la titularidad privada de esa finca rústica, ya que la descatalogación es un trámite puramente administrativo, puesto que la situación jurídica de la finca ha quedado declarada por el juez, trámite que, además, queda en manos de quien se ve perjudicada por la misma.

SOBRE SANTIAGO DE COMPOSTELA

¿Cuántos caminos han existido para llegar a Santiago?

El descubrimiento del sepulero del Apóstol en el siglo IX generó una gran afluencia de peregrinos desde toda Europa hacia su emplazamiento en lo que hoy es Santiago de Compostela. Las rutas de peregrinación acabaron conformando una densa red de caminos, hoy conocidos en su conjunto como Camino de Santiago o Ruta Jacobea. Los primeros peregrinos alcanzaban la tumba de Santiago desembarcando en Asturias o en Galicia a través del Camino del Norte, que bordeaba la costa cantábrica. Sin embargo, a finales del siglo XI, según avanzaban hacia el sur las fronteras de los reinos cristianos, quedó fijada la ruta que aún hoy sigue siendo la principal, el Camino Francés, que penetra en la Península a través de los Pirineos y atraviesa en su recorrido ciudades como Pamplona, Logroño, Burgos o León antes de alcanzar su destino. La prolongación de la primitiva vía de la Plata, entre Mérida y Astorga, y el denominado Camino Portugués, que sigue la costa atlántica de ese país, han sido las otras dos grandes vías peninsulares usadas por los peregrinos para llegar hasta Santiago. Hoy, el Camino Francés a su paso por Francia y España es Patrimonio de la Humanidad.

PEDRO FANDOS, ANA Mª SABATER, CONSUELO GARCÍA, SUSANA JUSTE, ALVARO DE LANZAS, FRANCISCO MOLINA (Registradores de la Propiedad) **Y ALICIA VILLALMANZO** (Secretaria Decanato Valencia)

R. 15 DE ENERO 2004
R. 17 DE ENERO 2004
(BOE 9-03-04)

BIENES MUEBLES

Se suspende por el Registrador la inscripción de un contrato de financiación a comprador con reserva de dominio, sobre un automóvil, que sólo se identificaba con el número de matrícula, pero no de chasis, pues conforme a la doctrina de la RDGRN 27-I-2000, la perfecta identificación de los automóviles, requiere que se haga constar el número de chasis, pues hay vehículos no matriculados y otros que pueden cambiar de matrícula lo que llevaría a un mismo vehículo a constar en varios registros, contra lo cual recurre el Notario autorizante, pues el artículo 6.2.2 de la Orden de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles, exige que el automóvil se identifique alternativamente con el número de matrícula o de chasis. La DG, no obstante reconoce la conveniencia de que consten ambos cuando sean conocidos, basándose en una interpretación literal del precepto y estima el recurso y revoca la nota del Registrador.

(Pedro Fandos)

R. 30 DE ENERO 2004
(BOE 9-03-04)
R. 31 DE ENERO 2004
(BOE 12-03-04)

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA. DIVISIÓN MATERIAL DE LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO.

En testamento se ordena una sustitución fideicomisaria en la que A, heredera única y universal recibirá solamente el usufructo vitalicio. Al fallecimiento de A, sus descendientes legítimos, B, sucederán en la posesión y usufructo vitalicio. Al fallecimiento de tales descendientes legítimos, B, sucederán en el pleno dominio los descendientes legítimos de aquellos, C.

Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura en la que A dona a sus hijos, B, el usufructo de las fincas dejadas por la fallecida, solicitando la inscripción de la nuda propiedad a favor de C.

Dicha inscripción fue denegada por el Registrador y confirmada la nota de calificación por Resolución 19-11-1960.

Ahora vuelve a presentarse otra copia de la escritura de donación en unión de otra copia de otra escritura de la misma fecha y del mismo fedatario, por la que B, actuando en nombre propio y en representación de sus hijos menores, C, proceden a disolver el

condominio. Se acompañan diversas escrituras de ratificación otorgadas por quienes dicen ser fideicomisarios y un escrito en el que se solicita la inscripción proindiviso a favor de los fideicomisarios.

El Registrador suspende la inscripción por:

-no ser la escritura presentada título sucesorio ni determinar los bienes o adjudicaciones concretas que correspondan a cada titular conforme art. 14 de la LH.

-y por no acreditarse la condición de herederos al fallecimiento de los descendientes, B, que sean usufructuarios de los bienes inmuebles conforme art. 82 R.H.

La Dirección General confirma la nota de calificación.

Es necesario presentar testamento del causante y el Acta de Notoriedad otorgada una vez producido el evento del que depende la sustitución fideicomisaria (art. 82 RH.), o el título sucesorio de los fiduciarios llamados en segundo lugar.

En el caso debatido, no sólo no se ha acreditado quienes son los fideicomisarios, sino que el documento particional fue otorgado por los fiduciarios llamados en segundo lugar por sí y en representación de hijos menores y no consta que hayan ratificado siendo ya mayores de edad.

(Ana Mª Sabater)

R.M. 25 DE ENERO 2004 (BOE 9-03-04)

CONTRATO FINANCIACIÓN A COMPRADOR CON RESERVA DE DOMINIO.

Negativa del Registrador de bienes muebles a inscribir un contrato de financiación a comprador con reserva de dominio por adolecer del defecto siguiente:

-No constar el número de chasis en el vehículo.

La Dirección General revoca la calificación del Registrador.

La apertura de folio a cada bien en el Registro de Bienes Muebles exige una perfecta identificación del mismo. Pero el art.6º de la Ordenanza del Registro de Bienes Mueble permite la identificación de los vehículos por medio de su matrícula o el número de chasis de forma alternativa, sin que ambos requisitos puedan ser exigidos de forma conjunta.

(Ana Mª Sabater)

R. 21 DE ENERO 2004 (BOE 12-03-04)

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Resultan los siguientes hechos :

El ayuntamiento de Talavera suscribe con los señores ORA un convenio urbanístico que se protocolizó en escritura pública el 2 de marzo de 200 1, en el que el ayuntamiento se comprometía a entregar a dichos señores ciertas fincas resultantes de un PAU.

Por escritura otorgada el 16 de marzo de 2002 los señores ORA cedieron sus derechos a una sociedad limitada, siendo dicha cesión aprobada por el ayuntamiento.

En el registro se presenta únicamente una escritura otorgada el 11 de marzo de 2003 por la que el ayuntamiento adjudica determinadas fincas consecuencia del convenio suscrito en el PAU a la sociedad limitada, solicitando inscripción directa a favor de ésta.

La registradora deniega la inscripción por vulnerar el principio de tracto sucesivo, ya que el ayuntamiento carece de poder de disposición pues debía haber adjudicado las fincas a los primeros titulares del derecho a las mismas (señores ORA).

LA DGRN confirma la nota: No puede prescindirse de las vicisitudes anteriores a la escritura presentada, dado que en el caso planteado hay transmisiones distintas y sucesivas cuya validez debe ser examinada y que deben tener sus consecuencias de carácter material y tributario.

(Susana Juste)

R. 3 DE FEBRERO 2004 (BOE 24-03-04)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

Presentado al Registro expediente dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre una vivienda en régimen de propiedad horizontal, el Registrador rechaza la inscripción al entender inapropiado este medio, en tanto que el único paso a salvar para la integridad de la cadena de transmisiones sería la elevación a público de unos contratos privados (los titulares registrales vendieron a un matrimonio que vendió a los 2 promotores, no cónyuges), señalando además que registralmente no se expresa la cuota de participación de la finca en el conjunto del edificio, ni la cuota de dominio que corresponde a cada uno de los interesados sobre la vivienda, y no se expresa si se citó en los términos del art. 202 de la Ley Hipotecaria a los titulares registrales.

La DG estima el recursos: hay interrupción del tracto cuando son dos las transmisiones que hay que suplir; la falta de constancia registral de la cuota no es obstáculo para reanudar el tracto, y no puede ser fijada en el expediente sin intervención de los titulares de los restantes elementos independientes. Pero efectivamente, debe señalarse la cuota de cada condómino, y no es suficiente con expresar que los titulares registrales, con asientos de antigüedad inferior a 30 años, han sido citados en legal forma, debiendo comprobar el Registrador cómo se hicieron las notificaciones.

(Francisco Molina)

R. 4 DE FEBRERO 2004 (BOE 24-03-04)

EXTRANJEROS. FALTA DE ACREDITACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

Si bien art. 51-T RH exige expresar en la inscripción el régimen económico matrimonial del titular, en el caso de los cónyuges extranjeros es más práctico diferir la determinación de aquél al momento de la ulterior enajenación, bastando con la expresión genérica de practicarse la inscripción "con sujeción a su régimen matrimonial". La expresión del régimen matrimonial podría obviarse si tal enajenación o gravamen se efectúa con el consentimiento de ambos cónyuges o demandando a los dos, según tenga carácter voluntario o forzoso.

(Francisco Molina)

R. 6 DE FEBRERO 2004 (BOE 24-03-04)

RBM. LEASING. EMBARGO DEL BIEN CEDIDO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Cedida una maquinaria en arrendamiento financiero, el usuario se declara posteriormente en suspensión de pagos, procediéndose a la resolución del contrato de leasing, con el concurso de los interventores de la suspensión. Con motivo de la entrega de la posesión de la maquinaria al arrendador, se comprueba que, entre tanto, se ha trabado embargo sobre la misma máquina, de lo cual se ha tomado el correspondiente asiento registral. La empresa de leasing solicita la cancelación del embargo ordenado por los Juzgados de lo social, a lo que se opone el Registrador.

La DG confirma la nota de calificación, al señalar que cierre registral derivado del principio de tracto sucesivo sólo podría operar si el arrendador financiero hubiera inscrito su derecho, cosa que no hizo, no pudiendo reclamar ahora la protección registral que no se ha preocupado de conseguir previamente. La cancelación por tanto sólo puede hacerse por resolución judicial.

(Francisco Molina)

R. 7 DE FEBRERO 2004
R.9 DE FEBRERO 2004
(BOE 24-03-04)

REGISTRO DE BIENES MUEBLES. ARRENDAMIENTO FINANCIERO. FORMALIZADO MEDIANTE PÓLIZA INTERVENIDA POR NOTARIO

Se presenta en el Registro de Bienes Muebles un contrato de arrendamiento financiero formalizado mediante póliza e intervenido por Notario, planteándose, en primer lugar, si es preceptiva o no la notificación de la calificación negativa del Registrador al Notario.

La DG, basándose en la disposición adicional 24ª de la Ley 24/2001, que, respecto de la calificación de los Registradores Mercantiles y de Bienes Muebles, realiza una remisión a l regulación de los recursos contenida en los artículos 322 y ss de la LH, concluye la necesidad de la referida notificación al Notario.

En segundo lugar, y como único defecto, la Registradora constata el transcurso de 38 días entre los otorgamientos de las partes, lo que excede del plazo máximo de 30 días naturales estableció por la Ordenanza para el Registro de Venta a plazos de Bienes Muebles de 19 de julio de 1999 para los supuestos en los que no existe unidad de acto.

La DG revoca la calificación de la Registradora basándose en el artículo 33 del RD de 24 de julio de 1997, que prevalece, en aplicación del principio de jerarquía normativa, sobre la referida Ordenanza, y que establece un plazo máximo de dos meses entre los otorgamientos realizados en momentos diferentes.

(Alicia Villalmanzo)

R. 10 DE FEBRERO 2004
(BOE 24-03-04)

SEGREGACIÓN. JUEGO DEL SILENCIO POSITIVO.

El Registrador deniega la inscripción de una segregación por no acreditarse la obtención de licencia de división exigida por la legislación urbanística.

La DG entiende que podría parecer acreditado el juego del silencio positivo desde el día 6 de junio de 2002, fecha en que fue notificado el Decreto del Ayuntamiento de 4 de junio de 2002 resolviendo no otorgar el certificado de innecesariedad (solicitado por el recurrente al ser la parcela segregada finca catastral independiente)

Pero en este caso, puesto que por Decreto del Ayuntamiento de 9 de marzo de 2002 se había denegado una licencia de división para la misma parcela, solicitida con anterioridad, y dado que no juega el silencio positivo respecto de una petición desestimada antes de forma expresa, no cabe apreciar el juego del silencio positivo si no se demuestra que el anterior Decreto de 9 de marzo de 2002 tampoco fue notificado en tiempo oportuno.

(Consuelo García)

R. 11 DE FEBRERO 2004 (BOE 24-03-04)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN DE FINCA.

A efectos de iniciar expediente de dominio para inmatricular una finca se expide por el Registro certificación en la que consta que la finca, tal como se describe, no está inscrita pero "parece que procede de la inscrita con el nº... o de alguna de las segregadas de ésta".

Se presenta después testimonio del auto en que se declara acreditado el dominio "sin que la mera sospecha de que está comprendido en otra finca ya inscrita pueda ser obstáculo registral para acceder a lo que se pide".

El Registrador suspende la inscripción por no aparecer desvirtuado de forma expresa la duda de si los terceros en cuestión están o no incluidos en el resto de la finca nº... inscrita a favor de D....., sin que el auto haya disipado la duda.

La DG mantiene que deben aplicarse en este caso los arts. 300 y 306 RH. y por tanto la cuestión no puede decidirse en el recurso gubernativo sino plantearse ante el Juez de Primera Instancia del Partido para que sea ésta quien resuelva la duda planteada.

Sin olvidar que la calificación registral de los documentos judiciales se extiende, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de los trámites que garantizan que el titular registral ha tenido la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión. Y en este caso, el titular de la finca que se duda si puede incluir la que ahora se quiere inmatricular, no consta que haya sido citado en el expediente.

(Consuelo García)

R. 12 DE FEBRERO 2004 (BOE 24-03-04)

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. ADQUIRENTES EXTRANJEROS.

La Dirección General reitera su doctrina para los casos de adquisición de fincas por cónyuges extranjeros "con sujeción a su régimen matrimonial", practicándose la ins-

cripción con esa sola mención y posponiendo la expresión y acreditación del aquél a un ulterior acto de enajenación o gravamen.

(Francisco Molina)

R. 14 FEBRERO 2004 (BOE 24-03-04)

OBRA NUEVA. CIRCUNSTANCIAS DEL CERTIFICADO TÉCNICO. LICENCIA MUNICIPAL

Presentada escritura de declaración de obra nueva, el Registrador suspende la inscripción al apreciar que en la certificación del arquitecto no se expresa el total de m^2 edificados, y aparecer la licencia municipal firmada por el alcalde, no por el secretario.

La DG revoca el primer defecto, al resultar la superficie total edificada de la suma de la superficie de solar ocupado, superficie de la planta 2ª y número de plantas, circunstancias que si constan en la certificación; y el segundo defecto, al considerar que el alcalde tiene facultades suficientes para comunicar directamente las resoluciones que él mismo acuerda, por más que normalmente sea el secretario quien de traslado de las resoluciones de la Corporación.

(Francisco Molina)

R. 8 DE FEBRERO DE 2004 (BOE 14-04-04)

INMATRICULACIÓN. TITULO PREVIO RATIFICACIÓN.

Se presenta en el Registro dos escrituras, una de compraventa y otra de subsanación de otra. En la primera D.AA separado judicialmente, compró al Ayuntamiento un bien patrimonial y sin aportar título justificativo de su adquisición. En la segunda comparece solamente D.AA por sí y como mandatario verbal de su mujer para rectificar la escritura de liquidación de la sociedad conyugal y así incluir la finca comprada al Ayuntamiento en el inventario de bienes de esa liquidación.

-Calificación:

1.- Suspendida por carecer el transmitente de título de previa adquisición fehaciente.

Fundamentos: Art 298.1º RH

2.- Escritura de subsanación: suspendida por no constar la ratificación de la mujer de D.AA. Fundamentos: Art 1259 CC.

-Informe: Reitera los argumentos y además que la ratificación debería hacerse en documento público conforme al 1280-51 del Código Civil.

La DGRN: quedó al margen la publicidad de plantear la posibilidad de un único recurso frente a dos calificaciones independiente, referida cada una de ellas a un documento distinto.

-Confirma la calificación

-Además plantea la posibilidad del 206 LH (certificación administrativa) como título previo.

-Frente a las argumentaciones del Notario de no ser necesaria una escritura de "subsanación" , para incluir el bien en la liquidación, por existir un acta donde los cónyuges se muestran conformes con la liquidación propuesta por la parte actora,

dice la DGRN que al aparecer un nuevo bien obliga a adicionar o completar el inventario en la adquisición, como impone el artículo 1410 en relación con el artículo 1079, ambos del Código Civil

(Alvaro de Lanzas)

R. 16 DE FEBRERO DE 2004 (BOE 14-04-04)

PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGREGACIÓN DE ELEMENTO COMÚN.

Se ha inscrito obra nueva y división horizontal de un edificio, en el que lo construido no agota la superficie del solar. En la escritura de constitución la entidad promotora se reservó entre otros los siguientes derechos que figuran inscritos:

"B.- Independizar del terreno excentario las parcelas de aprovechamiento en el subsuelo, verificando las segregaciones necesarias con transcendencia registral, y realizando en esas zonas excedentarias las construcciones en subsuelo que estime oportunas.

C.- De ser permisible, el de adicionar al inmueble, alguna planta más, o construir en el terreno excedentario alguna otra edificación.

En el Registro figuran vendidos determinados elementos privativos.

Ahora se presenta escritura de segregación por la que la entidad promotora pretende segregar determinada parcela de la llamada zona excedentaria.

El Registrador deniega la inscripción, por faltar el consentimiento de la Comunidad de propietarios, al ser elemento común de la propiedad horizontal la parcela que se segrega.

La Dirección General confirma la calificación registral

La facultad que se reserva la entidad promotora no incluye la segregación total de una parte del solar, sino únicamente segregaciones necesarias para realizar determinadas construcciones en el subsuelo.

(Ana Mª Sabater)

R. 17 DE FEBRERO DE 2004 (BOE 14-04-04)

INMATRICULACIÓN. CERTIFICACIÓN DEL CATASTRO

Para inmatricular se presenta en el Registro:

1) Escritura de aportación a gananciales de un cónyuge.
2) Escritura de compraventa como título previo en la que un cónyuge confiesa privativo el dinero del cónyuge comprador.
3) Certificación catastral a nombre de la vendedora.

El Registrador suspende por no figurar la certificación a nombre del transmitente, adquiriente de la escritura de aportación (es decir, los cónyuges), art 298 RH.

La DGRN dice que el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 no exige que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquiriente y que las normas han de

interpretarse ateniendo principalmente al espíritu y a finalidad (art. 3.1 Código Civil) y que la finalidad que se pretende es la coordinación con el Catastro; su finalidad se cumple pues no habrá dificultad alguna en cambiar los titulares catastrales presentando la misma documentación.

(Alvaro de Lanzas)

R. 18 DE FEBRERO DE 2004 (BOE 14-04-04)

INMATRICULACIÓN. CERTIFICADO DE CONTRATO

A) Se presenta para su inmatriculación en el Registro:

1.- Título público: Escritura de aportación a gananciales.
2.-Título previo: Escritura de compra otorgada si siete días antes de la aportación en la que la mujer confiesa que el dinero empleado en la compra era privativo de su marido.
3.- Certificación catastral: la finca está catastrada a nombre de las vendedoras).

B) CALIFICACIÓN: El Registrador suspende porque en el documento inscribible (escritura de aportación) no coincide ninguno de sus otorgantes con el titular catastral. Fundamento. Art. 298 RH.

C) DGRN: El artículo 326 LH impide a esta Dirección entrar en las cuestiones que el propio Registrador margina (si la aportación a gananciales constituye un título traslativo o más bien comunicativo). Dice que el defecto no puede ser confirmado ya que el artículo 53.7 de la ley 13/96 no exige que la firma esté catastrada a nombre del transmitente o del adquirente, requisito que informe al artículo 298 RH. Pero las normas han de interpretarse atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas (art. 31 CC) y si las coordinación que se pretende es con el catastro, tal finalidad se cumple, pues estando la finca catastrada a nombre de los vendedores del título previo, no había dificultad alguna en cambiar los titulares catastrales para adecuar al catastro.

(Alvaro de Lanzas)

R. 19 DE FEBRERO DE 2004 (BOE 14-04-04)

SUFICIENCIA DE REPRESENTACIÓN

Se presenta escritura por la que una sociedad anónima panameña, a través de su apoderado, vende una finca.

El registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos:
1) El poder del vendedor resulta ilegible;

2) Falta el doble requisito, indispensable para que una sociedad panameña pueda transmitir sus bienes inmuebles:

- resolución de la junta de directores acordando la venta del inmueble y determinando la persona/s que han de representar a la sociedad, y
- acuerdo de la junta de accionistas autorizando la venta en cuestión.

La DGRN confirma la nota en ambos defectos, respecto del primero, porque es cierto que la primera página del documento plantea grandes dificultades para su lectura,

y respecto del segundo, porque el Art. 68 de la ley panameña de sociedades anónimas de 1927 dispone lo mismo que alega el registrador, y si bien el Art. 69 de dicha ley establece excepciones entre las que se encuentra el supuesto aquí planteado (apoderado con poderes generales para realizar toda clase de actos y negocios), en nuestro derecho el que alega una legislación extranjera debe probarla.

(Susana Juste)

R. 23 DE FEBRERO DE 2004 (BOE 14-04-04)

DOCUMENTO JUDICIAL EXTRANJERO

Se presenta un mandamiento expedido por autoridad judicial alemana en el que se acordaba la constitución de una hipoteca asegurativa. Dicho documento fue previamente presentado para su exequátur de conformidad con el Reglamento 44/2001, traducido y apostillado conforme al convenio de la Haya de 5 de octubre de 1961, del que son parte ambos países Alemania y España.

El registrador deniega la anotación por no reconocer el derecho español la figura de la hipoteca asegurativa tal como se recoge en el ordenamiento de procedencia.

La DGRN confirma la nota, el reglamento 44/2001 del consejo, de 22 de diciembre de 2000 relativo a la competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil comunitaria, supone un hito en el desarrollo del principio de confianza mutua en los respectivos sistemas judiciales, pero establece que en materia de derechos reales inmobiliarios y validez de inscripciones en los registros públicos, serán competentes los tribunales del Estado miembro donde se halle el inmueble o se encuentre el registro.

Dado que el derecho asegurativo debatido atribuye un auténtico derecho real inmobiliario, el juez habrá de atenerse a las exigencias del ordenamiento español.

(Susana Juste)

R.M 24 DE FEBRERO DE 2004 (BOE 14-04-04)

DENOMINACIÓN SOCIAL.

Aplicando los artículos 407.2 RRH, disposición adicional 14 de la Ley de Marcas 17/2001, dice la DGRN que los registradores competentes para el otorgamiento o verificación de denominaciones de personas jurídicas denegarán el nombre o razón social si coincidiera o pudiera originar confusión con una marca o nombre comercial notorios o renombrados en los términos que resultan de la ley de marcas (art. 8.2 notorio: para el sector; renombrado en parte para el público, salvo autorización del titular de la marca a nombre comercial).

(Alvaro de Lanzas)

R. 4 DE MARZO DE 2004 (BOE 14-04-04)

PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES

Se presenta en el Registro escritura otorgada por el Presidente de Comunidad de propietarios, en la que determinados ele-

mentos comunes del edificio en régimen de propiedad horizontal se venden. Se acompaña certificado del Secretariado en el que se expresa que el acuerdo se adoptó por unanimidad de los asistentes en Junta General Extraordinaria y se notificó por acta notarial a los no asistentes, sin que se formule oposición.

El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos:

1) No se identifica a los propietarios asistentes a la junta para comprobar si son titulares registrales.

2) No son válidas las actas de notificación por haber sido instadas por mandatario verbal.

La Dirección General revoca la calificación del Registrador.

En cuanto al primero de los defectos:
La desafectación es un acto de la junta que ha de adoptarse por unanimidad, sin que sea necesario el consentimiento individualizado de los propietarios.

Respecto al segundo de los defectos:
El hecho de que quien notifica el contenido de los acuerdos mediante copia del acta de la junta es mandatario verbal, es intranscendente.

Cuestión distinta es determinar si la notificación se ha practicado correctamente, pero la Dirección General no puede entrar en esa cuestión como establece el art. 117 del RH.

(Ana Mª Sabater)

R. 9 DE MARZO DE 2004 (BOE 14-04-04)

EXPEDIENTE DE DOMINO

Se presenta en el Registro de la Propiedad expediente de dominio para la inmatriculación de finca que es parte de otra mayor.

Se deniega la inmatriculación de la porción segregada ya que el expediente sólo se admite para fincas no inscritas.
La Dirección General mantiene la calificación registral.

El expediente de dominio para inmatricular no sirve para la finalidad que se persigue en el supuesto concreto. Es el expediente de dominio para la reanudación el procedimiento que debió emplearse, siendo su trámite más importante el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior o sus causahabientes y no consta ni siquiera que han sido citados.

(Ana Mª Sabater)

R. 10 DE MARZO DE 2004 (BOE 14-04-04)

RECONOCIMIENTO DE DOMINIO CON PROPIEDAD FIDUCIARIA

Se presenta escritura de reconocimiento de dominio con propiedad fiduciaria otorgada por dos sociedades de responsabilidad limitada, en la que se reconoce que la primera es propietaria fiduciaria del 80% de una finca rústica propiedad de la segunda, solicitando que en el registro se haga constar el cambio de titularidad en la proporción

expresada. El registrador lo deniega por no ser inscribible el reconocimiento de dominio con propiedad fiduciaria y por no expresarse la causa de la transmisión. La DGRN confirma la nota, en nuestro sistema jurídico, el solo acuerdo de voluntades aun cuando vaya seguido de la traditio carece de virtualidad para provocar la transmisión del dominio, se precisa de una causa onerosa o gratuita que ponga de manifiesto la contraprestación o la liberalidad, ya que es el único medio de que el registrador pueda calificar los requisitos de capacidad y forma que exige la ley. Este criterio ya lo confirmó la DGRN en resolución de 19 de enero de 1994.

(Susana Juste)

R. 11 DE MARZO DE 2004 (BOE 14-04-04)

DESVINCULACION DE UN ANEJO

Se halla inscrito en el registro un edificio en régimen de propiedad horizontal , en el que los sótanos del edificio están destinados a plazas de aparcamiento , siendo unas plazas elementos privativos y otras están vinculadas como anejos a determinados pisos , resultando del registro la descripción (linderos y superficie) de las que son elementos privativos pero no de las demás. En los estatutos inscritos se autoriza a los titulares de los pisos para realizar por sí sólos operaciones de " agrupación, segregación, desvinculación, división y subdivisión " de dichos elementos privativos, si se cuenta con la autorización administrativa.

Se presenta escritura por la que el titular de un elemento privativo que tiene como anejo una plaza de aparcamiento, desvincula ésta de aquel, para convertirla en elemento privativo, describiéndose la plaza de garaje y su superficie.

El registrador lo deniega , pues el propietario necesita el consentimiento de la junta de propietarios, con los requisitos para la modificación del titulo constitutivo, para realizar la descripción de superficie y linderos, que no constan en el registro.

La DGRN confirma la nota, al no estar descritos en los estatutos dichas plazas de garaje, el propietario no puede hacerlo por si solo y necesita consentimiento de la junta.

(Pedro Fandos)

R. DE 21 DE FEBRERO 2.004 (BOE 15 ABRIL)

HIPOTECA. PATRIA POTESTAD REHABILITADA. NEGOCIO COMPLEJO.

- Un incapacitado, sometido a patria potestad rehabilitada, es titular registral de un solar, adquirido por precio confesado recibido. Ahora, sus padres, en su representación, declaran sobre el solar una obra nueva en construcción, y para financiar la edificación, constituyen hipoteca sobre la obra y el solar. El Registrador suspende la inscripción de la hipoteca, por falta de autorización judicial.

- La DG en primer lugar considera que el hecho de afectar la garantía al solar no supone concurrencia de la ratio legis del art.

166 del CC, pues el patrimonio preexistente del sometido a la patria potestad rehabilitada no sólo se preserva, sino que se amplía con la declaración de la obra nueva, en tanto que desarrollo económico del dominio, y realización del deber de los padres de obtener una residencia habitual para el incapacitado; pero en cuanto a si la naturaleza compleja del negocio, comprensivo de la construcción de vivienda y su financiación, justifica no exigir la autorización judicial, entiende la Dirección que, dado que el importe del préstamo es superior al triple del valor declarado para la obra, o existe un negocio distinto de financiación, en cuyo caso no se justifica la causa compleja del negocio, o se deja la valoración definitiva del coste de la obra para el momento de su terminación, y no puede valorarse al presente la vinculación entre el acto de declaración de la obra y el de financiación. En uno u otro caso, no puede determinarse la existencia de negocio complejo, y por tanto debe exigirse la autorización judicial.

(Francisco Molina)

R. DE 26 DE FEBRERO 2.004 (BOE 15 ABRIL)

RM. SRL. JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA.

- Una SA, sometida a administración judicial ostenta el 64'96% del capital de una SL. Se convoca judicialmente la Junta General de la SL, designando al administrador judicial de la SA como secretario de la Junta, pero antes de su celebración, se alza el auto que decretó la administración judicial, con lo que, el designado presidente de la Junta entiende que el socio mayoritario no está debidamente representado y en consecuencia no puede constituirse válidamente la Junta. El ex-admimistrador judicial discrepa de esta interpretación y, celebrada la Junta, se acuerda el cese del designado presidente en su cargo de administrador único de la SL, y el nombramiento para el mismo del ex-administrador judicial de la SA. Presentada a Registro copia del acta notarial de la Junta, el Registrador aprecia defectos en la forma de notificación de la convocatoria, y en la no diferenciación entre una primera y segunda convocatoria, negándose a examinar la validez de la Junta, por haber de atenerse a la manifestaciones que, bajo su responsabilidad haga el presidente.

- La DG centra la cuestión en si hubo realmente Junta General: el problema de la segunda convocatoria sólo sería relevante si se hubiera celebrado ésta, lo que no ocurrió; pero el hecho de convocarse judicialmente la Junta no exime del cumplimiento de las formalidades estatutarias en la materia (en el supuesto se exigía notificación por correo certificado a los socios). En cuanto a la validez de la Junta, el Registrador debe atenerse a las declaraciones del presidente, salvo que del título calificado o de los documentos complementarlos resulte la falta de legalidad o acierto de aquellas manifestaciones; pero el Registrador no puede, en el caso planteado, decidir sobre la interpretación y alcance de la resolución judicial debatida.

(Francisco Molina)

R. DE 27 DE FEBRERO 2.004 (BOE 15 ABRIL)

ANOTACIÓN PREVENTIVA. CANCELACIÓN DE LA PRORROGADA POR TIEMPO INDEFINIDO.

- Tomada anotación preventiva por débitos fiscales, y prorrogada antes de la entrada en vigor del actual texto del art. 86 LH, el titular registral solicita por instancia la cancelación por caducidad de aquélla, contra la oposición del Registrador.

- La DG recuerda la doctrina de R 29-mayo-98, conforme a la cual sólo se podrá solicitar la cancelación de anotaciones prorrogadas conforme al antiguo texto del art. 199 RH., si se acredita la finalización del procedimiento, siempre que haya transcurrido un tiempo prudencial, lo que no ocurre cuando aún no hace cuatro años de la entrada en vigor de la norma que expresamente recogió la posibilidad de solicitar prórrogas posteriores, señalando además que el art. 199 RH es también aplicable a las anotaciones practicadas por orden de la autoridad administrativa.

(Francisco Molina)

R. 1 DE MARZO DE 2004. (BOE 15-04-04)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Se presenta mandamiento de anotación preventiva de embargo, respecto de una finca inscrita en 1958 a nombre del marido de la deudora, materialmente ganancial, conforme a la legislación de la época, y el mandamiento se dirige contra la cónyuge del titular, el cual según resulta de un asiento posterior había fallecido, por lo que el Registrador, al amparo del art. 144.4 RH, deniega la anotación pues la demanda debería haberse dirigido contra el cónyuge supérstite y los herederos del premuerto, siendo de aplicación el artículo 20 LH. La DGRN confirma la nota.

(Pedro Fandos)

R. 2 DE MARZO DE 2004. (BOE 15-04-04)

COMPRAVENTA. TRACTO SUCESIVO. DOCUMENTO PRIVADO

Vendida una finca en documento privado y fallecido el vendedor, se procede a la elevación a público del contrato, con intervención de su heredero, y posterior declaración de obra nueva. Pretendida la inmatriculación, el Registrador la rechaza, por aparecer la finca inscrita a favor de tercero, ante lo cual, se vuelva a presentar la misma documentación, acompañada de fotocopia de documento privado por el que el titular registral vendía al causante de la herencia que posteriormente enajenó en el contrato elevado a público. El Registrador volvió a suspender la inscripción, por no estar debidamente documentada la primera transmisión.

-La DG se limita a considerar que la venta por el titular registral se verificó en documento privado, y que éste no deja de serlo por el hecho de incorporarse como unido a un documento público.

(Francisco Molina)

R. 3 DE MARZO DE 2004. (BOE 15-04-04)

COMPRA VENTA. ARRENDAMIENTO DE GARAJE

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de varias plazas de garaje, por resultar de la misma que algunas de ellas están arrendadas, sin que se acredi-

te la notificación a los arrendatarios, para que puedan ejercitar los derechos de adquisición preferente que les concede la LAU vigente, considerando el Registrador, que entran dentro del concepto de arrendamiento para uso distinto de la vivienda, frente al criterio del recurrente, que considera que estos arrendamientos están sujetos al Código Civil. La DGRN después de resumir brevemente las dos corrientes doctrinales sobre la materia, llega a la conclusión de que el arrendamiento de plazas de garaje, no está sometido a la LAU, salvo el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio de la vivienda, y ello porque a los efectos de la LAU, debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación, ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo, por lo que la DGRN acuerda estimar el recurso.

(Pedro Fandos)

R. 5 DE MARZO DE 2004. (BOE 15-04-04)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

Se presenta mandamiento de anotación preventiva de demanda sobre dos fincas, para asegurar las resultas de un pleito en el que se solicita el pago de una cantidad, que se deniega por el Registrador por la falta de trascendencia real de la medida y porque una de las fincas además no está inscrita a nombre del demandado, defectos que son estimados por la DGRN, pues, en cuanto al primero, la anotación preventiva de demanda sólo puede ser practicada, cuando la sentencia estimatoria, pudiera alterar la titularidad registral de la finca y en cuanto al segundo es de aplicación el art. 20 LH y 24 CE.

(Pedro Fandos)

R. 6 DE MARZO DE 2004. (BOE 15-04-04)

COMPRA VENTA. VIVIENDA HABITUAL

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa respecto de vivienda, por no expresar el vendedor que la vivienda vendida no constituye su vivienda habitual, pues el aunque el vendedor manifiesta el estar soltero, resulta de una inscripción anterior, que esta casado, frente a lo cual el recurrente, alega entre otros motivos, que no hay obligación legal de acreditar el estado civil de la persona, al tiempo de otorgar la escritura de que se trate y además de la información registral suministrada parece de deducirse, que jamás existió comunidad conyugal, ni que la finca vendida fuere vivienda habitual.

La DGRN estima el recurso, pues si el transmitente declara en la escritura que es soltero,, difícilmente puede el adquirente recabar del mismo manifestación alguna, a los efectos del art. 1320 CC, y esa declaración falsa o errónea ha de producir los mismos efectos que la que, de ser casado hiciera sobre que la vivienda que se transmite, no tiene la condición de habitual de la familia.

(Pedro Fandos)

R. 8 DE MARZO DE 2004. (BOE 15-04-04)

HIPOTECA. CANCELACIÓN

Se pretende cancelar inscripción de hipoteca en virtud de instancia privada, acompañado certificado expedido por la entidad acreedora en la que se declara que el préstamo garantizado con hipoteca ha sido cancelado económicamente.

El Registrador deniega la cancelación de hipoteca, pues no es aplicable el art. 82-5º de la ley Hipotecaria, siendo necesario escritura pública.

La Dirección General confirma la calificación registral.

(Ana Mª Sabater)

SOBRE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Las fechas claves del Camino de Santiago.

Año 34: Según la tradición Santiago partió hacia el "extremo Occidente" para enseñar el Evangelio. San Jerónimo indica que se había decidido que cada apóstol seria enterrado en la provincia donde había predicado.

Año 587: El rey Recaredo I proclama a Santiago Patrón único de España.

Año 589: El Concilio III de Toledo ordena socorrer a los peregrinos. Hay noticias de la existencia de un primitivo hospital para extranjeros que podría ser el primer indicio histórico de que ya existía entonces una peregrinación a Santiago de Compostela.

Año 813: El eremita Pelayo observa unas extrañas luces en el bosque de Liberum Donum, cerca del Iria Flavia, en Galicia. El obispo Teodomiro acude al lugar y descubre un sepulcro que identifica como el del Apóstol Santiago.

Año 844: Según la leyenda. Santiago interviene en la Batalla de Clavijo.

Año 997: Almanzor arrasa la Iglesia de Santiago y se lleva sus campanas cargadas sobre esclavos, pero respeta la tumba.

Año 1000: La Iglesia y la ciudad de Santiago son restauradas.

Año 1075: Diego Pelaez inicia las obras de la actual Catedral de Santiago que terminará el Obispo Gelmírez.

Año 1126: se celebra el primer año Santo Compostelano.

SENTENCIAS

ALICIA DE LARUANAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2003.

SUBROGACIÓN DE ENTIDAD FINANCIERA EN PRÉSTAMO HIPOTECARLO: EL DERECHO A LA ENERVACIÓN DEL ACREEDOR PRIMITIVO NO ESTÁ CONDICIONADO POR LA VOLUNTAD DEL DEUDOR; SE CUMPLE POR AQUEL ACREEDOR CON LA COMUNICACIÓN FEHACIENTE Y VINCULANTE REALIZADA AL DEUDOR, DENTRO DEL PLAZO LEGALMENTE INDICADO, DE SU VOLUNTAD DE LLEVAR A CABO LA NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO EN LAS MISMAS CONDICIONES OFRECIDAS POR LA FINANCIERA QUE HABÍA PRETENDIDO SUBROGARSE EN SU POSICIÓN ACREEDORA.

ARTÍCULOS CITADOS: 2 DE LA LEY 2/1994 DE 30 DE MARZO, DE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS; 3, 1091, 1211, 1256 Y 1258 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

1º.- La Caja Rural X concede unos créditos a los cónyuges D. AAA y Dª BBB en escrituras públicas de 25 de Marzo y 7 de Octubre de 1993.

2º.- El Banco Y, S.A. y D. AAA y Dª BBB formalizan escrituras de subrogación de dichos préstamos el 7 de marzo de 1997.

3º.- La Caja Rural X formula demanda contra Banco Y, S.A., D. AAA y Dª BBB, solicitando se declarase que había ejercitado, válida y eficazmente su derecho a enervar la subrogación pretendida por el mencionado Banco, así como la nulidad de las escrituras públicas otorgadas para formalizar dicha subrogación, ordenándose en consecuencia la cancelación de los asientos registrales a que estos últimos títulos hubiesen dado lugar.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. En fase de apelación, la Audiencia Provincial estima parcialmente el recurso, declarando la validez y eficacia de la pretensión manifestada por la Caja Rural X de enervar la subrogación que habían realizado los demandados así como la ineficacia de las escrituras públicas otorgadas por los mismos a tal fin, concediendo a los cónyuges D. AAA y Dª BBB un plazo para formalizar con la actora la novación modificativa de los préstamos hipotecarios de 1993, bajo apercibimiento de que, en otro caso, quedarían subsistentes

los mismos en sus términos originarios. El Banco Y, S.A. interpone recurso de casación.

Fundamentos de Derecho:

Parte el Tribunal Supremo de que en el artículo 2 de la Ley 2/1994, con expresa remisión al artículo 1211 del Código Civil, se establece que el deudor puede subrogar en el préstamo hipotecario sin el consentimiento de la concedente, a otra entidad financiera cuando proceda en la forma que el párrafo primero del precepto indica. A su vez, en el párrafo tercero se reconoce a la acreedora primitiva el derecho a enervar la subrogación, con la condición de que en un plazo máximo de quince días naturales formalice con el deudor novación modificativa del préstamo que con anterioridad le había concedido.

Por ello considera que si realmente existiese este condicionamiento, tal como aparece configurado en el texto legal, podría llegar a desvirtuarse por completo el derecho que afirma reconocerse al acreedor originario, pues se haría depender ya de la voluntad del deudor, quien podría negarse a la formalización de la novación objetiva del préstamo, aunque la misma se plantease en idénticas condiciones a las propuestas por la entidad que ha presentado la oferta vinculante, ya, incluso, de cualquier eventualidad o accidente que pudiera llegar a impedir el otorgamiento de la escritura pública de novación dentro del perentorio plazo que la ley señala.

En consecuencia, si la enervación de la subrogación anunciada constituye realmente un derecho -y así parece desprenderse de la frase "la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación que se utiliza en el artículo 2- carece de sentido dejar abierta una puerta de tal magnitud a la libre decisión del deudor, de la que no se exige que sea motivada o justificada y que, por tanto, podría ser arbitraria, pese a que la finalidad de la norma se reduce solamente a permitir que los deudores de préstamos hipotecarios puedan beneficiarse de la reducción que han experimentado los tipos de interés con posterioridad al momento en que habían concertado dichas operaciones.

Si el primitivo acreedor iguala la mejora de contrato ofrecida por otra entidad la finalidad pretendida por el legislador ha sido plenamente lograda, lo que es confirmado por el hecho de que se concedan a la novación modificativa los mismos beneficios fiscales y arancelarios que se asignan a la subrogación hipotecaria, por la afirmación de la Exposición de Motivos de que la novación modificativa del préstamo resultará muy beneficiosa para el deudor, por ser la que soporta menos gastos, y muy estimulante para el acreedor, al darle ocasión de no perder a su propio cliente, y porque se califica a la subrogación no de derecho, sino de potestad atribuida al deudor, en el supuesto de que el primer acreedor no preste la colaboración debida, con lo que posiblemente se pretende poner de manifiesto que lo que se concede al deudor no es un derecho subjetivo pleno sino un simple poder jurídico (también llamado derecho potestativo o facultad de configuración jurídica) que le faculta para influir sobre situaciones jurídicas preexistentes, sin que el ejercicio de tal poder haga recaer una verdadera obligación sobre el otro sujeto de la relación o situación mencionada.

La actuación que la ley impone al acreedor originario para el ejercicio de su derecho a enervar la subrogación que le ha sido

anunciada, consistente en formalizar con el deudor, en el plazo máximo de quince días naturales, la novación modificativa igualatoria de la oferta de otra entidad, debe ser interpretada en el sentido de que se cumple por aquel acreedor con la comunicación fehaciente y vinculante realizada al deudor, dentro del plazo indicado, de su voluntad de llevar a cabo dicha novación del préstamo en las mismas condiciones ofrecidas por la financiera que había pretendido subrogarse en su posición acreedora.

Procede, por ello, desestimar el recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE DICIEMBRE DE 2003

ACCESIÓN INVERTIDA: REQUISITOS PARA SU APLICACIÓN. CONSTRUCCIÓN DE UNAS NAVES EN UN TERRENO MUNICIPAL QUE HABÍA SIDO CEDIDO AL AMPARO DE UN PROGRAMA DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL Y QUE POSTERIORMENTE HA REVERTIDO AL AYUNTAMIENTO.

ARTÍCULOS CITADOS: 361 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

1º.- La entidad A, S.A., cede a B, S.L., en pago de las deudas contraídas con ésta, la propiedad de las instalaciones y el uso de los terrenos pertenecientes al Ayuntamiento de X que correspondían a la primera, acogida a un Programa de Promoción Industrial, de acuerdo con las bases aprobadas por el citado Ente Local el 16 de agosto de 1967.

2º.- Conforme a lo establecido en la Base duodécima, la nueva titular podría seguir disfrutando de los mismos beneficios que aquélla, siempre y cuando cumpliera las condiciones que en las citadas bases se imponían a la cedente.

3º.- Ante el incumplimiento de la obligación de mantener un determinado número de puestos de trabajo, el Ayuntamiento de X dispone la reversión de los terrenos gratuitamente cedidos, mediante acuerdos de 13 de septiembre y 25 de octubre de 1990, declarados válidos por la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de fecha 13 de junio de 1994.

4º.- La entidad B, S.L. formula demanda solicitando se condene al Ayuntamiento a desalojar las naves y el terreno y a otorgar la escritura de transmisión del terreno al demandante; y, subsidiariamente, que se condene al Ayuntamiento a abonar al demandante 12.607.531 ptas., como pago de las instalaciones, urbanizaciones y naves. La demandada formula reconvención, pidiendo que se condene a la actora al desalojo del inmueble dejándolo en el mismo estado en que lo recibió.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda y la reconvención. Presentado recurso de apelación por la demandante B, S.L., la Audiencia Provincial lo desestima, confirmando aquella Sentencia. La demandante recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

Frente a la alegación de la demandante recurrente del juego a su favor de la accesión invertida, el Tribunal Supremo, confirmando la tesis de los tribunales de instancia, mantiene que tal doctrina jurisprudencial no es aplicable a este supuesto.

La parte actora tenía derecho a edificar e instalar su industria en el suelo cedido con tal finalidad por lo que no cabe hablar de invasión ilegítima ni pueden entrar en juego los parámetros de la buena o mala fe sobre los que se construye el régimen de la accesión. Además, la doctrina jurisprudencial exige para aplicar la accesión invertida, no sólo que lo edificado tenga un valor e importancia superior a la del suelo invadido, sino también que se trate de una invasión o extralimitación, es decir, que se trate de construcciones edificadas en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es propiedad ajena, condición que no concurre en este caso, en el que las naves se hallan enteramente en terreno perteneciente al ente local. En consecuencia, su derecho sobre las naves e instalaciones litigiosas en modo alguno le faculta al actor para obligar a la transmisión de un terreno que ha revertido en la propiedad del demandado.

Por las mismas razones, la pretensión subsidiariamente formulada por el actor no ha de prosperar. Ni siquiera considerando de aplicación el art. 361 C.c. cabría acceder a la misma, por cuanto representa el ejercicio de un derecho de opción que se reconoce únicamente al propietario del terreno sobre el que se edifica y no al de lo edificado en él.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2003

ENAJENACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE: INHABILIDAD DE LO VENDIDO, UNA DIECIOCTAVA PARTE INDIVISA DE LA PLANTA SÓTANO, CONSTITUTIVA CADA PARTE INDIVISA DE UNA PLAZA DE GARAJE, PUES DICHO SÓTANO SÓLO PERMITE EL ESTACIONAMIENTO DE ONCE O DOCE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES.

ARTÍCULOS CITADOS: 1484, 1490, 1101 Y 1124 DEL CÓDIGO CIVIL.

Hechos:

1º.- El 8 de enero de 1971 se inscribe en el Registro de la Propiedad, como finca número X, la declaración de obra nueva de un local-sótano destinado a garaje o aparcamiento de vehículos, con una superficie útil y aproximada de trescientos cincuenta y un metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, siendo su propietaria la A, S.A., constructora del edificio de viviendas.

2º.- Dicha constructora procede a vender a los compradores de las viviendas una dieciochoava parte indivisa del sótano, afectando la misma al uso de plaza de garaje para un vehículo medio.

3º.- En la nota marginal de la finca registral X, constan catorce ventas de una dieciochoava parte indivisa de la planta sótano, quedando por vender cuatro dieciochoavas partes indivisas que son propiedad de A, S.A.

4º.- La citada planta sótano no tiene capacidad suficiente para albergar dieciocho coches medianos, siendo el número óptimo para una adecuada utilización del mismo la de once vehículos, doce, con dificultad para el uso de la duodécima plaza.

5º.- Los catorce propietarios de las cuotas vendidas de la planta sótano formulan demanda contra A, S.A., solicitando que se declare que el local sótano destinado a garaje del edificio tiene aptitud para albergar solamente doce plazas de garaje de tipo medio y que la ubicación de catorce vehículos coches de turismo en el citado garaje produce graves inconvenientes para la utilización del garaje, y se condene a la entidad demandada a reducir las dieciocho partes alícuotas en que está dividida la propiedad de dicho garaje, a catorce partes alícuotas de propiedad de los demandantes.

6º.- El Juzgado de Primera Instancia estima parcialmente la demanda, declarando la aptitud del sótano para albergar solamente 12 plazas de garaje de tipo medio y que la ubicación de 14 vehículos turismos en el citado garaje produce graves inconvenientes para la utilización del mismo. La Audiencia Provincial, en apelación, confirma dichos pronunciamientos y además condena a la demandada A, S.A. a reducir las dieciocho partes alícuotas en que está dividida la propiedad de dicho garaje a catorce partes alícuotas, mediante la cesión de las cuatro partes alícuotas de su propiedad a los demandantes. La demandada recurre en casación.

Fundamentos de Derecho:

El Tribunal Supremo tiene manifestado que se está en presencia de cosa diversa o "aliud pro alio" cuando existe pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, que le permite acudir a la protección dispensada en los arts. 1101 y 1124 del C.c.; tal inhabilidad ha de nacer de defectos de la cosa vendida que impidan obtener de ella la utilidad que motivó su adquisición, sin que sea bastante para instar su resolución una insatisfacción puramente subjetiva del comprador.

En el caso enjuiciado, no se está ante unos vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, sino ante una total inhabilidad de lo vendido, ya que los espacios vendidos, en unión de los que siguen siendo propiedad de la promotora demandada, sólo permiten, según resulta de las prueba pericial y documental, el estacionamiento de once o doce vehículos automóviles de tipo medio en condiciones que se permitan las maniobras necesarias para estacionamiento y salida de los mismos, y no de dieciocho, que sería lo correspondiente a la venta de una dieciochava parte indivisa de la planta sótano, constitutiva cada parte indivisa de una plaza de garaje.

Por ello, no es de aplicación el plazo semestral que señala el art. 1490 del C.c. para el ejercicio de las acciones, porque el art. 1484 del mismo cuerpo legal resulta inaplicable en aquellos supuestos en que la demanda no se dirigía a obtener las reparaciones provenientes de los vicios ocultos.

Por lo razonado procede la desestimación del recurso de casación.

ESCRIBE PARA LUNES

Miguel Angel Robles Perea. Notario de Torrevieja

LAS COMPRAS DE CÓNYUGES EXTRANJEROS
ADQUISICIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO

No pretende este trabajo crear polémica ni servir de contestación a otras opiniones escritas sobre este tema. Simplemente deseamos que sirva de reflexión objetiva, no condicionada por el aspecto económico que las compras pro-indiviso suponen para los honorarios de Notario y Registrador.

Para ello, consideramos que debemos de distinguir varios supuestos en el caso de que el compareciente/s compradores sean extranjeros y su régimen económico matrimonial esté regulado por la ley nacional de los mismos ante la ausencia de capitulaciones matrimoniales otorgadas por ellos:

a) Puede ocurrir, en un primer caso, y cualquiera que sea la nacionalidad del compareciente/s, que el régimen económico matrimonial extranjero no sea acreditado por los comparecientes ni cual es, ni su contenido. Lógicamente no tienen, en este momento obligación alguna de hacerlo, con lo que en su comparecencia se indicará que están sujetos al "régimen matrimonial legal correspondiente a su nacionalidad". En estos casos, pensamos, tiene toda su aplicación el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, quedando su adquisición y su inscripción realizada "conforme a su régimen". (Resoluciones de la DGRN de 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002; 3, 7, 20, 27 y 28 de enero y 12, 21 y 24 de febrero y 4, 14 y 15 de marzo y 15 de octubre de 2003).

Las consecuencias prácticas de dicha adquisición de esta manera, será distintas según la compra la realice uno de los cónyuges o la realicen los dos ya que, en el primero de los casos no sabremos exactamente qué derechos tiene el cónyuge no titular en el bien adquirido por su consorte, lo que exigirá siempre la acreditación del derecho extranjero (artículo 12.6 del C.C. y 36 del Reglamento Hipotecario) en cuanto a la clase y contenido del régimen, cuando el cónyuge titular quiera vender sin el otro o cuando se quiera embargar sin demandar al otro titular o sin notificar la demanda al mismo. Lógicamente no existirá problema alguno si los bienes se compran por los dos cónyuges (se venderán por ambos o se demandará a ambos para conseguir su embargo), o aunque se compren por uno, luego se vendan o hipotequen por los dos o se demande a ambos intentando conseguir el embargo.

Sabemos que en este punto alguna posición registral no está conforme con lo dicho anteriormente. Una de las prioridades del registro es la determinación de los derechos

de cada titular de manera clara y exacta, y el hecho de que el bien quede con sujeción a un régimen matrimonial desconocido no ayuda ni consigue este objetivo. Esta indeterminación puede plantear problemas durante el tiempo en que los cónyuges sean titulares del bien (alguno de los cuales ya hemos apuntado), pero no creemos que esta circunstancia cambie la conclusión anterior por los siguientes razonamientos:

1º.- No existe ninguna norma que imponga a los cónyuges extranjeros acreditar la clase y contenido del régimen matrimonial legal EN EL MOMENTO EN EL QUE ADQUIERAN UN BIEN INMUEBLE. No me sirve la genérica del artículo 10.1 y 10.5 del C.C. ni el principio de determinación registral.

2º.- Aunque la clase y contenido del régimen económico matrimonial extranjero sea acreditado EN EL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN, no se conseguiría la finalidad determinativa registral, ya que la complejidad legislativa impediría llegar a conclusiones claras sobre los derechos de los cónyuges (véanse los innumerables tratados publicados, por ejemplo, sobre la sociedad de gananciales). Resulta más claro certificar por funcionario consular, notario o registrador la posibilidad legal de actuación de un cónyuge en un caso concreto POSTERIOR A LA ADQUISICIÓN.

3º.- Tampoco se consigue nada (salvo encarecer los honorarios registrales) el realizarse la adquisición de los cónyuges extranjeros siempre POR MITAD Y PROINDIVISO, ya que ambas mitades ESTARÍAN SUJETAS AL REGIMEN MATRIMONIAL LEGAL DE SU NACIONALIDAD, por lo que para embargarse o venderse o hipotecar la mitad de uno de los cónyuges nos plantearíamos también los derechos matrimoniales que cada uno tiene sobre la mitad indivisa del otro.

Por todo ello consideramos que en los casos de falta de acreditación, se debe adquirir e inscribir "con sujeción a su régimen" y exigir posteriormente, SALVO ACREDITACIÓN, la disposición voluntaria o forzosa del bien POR AMBOS CÓNYUGES

b) En segundo lugar, puede ocurrir que los cónyuges acrediten la clase y contenido del régimen matrimonial EN EL MOMENTO DE ADQUIRIR EL BIEN. En estos casos tampoco habrá problemas: si es de comunidad la adquisición y registro se hará de esa forma y si es de separación, SE DEBERÁ DETERMINAR LA CUOTA 0 PARTICIPACIÓN DE COMPRA DE CADA UNO (artículo 54 del Reglamento hipotecario que muchos se empeñan en contraponerlo con el 92 y no es cierto que sean contrarios sino complementarios).

Ya hemos apuntado anteriormente que los comparecientes no tienen obligación de acreditar ese contenido, pero pueden hacerlo a través de los medios que ofrece el artículo 36 del Reglamento hipotecario (certificación consular). En estos casos pensamos que la acreditación debería limitarse a establecer si el régimen económico lo es de comunidad o separación (para aplicar o no el articulo 54 RH) y fijar los derechos que tiene el cónyuge no titular sobre los derechos adquiridos en cuanto a su enajenación posterior forzosa o voluntaria.

c) Puede ocurrir, en tercer lugar que los cónyuges no acrediten nada, pero que el Notario o el Registrador sí sepan la clase de régimen matrimonial a que están sometidos

los adquirentes extranjeros. Es precisamente el caso a que se refieren las últimas resoluciones de la DGRN 19 de diciembre de 2003, 10 de enero de 2004 y 4 de febrero de 2004. Estas resoluciones, parece que cambian la doctrina de las anteriores citadas sobre el tema, pero realmente estamos en casos distintos: si los cónyuges no acreditan y el notario y registrador no saben qué régimen es, se aplicará el 92 RH. Si el notario o registrador saben qué régimen es, se actuará en consecuencia (artículo 54 RH en su caso).

d) Por último, podría ocurrir que el Notario sepa la clase y el contenido del régimen matrimonial extranjero y **dicha afirmación sea contradicha por el Registrador, o viceversa (que el Registrador lo afirme y el Notario contradiga esa afirmación).**

Esta cuestión TODAVÍA NO ESTA RESUELTA POR LA DIRECCIÓN GENERAL porque todavía no se ha planteado, pero en estos casos el centro directivo deberá decidir cual es ese régimen y que consecuencia tiene todo ello. Quizá la resolución más cercana a esta posición es la de 27 de enero de 2003 (BOE 27 febrero de 2003) en la que a pesar de decir el registrador que tenía constancia que el cónyuge danés podía vender por sí solo un bien adquirido por él durante el matrimonio, la DGRN dijo que en Dinamarca el régimen legal es de comunidad y que ésta es de carácter germánico sin determinación de cuotas, por lo que no era de aplicación el artículo 54 RH.

Esto no obstante, debemos hacer ciertas reflexiones sobre las consecuencias que puede tener el conocimiento del derecho extranjero por parte del notario y/o registrador.

Siempre hemos pensado que si ya nos resulta dificil llegar a conocer todo el derecho español tan cambiante en el tiempo y en su interpretación, mucho más nos va a costar conocer el verdadero contenido ACTUAL del derecho extranjero ya que:

— no existe ninguna publicación que reúna todo el derecho de los diferentes países completamente actualizada al día.

— los consulados son reticentes en certificar el contenido de su derecho. En algunos se consigue la fotocopia del código o ley certificando su vigencia y correspondencia con el original, con lo que nos queda la traducción y, sobre todo su interpretación para poderla aplicar con fundamento.

— los posibles conocimientos que tenemos se basan en la práctica del trabajo diario, manifestaciones coincidentes de los propios extranjeros sobre cuestiones concretas, certificados de leyes que se tuvieron a la vista en otro momento, etc.. Todo ello nos lleva a conclusiones que tampoco sabemos si se han modificado en el momento posterior en la que pretendemos aplicarlas.

— los conocimientos que podamos tener lo son genéricos. Podemos saber que en Alemania el régimen legal es "parecido" al de participación español (entre otras cosas porque lo hemos copiado de ellos), pero no sabemos las normas alemanas sobre protección de la vivienda familiar, derechos de uso judiciales en procesos de separación .....

— por poner algún ejemplo concreto, **el derecho inglés** sabemos que carece de normativa escrita en materia de régimen económico matrimonial, sólo en materia de inmuebles considera que debe regir la ley

del lugar donde radiquen. ¿Quiere eso decir que el envío que la ley española hace a la nacional inglesa vuelve a ser reenviada a la española (art 12.2 C.c.) como se ha considerado por el TS en materia sucesoria, y así compran con carácter ganancial si el inmueble radica en territorio de derecho común? 0 es más correcto pensar que la ausencia de normativa provoca la ausencia de derechos mutuos en las compras de los cónyuges (como si tuvieran separación de bienes). **El derecho sueco** determina comunidad universal de bienes, incluso los aportados al matrimonio o los adquiridos después de casarse por donación o herencia si el donante o testador no determina con carácter expreso que sean privativos. **El derecho danés y noruego** permite la enajenación por uno de los cónyuges de los bienes por él adquiridos, pero ello no quiere,, decir que no exista en el matrimonio una comunidad germánica sin: determinación de cuotas (PORQUE UNA COSA ES LA FACULTAD DE DISPOSICIóN DE UN BIEN COMUN Y OTRA MUY DISTINTA ES QUE HAY A SEPARACIóN DE PATRIMONIOS). **En el derecho finlandés** existe un derecho matrimonial entre cónyuges sobre los bienes del otro que les permite participar recíprocamente en las ganancias patrimoniales, pero este derecho se REFLEJA EN LOS BIENES Y NO COMO DERECHO DE CRÉDITO FINAL (como ocurre en el régimen de participación ordinario) lo que produce que los cónyuges tengan una especie de "pars, bonorum". **El derecho francés, belga, italiano, holandés, suizo, ruso,** tienen un régimen legal parecido al de gananciales español. **El derecho austriaco y alemán** el de participación similar al español ("pars valoris" en el derecho de crédito de participación de ganancias). **El derecho portugués** tiene como régimen legal matrimonial supletorio a capitulaciones, el de gananciales SALVO QUE UNO DE LOS CONTRAYENTES TENGA MAS DE 65 AÑOS en cuyo caso el régimen, legal supletorio es el de separación de bienes.

Así, no consideramos muy prudente que un notario o un registrador afirme conocimiento de derecho extranjero en el MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN DE LOS CÓNYUGES, ya que si ellos no tienen que acreditar su contenido, el notario y el registrador no pueden solicitar que lo hagan y por lo tanto no deben retrasar ni el otorgamiento ni la inscripción para asegurarse que sus conocimientos en la materia continúan vigentes. EN ESTE MOMENTO no estamos privando a nadie de derechos (sobre todo cuando compran ambos cónyuges) y la falta de determinación de sus derechos sólo les afecta a ellos principalmente y a los posibles terceros que deseen embargar dichos bienes, pero que las consecuencias para éstos se resuelven demandando siempre a los dos cónyuges.

Si a pesar de todo, el notario o el registrador AFIRMAN EL CONOCIMIENTO DEL DERECHO EXTRANJERO, tal afirmación ha de ser CATEGÓRICA, EXPRESA Y COMPLETA referida a la norma concreta (artículo y ley extranjera aplicable) y una MANIFESTACIÓN EXPRESA SOBRE SU VIGENCIA en el momento de su aplicación, ya que esta afirmación afecta directamente a los derechos de los comparecientes y además resulta necesario para que dicha afirmación pueda ser contradicha por los propios cónyuges o por el notario o registrador que no haya realizado dicha afirmación, como así reconoce expresamente las resoluciones de la DGRN de 19 de diciembre de 2003, 10 de enero de 2004 y 4 de febrero de 2004.

EN EL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN del bien, la cuestión es distinta. Si no venden ambos cónyuges (o se demanda a ambos en los embargos) sí es necesario la ACREDITACIÓN DEL CONTENIDO DEL DERECHO EXTRANJERO O LA AFIRMACIÓN CATEGÓRICA de notario o registrador en las mismas condiciones que antes hemos apuntado.

Como conclusión general sobre este tema, pensamos que no es prudente por parte de notario o registrador realizar afirmaciones sobre el contenido y vigencia del derecho extranjero EN EL MOMENTO DE ADQUIRIR UN BIEN, sobre todo porque tenemos que asegurar la vigencia de esos conocimientos a través de medios que no se exigen a los propios comparecientes, retrasando injustificadamente el otorgamiento o la inscripción. Eso no quiere decir, que esos conocimientos los plasmemos de hecho en escritura e inscripción (ingleses, irlandeses, alemanes y el artículo 54 del Reglamento hipotecario, a la hora de fijar cuota de adquisición y de constancia privativa de la misma en el registro, cosa que en la práctica no se hace ya que en las adquisiciones de ingleses y alemanes en los que adquieren por mitades indivisas, éstas mitades son inscritas "con sujeción a su régimen matrimonial" con lo que la indeterminación continúa).

Sin embargo, EN EL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN O GRAVAMEN VOLUNTARIO O FORZOSO sí debe producirse la acreditación o afirmación categórica antes dicha, lo que se evitaría si se tiene el consentimiento (o **demanda) de AMBOS CÓNYUGES** aunque uno sólo haya comprado.

MIGUEL ANGEL ROBLES PEREA
NOTARIO
TORREVIEJA, 01 -junio-2004

SOBRE SANTIAGO DE COMPOSTELA

¿Existió alguna orden dedicada a la protección de los peregrinos?

En 1170, doce caballeros formaron una congregación en el reino de León cuyos objetivos eran protegrer a los cristianos que peregrinaban a Santiago y defender la frontera de Extremadura de los musulmanes. La congregación, denominada Caballeros de Cáceres, se convirtió en la Orden de Santiago, formada por monjes -caballeros que participaron en las mayores batallas de la Reconquista, como las Navas de Tolosa

ESCRIBE PARA LUNES

RICARDO EGEA IBAÑEZ. Registrador de la Propiedad

INSCRIPCIÓN. NATURALEZA. TÍTULO Y MODO. TRADICIÓN E INSCRIPCIÓN

.I.- INSCRIPCIÓN. NATURALEZA.

El art. 41 del R.H. dice, que los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos e inscripciones: Asiento de presentación. Inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales o de referencia, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

La inscripción en el Registro de la Propiedad se puede considerar como acto y como resultado, conceptos ambos integrantes en la inscripción.

La inscripción como acto debido. El Registrador tiene como obligación hacer la inscripción de los documentos presentados en el Registro que hayan sido calificados según el art. 18 L. H. y el Art. 19-bis L. H.

El acto de la inscripción no supone como dice LACRUZ una manifestación de voluntad y tampoco un negocio de fijación jurídica, sino la publicación en los libros del Registro del acto o contrato inscrito. Tal publicación del acto o contrato inscrito en el Registro de la Propiedad supone la existencia de un acto de derecho público y de naturaleza quasi-jurisdiccional.

La inscripción como resultado. Las inscripciones en el Registro de la Propiedad convierten un folio de dicho Registro en blanco; en un documento público. Inscrito el título y hecha la tradición el asiento del Registro de la Propiedad queda desligado de dicho título y se convierte como hemos dicho en un documento público, que a su vez es una forma de publicidad, tal y como dice el art. 38-1 de la L.H., art. 34 L. H. y art. 1 L.H.

Inscripción en el Código Civil de Italia. GAZZONI. La inscripción no puede considerarse como una forma ad probationem. Tampoco es una forma ad substantiam, La inscripción es una forma de publicidad, que determina una especial situación jurídica de la propiedad inscrita, situación que puede afectar a terceros.

Así como la forma ab substantiam constituye la existencia del acto jurídico, y así como la forma da probationem constituye la prueba del acto jurídico, la forma de publicidad que es la inscripción justifica y determina el conocimiento de un acto o contrato para terceras personas.

Por otra parte la Doctrina italiana, en este sentido RAVA considera, que la inscripción no da vida a la existencia de ningún dere-

cho. Existe el derecho real antes de la inscripción. La inscripción no afecte para nada al acto o contrato, que es un simple hecho material. Pero la tesis de RAVA no es admitida por la Doctrina italiana.

FERRI estima que hay que distinguir entre el derecho material y el derecho instrumental o procesal. La norma instrumental es aquella que tiene por objeto el ejercicio del derecho material a través de su fijación jurídica y en su caso la ejecución forzosa.

Pero el derecho instrumental no solo es el ejercicio del derecho material a través de la demanda procesal. Al lado de esto el derecho material tiene también una tutela jurídica a través de Organismos del Estado que la proporcionan seguridad y efectos respecto a terceros; es el caso del Registro de la Propiedad.

El derecho material tiene, como hemos visto, un derecho instrumental que no consiente siempre en el ejercicio de las acciones procesales, si no que es un derecho instrumental que puede consistir en la inscripción del documento en el Registro de la Propiedad. Toda inscripción en el Registro de la Propiedad presupone un derecho material. Pero la inscripción en dicho Registro le proporciona a este derecho una seguridad en el tráfico jurídico respecto de terceros. La falta de inscripción en el Registro de la Propiedad obliga al Juez a considerar como no existente el cambio respecto de terceras personas. Entre partes desde luego la inscripción es irrelevante.

La inscripción convierte el folio del Registro de la Propiedad en virtud de la calificación del Registrador y posteriormente de la inscripción en dicho Registro en un instrumento público. El art. 317-4 de la L.E.C. señala como documentos públicos las certificaciones que expidan los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de los asientos regístrales.

Dicho instrumento público tiene los siguientes efectos: -El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

II.- TÍTULO Y MODO. CODIFICACIÓN. HISTORIA.

J. GONZÁLEZ cita, en la exposición de motivos L.H. 1861, y dice, que nuestras leyes han seguido el criterio del derecho romano y adaptaron la diferencia entre el título y el modo de adquirir, y establecieron que el título solo suponía la existencia de una acción personal, pero que además de¡ título la propiedad y los demás derechos reales necesitaban de la tradición para la perfecta adquisición del dominio o de derechos reales o bienes inmuebles.

De estos principios del derecho romano, el más claro para nuestra exposición es el texto de PAULO. L-31-D-41-1, que dice, -Nunquam nuda traditio transfert dominium si venditio aut aliqua justa causa praeccserit-

. Éste, como el texto de ULPIANO, recoge a la tradición como un acto jurídico que encuentra su legitimación en una causa anterior. En el Derecho de las Partidas, se recoge la totalidad del título y modo, en donde dice, que los hombres apoderan los unos a los otros en sus cosas vendiéndolas o por otra derecha razón. Ley 46. Tit XXVIII, 3ª Partida.

Dicho texto recoge como vemos la teoría del título y modo.

SALA NOVÍSIMO. I., dice el autor, que se acepta la distinción en el Derecho romano entre título y modo, por que las dos son cosas distintas: Por el título, se adquiere el derecho sobre la cosa, y por el modo, se adquiere la cosa misma. De aquí que no baste el título si no hay tradición, y no vale la tradición si no está amparada por un título.

GÓMEZ DE LA SERNA y MONTALBÁN dicen, que para la adquisición de una cosa en necesaria una causa remota y una causa próxima, o lo que es lo mismo el título, es la causa próxima, por que se adquiere una cosa, y el modo, es el acto mismo en virtud del cual es necesario para adquirir la cosa. No se adquiere la cosa con título y sin tradición, y sin tradición y con título.

HEINECIO. Título y modo de adquisición. La causa próxima se llama título, y la remota modo. La diferencia también es como en el título sólo se consigue un ius ad rem, y por el título con el modo se consigue un derecho in rem.

En el derecho español, sobre el título y modo, art. 609 del C.c. , dice lo siguiente:

-La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción-.

Este texto, dice UCALLAGHAN, que regula la ocupación o un modo originario. La Ley que no es un modo de adquirir la propiedad. La donación que es un contrato. La sucesión testada o intestada, que comprende derechos y obligaciones. La prescripción o usucapio. Y como consecuencia de ciertos contratos, mediante la tradición, que es la teoría del título y el modo en nuestro derecho.

Pero los sistemas de adquisición de bienes inmuebles y derechos reales son diferentes y vamos a examinar el Código Civil de Francia y el de Alemania.

Francia. Se admite en el derecho civil, art. 1.138 C.c., el consentimiento entre las partes es suficiente para transmitir el dominio sin ningún otro requisito. El texto de dicho artículo dice, -que la obligación de entregar la cosa es perfecta por el sólo consentimiento de las partes contratantes-.

Alemania. Art. 873-1. BGB., dice, -que la transmisión de la propiedad de una finca o el gravamen de una finca, así como la transmisión de dicho derecho, exige mientras la ley no diga otra cosa, el acuerdo del titular y de la otra parte, en lo que se refiere a la producción de la modificación jurídica y la inscripción de dicha modificación. En el derecho alemán no hay adquisición sin inscripción. El art. 873 del BGB ha excluido el doble requisito de la tradición para

adquirir el dominio de una finca o de un derecho. Solamente se exige el convenio o acuerdo entre las partes y la inscripción en el Registro. Sin inscripción en el Registro no hay transmisión de propiedad.

III.- TÍTULO Y MODO. CÓDIGO CIVIL.

La teoría del título y modo está recogida en el artículo 609 del C.c. , cuya explicación se ha expuesto en el apartado anterior. Aparte del artículo 609, el título y modo aparece en nuestra legislación de la siguiente forma.

Art. 1095 del C.c. -El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla, sin embargo no adquirirá derecho real sobre ella hasta que la haya sido entregada-.

Art. 1462-1 del C.c. - Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Art. 1462-2.- Tradición instrumental. Escritura pública. -Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario-.

Art. 1463. Traditio ficta. Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará por la entrega de las llaves del lugar o el sitio donde se hallen almacenados o guardados, y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la compra o si éste la tenía ya en su poder por cualquier otro motivo.

Art. 1.473 del C.c., -Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, sí fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe-.

IV.- TRADICIÓN E INSCRIPCIÓN.

El C.c. mantiene la teoría del título y del modo, art. 609. Por otra parte, el art. 608, dice que para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Se presenta el problema de cual es la relación entre la existencia de la tradición, art. 609 del C.c, y la inscripción en el Registro de la Propiedad, art. 20 de la L.H.

Roca Sastre considera que lo que se inscribe en el Registro de la Propiedad es el título integrado por la tradición, y así se deduce del artículo 20 de la L.H.. Si hay título y no existe la tradición, no cabe la inscripción en el Registro de la Propiedad. Y esto se deduce del art. 9 del R.H. , donde se dice que no tienen acceso al Registro de la Propiedad las obligaciones y derechos personales. El título sin tradición, según la tesis de Roca Sastre no puede tener acceso al Registro de la Propiedad. Roca Sastre señala, que el título lleva normalmente la tradición en virtud del art. 1.462 del C.c. No existe, dice Roca Sastre, ni en el C.c. ni en

la L.H. ningún texto legal que diga que la inscripción sustituye a la tradición.

A. SANZ, señala como las leyes hipotecarias se inhiben totalmente del problema de la tradición. En el Registro de la Propiedad se inscriben títulos, y en las inscripciones normales la tradición viene dada en virtud del art. 1.462 del C.c. Tradición instrumental. El Registro de la Propiedad no califica, dice SANZ, la existencia de la tradición, aunque por otra parte para una perfecta adquisición del dominio se requiere la existencia de título, art. 609 C.c., la existencia de la tradición, art. 609 C.c., y la inscripción en el Registro de la Propiedad, cuyos efectos fundamentales son el art. 34 de la L.H., y el art. 38 de la L.H. ESPIN señala, sobre este punto, la importancia de la inscripción sobre la tradición en el art. 1473 del C.c.

Por otra parte LA RICA y HERMIDA dicen, que hay una distinción fundamental entre la propiedad inscrita y la propiedad no inscrita. La propiedad no inscrita se rige por el C.c., art. 609. Y la propiedad inscrita se rige por la L.H. Si la L.H. se inscribe el título jurídico, no hace falta que conste la tradición. HERMIDA estima que si el título está inscrito en el Registro de la Propiedad éste no exige que se cumpla el requisito de la tradición.

El art. 1473 del C.c., dice, -Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe-.

Este art. del C.c. requiere el examen de los preceptos de la L.H.

Art. 17-1 de la L.H., que dice -Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento-.

Y art. 32 de la L.H., que dice, -Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a terceros-.

La preferencia del segundo adquirente sobre el primer adquirente de la propiedad, que solamente tiene el título y el modo, requiere el título, el modo y la inscripción en el Registro de la Propiedad, y la inscripción con buena fe por parte del adquirente. S.T.S. 25-9-1996 y S.T.S. 27-11-1.996.

En la Doctrina italiana ZANELLI señala, que existe un supuesto parecido al art. 1.473 del C.c. Para éste autor, el primer adquirente que no lo ha inscrito tiene un derecho de propiedad, y el segundo adquirente que sí ha inscrito tiene un poder que le da preferencia sobre el primer adquirente.

El primer adquirente es un propietario y el segundo adquirente que ha inscrito es un -no- propietario. Pero en este caso la justicia queda sacrificada por la seguridad jurídica, y en este caso puede decirse que existe como justificación -pro veritate habetur-.

Las relaciones entre tradición e inscripción son expuestas por DÍEZ PICAZO en la forma que se determina literalmente transcritas: -Otro aspecto de las relaciones entre tradición e inscripción es el que se deduce del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que presume que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Sin analizar ahora la naturaleza de esa posesión presumida, es claro que la adquisición de manos de un titular inscrito hace presumir que también la traditio se ha cumplido. El que alegue que no ha podido existir adquisición por su falta, deberá probar que el titular transmitente no tenía en realidad aquella posesión. Viene a ser, pues, el artículo 38 un precepto que invierte la carga de la prueba para sentar sólo una presunción iuris tantum de posesión del titular inscrito, en otras palabras, de que éste tiene una posesión apta para la traditio.

No obstante, en beneficio del que adquiere confiado en los datos que el Registro publica y que reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de su derecho le hace inmune a las consecuencias de vicios en la traditio. De la misma manera que, según vimos en su momento, la equivalencia entre entrega y otorgamiento de escritura pública no ha lugar cuando la cosa estaba poseída a título de dueño por un tercero, aquí la presunción de que ha existido traditio por el juego del artículo 38 tampoco operaría. Sin embargo, por la eficacia del artículo 34 su adquisición es firme, como si hubiese tenido título y traditio perfecto-.

BIBLIOGRAFÍA

-Diez Picazo y Gullón. Instituciones de Derecho Civil. 1998.

- Roca Sastre. Instituciones del Derecho Hipotecario. M.

- A. Sanz. Derecho Hipotecario. I. Madrid 1947.

- Lacruz. Derecho Civil. III-bis. Madrid-2003.

- O'Caliaghan. Derecho Civil. III. 2002. Heinecio. Recitaciones del Derecho Civil. Traducido por L. Collantes. 1835. H.

- Gómez de la Serna y Montalbán. Derecho Civil y Penal de España. Madrid. I. 1843.

- Sala Novísimo. Romero. Sin fecha. - Ferri y Zanelli. C.C. Scialoja- Branca. Roma. 1995. Arts. 2643-2694.

- Gazzoni. Trascrizione immobilare. Milán 1991. Arts. 2643-2645.

- Eíranova. Código Civil comentado. BGB. Madrid-1998.

Ricardo Egea Ibáñez.
Registrador de la Propiedad

FRANCISCO MOLINA BALAGUER *Registrador de la Propiedad*

¿Cómo se liquidaría ...? Un caso típico de:

APORTACIONES DE BIENES PRIVATIVOS A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

Con carácter general, tal operación está sujeta, pero exenta del TPO, art. 7.1.A LITP y 45-1-B-3 RITP; pero, para el caso de la aportación de bienes que pertenecían a un cónyuge antes del comienzo de la sociedad de gananciales, resultando el aportante acreedor frente a la sociedad por la mitad del valor de lo aportado, la tesis de la Administración ha sido contraria a la aplicación de la exención (consulas a la DGT de 21 de marzo de 1.995, 2 de septiembre de 1.999 y 29 de enero de 2.001, determinando la tributación por la mitad del valor del bien aportado), hasta que diversos Tribunales Superiores de Justicia han conducido a STS de 2 de octubre de 2001, que declara la aplicabilidad de la exención.

Así lo ha tenido que asumir la DGT en consulta de 24 de enero de 2003, en cuanto a transmisiones onerosas inter vivos, pero en las lucrativas, habrá que tributar por ISD, encargándose, además, de recordar la autonomía de la Administración tributaria para calificar los actos o contratos prescindiendo de la denominación o calificación que hayan atribuido las partes.

La aportación a la sociedad de gananciales, ya sea oneroso o gratuita, no tributa por el tipo variable de AJD, en tanto que acto sujeto, pero exento, a TPO, o sujeto a ISD, respectivamente.

TRANSMISIÓN DE EMPRESA

La transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial a favor de un único adquirente, que vaya a continuar la explotación, no está sujeta a IVA, art. 7.1º a) LIVA 37/1992; y, como operación desarrollada por un empresario en el ejercicio de su actividad habitual, por más que se trate de la última operación que vaya a realizar , art 7.5 LITP, 4.2.b) LIVA 37/1992, tampoco estará sujeta a TPO, por más que STS de 1 de octubre de 1996 rechazara esa no tributación por TPO, si bien se trataba de un supuesto sujeto todavía a Ley 29/1991

Así las cosas, y con los requisitos citados de mantenimiento de actividad y unicidad del adquirente, sólo se tributaría por la entrega de los inmuebles incluidos en el patrimonio empresarial, cuya transmisión no esté sujeta a IVA, art. 7.5 LITP. Por tanto, las posibilidades existentes serán:

-transmisión de empresa sujeta a IVA: el transmitente lo repercute al adquirente, por el valor del mercado de cada bien comprendido en la transmisión, conforme el tipo de gravamen que por su naturaleza les corresponda, pero sin incluir Tesorería, Clientes, Deudores, ni Cartera de Valores, por estar exenta de IVA tal transmisión. No se descuentan las deudas, cuya asunción forma parte del precio pagado, y por tanto de la base imponible. Respecto de los inmuebles, hay que atender a la posible exención y su renuncia, y, en cuanto la cesión se formalice en documento notarial inscribible, a la tributación por AJD.

-transmisión de empresa no sujeta a IVA: tampoco está sujeta a TPO, salvo para los inmuebles incluidos en la transmisión (art. 7.5 LITP, 31.2 RITP), que tributan al 6% o 7% (art. 11.1 a LITP y 51.1 a RITP), sobre el valor real de los bienes (art. 10 y 46 LITP, 37 RITP), a cargo del adquirente (art. 8.a) LITP y 34.a) RITP).

FRASES Y CITAS

Áyudadme a comprender lo que os digo y os lo explicaré mejor.
A. Machado

A nadie se le dio veneno en risa
Lope de Vega

Ante cualquier desavenencia no caigamos en el error de dudar o bien de su inteligencia, o de su buena voluntad.
Otto von Bismark

Aunque las mujeres no somos buenas para los consejos, algunas veces acertamos
Santa Teresa

A la sombra de un hombre célebre, hay siempre un mujer que sufre
Jules Renard

Cuando veáis a un hombre sabio, pensad en igualar sus virtudes. Cuando veáis un hombre desprovisto de virtud, examinaos vosotros mismos. (Por miedo de que seáis semejantes a él).
Confucio

CARMEN GÓMEZ DURÁ *Registradora de la Propiedad*

NOTA ACLARATORIA AL BREVE Y RÁPIDO ESQUEMA LEGAL

En la revista nº 366, en su página 42, se realizó una reseña de algunas leyes recientes, entre ellas de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En la letra e) de ese apartado, se hizo constar que no se modifican las normas arancelarias existentes, lo cual es estrictamente cierto para la práctica de las inscripciones o asientos correspondientes, según su art. 40. No obstante, hay que tener en cuenta también, y no se hizo constar, el art. 64 del mismo cuerpo legal. Dicho artículo es titulado "Facilitación de información" y recoge la obligatoriedad de facilitar la información disponible, de forma "gratuita", su texto es el siguiente:

"*Art 64. Facilitación de información.*

La Dirección General del Catastro, los Registros de la Propiedad y los restantes registros o archivos públicos deberán facilitar, de forma gratuita a la Dirección General del Patrimonio del Estado, a requerimiento de ésta, la información de que dispongan sobre los bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado o a los organismos públicos vinculados a al misma o dependientes de ella, así como todos aquellos datos o informaciones que sean necesarios para la adecuada gestión o actualización del Inventario General, o para el ejercicio de las potestades enumeradas en el artículo 41 de esta ley. De igual forma, podrán recabar esta información las Administraciones públicas y los organismos públicos, a través de sus presidentes o directores, respecto de sus bienes."

RESEÑA BIBLIOGRÁFICA

VICENTE CARBONELL (Decano autonómico de Valencia y Registrador de la Propiedad) nos envía la siguiente Reseña Legislativa sobre el libro:

ARRENDAMIENTOS HISTÓRICOS VALENCIANOS

Pablo Amat LLombart y otros
Ediciones Revista General de Derecho

Los arrendamientos históricos constituyen una de las instituciones contractuales que actualmente conforman el Derecho civil valenciano, y han pervivido hasta hoy día a través de una regulación consuetudinaria tradicional propia de los agricultores de la huerta valenciana, que han sabido mantener y respetar generación tras generación a lo largo de los siglos.

Tras la aprobación por el legislador autonómico de la ley 6/1986, de arrendamientos históricos valencianos, el contrato pasó a ser regido en parte por una disposición legal, la cual no obstante mantuvo el respeto por las costumbres inmemoriales que hasta entonces venían rigiendo estas especiales relaciones arrendaticias típicas de la zona de la Vega de Valencia.

Asimismo, desde 1995 hasta la actualidad el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha ido resolviendo en casación civil diferentes conflictos entre particulares surgidos a propósito de este contrato de arrendamiento rústico tradicinal, procediendo a sentar a su vez la doctrina jurisprudencial en materia de arrendamientos históricos valencianos.

La obra parte de un completo análisis sobre la evolución histórica de la institución, desde los tiempos antiguos hasta la codificación española, para centrarse a continuación en su régimen jurídico actual. Se ha procedido a estructurar sistemáticamente los elementos y el contenido propio del arrendamiento histórico valenciano, sin olvidar los aspectos procesales y jurisdiccionales más relevantes que afectan a la resolución de conflictos. Para lograr dicho objetivo se analiza toda la jurisprudencia valenciana existente sobre la materia (1995 a 2003) así como la legislación sustantiva y de desarrollo completamente actualizadas al momento de la edición. En particular, se recogen las últimas modificaciones de la ley 6/1986 de arrendamientos históricos valencianos, introducidas por la ley 8/2002, de 5 de diciembre, de ordenación y modernización de las estructuras agrarias de la Comunidad Valenciana, y se aborda la influencia que en materia de aplicación supletoria puede suponer la nueva ley estatal 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos.

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE 15 a 30-06 de 2004)

DISPOSICIONES ESTATALES

AGUAS

REAL DECRETO 2/2004, de 18 de junio (BOE 19-06), por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

SEGURIDAD SOCIAL

REAL DECRETO 1415/2004, de 11 de junio (BOE 25-06), por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social.

LABORAL

REAL DECRETO LEY 3/2004, de 25 de junio (BOE 26-06), para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

COMUNIDAD VALENCIANA - DERECHO CIVIL VALENCIANO

DECRETO 97/2004, de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV 16-06) por el que se crea la Comisión de Codificación Civil Valenciana.

COMUNIDAD VALENCIANA - ACCESIBILIDAD

ORDEN 9 de junio de 2004 (DOGV 24-06), de la Consellería de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano.

COMUNIDAD VALENCIANA - ORDENACIÓN FORESTAL

DECRETO 106/2004, de 25 de junio (DOGV 29-06), del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana.

EXTREMADURA - FISCAL

LEY -3/2004, de 28 de mayo (BOE 17-06) de Reforma del Sistema Financiero de Extremadura

CANARIAS - FISCAL

LEY 2/2004, de 28 de mayo (BOE 18-06), de Medidas Fiscales y Tributarias

NAVARRA - URBANISMO

LEY FORAL 2/2004, de 29 de marzo (BOE 24-06), por la que se modifica la disposición adicional quinta de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana