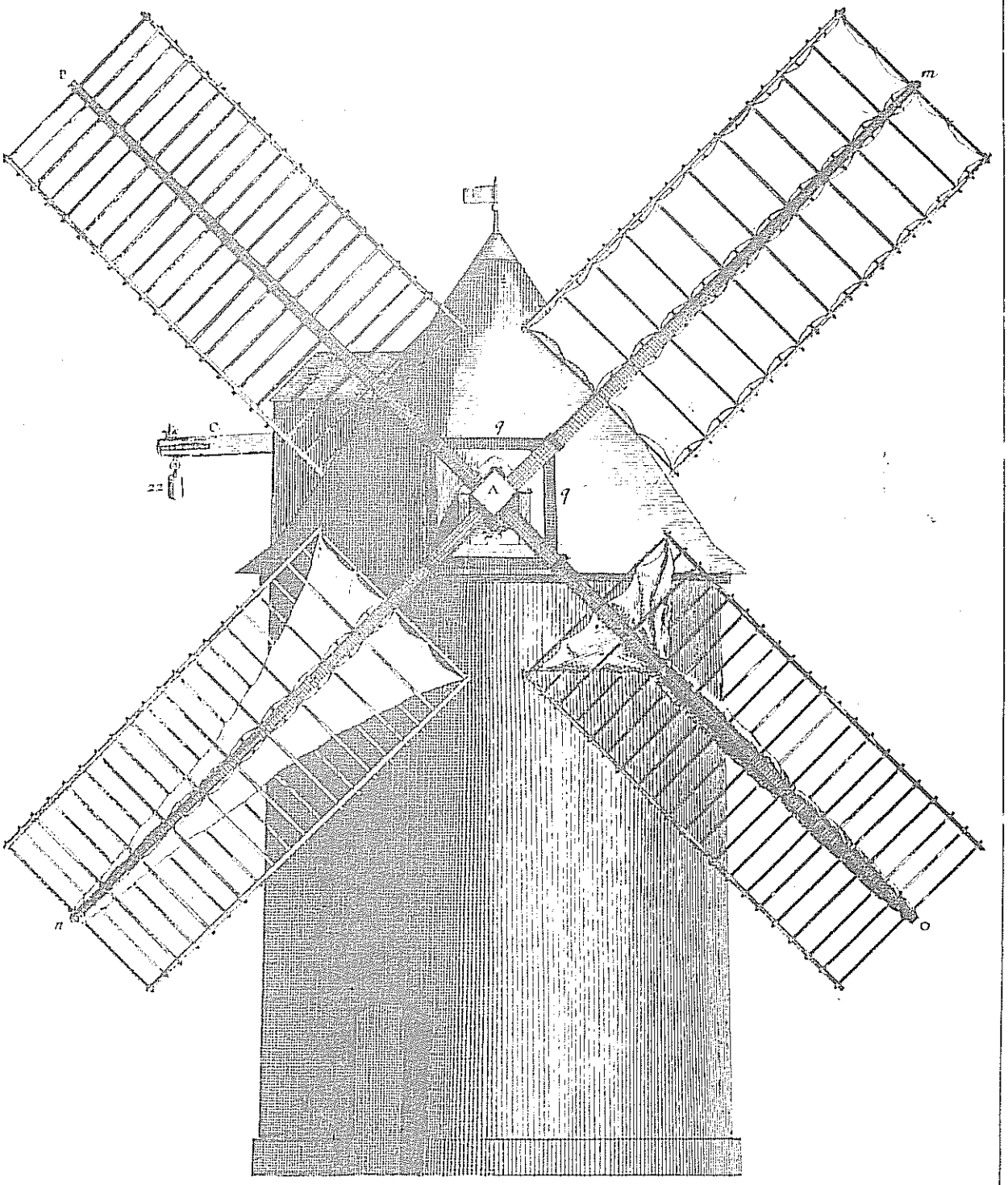
LUNES 4'30



NUMERO 4

2.ª QUINCENA - MARZO - 1988

SECCIONES

INFORMACION JURIDICA

RESOLUCIONES DE LA DGRN.

JURISPRUDENCIA DEL TS. Y CONSTITUCIONAL

OFICINAS LIQUIDADORAS

BOE. Y LEGISLACION AUTONOMICA

CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS

CASOS PRACTICOS ANUNCIADOS O TRATADOS

ACADEMIA

ACTIVIDADES PROGRAMADAS O REALIZADAS

DELEGACION TERRITORIAL

VARIOS

BIENVENIDAS Y DESPEDIDAS

MERCADILLO Y OTROS ANUNCIOS

INFORMACION GENERAL

EDITORIAL

FIRMA INVITADA

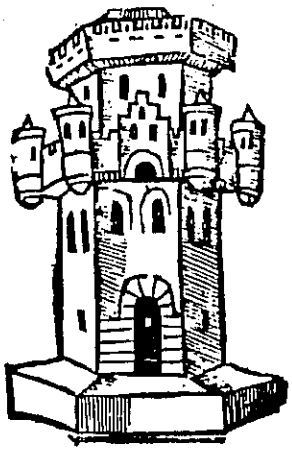
ENTREVISTAS

HUMOR

IDEAS Y SUGERENCIAS

DICE LA PRENSA

IN NECESARIIS, ÚNITAS



"Unidad
en lo necesario.

Un Colegio,

un Decano,

una voz...

Una voluntad..."

(LUNES 4'30, num2, 1, pag8, 1)

Sin más comentarios.

LUNES 4'30
DE LOS REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

NÚMERO CUATRO. 14 DE MARZO, 1988

Director: Enrique Colomer Sancho: Registrador de Villarreal,2, (Castellón).
Redacción en Valencia: Pintor Peyró, 12. 46010-VALENCIA.
Redacción en Alicante:
Francisco Salvador Campdera: Registrador de Alicante,3.
Juan-Carlos Rubiales Moreno: Registrador de Alicante,6
Pintor Cabrera, 22. 03003-ALICANTE.

INDICE:

* RESOLUCIONES DE LA DGRN: pag. 10.:
Doctrina civil: por Luis Orts Herranz, Vicente Dominguez Calatayud, Ana-María Del Castillo González, y Federico Sanchez Asins. Doctrina mercantil: por Salvador Minguez Sanz, Carlos Orts Calabuig, Belén Martinez Gutierrez y Rodolfo Bada Mañó.

* JURISPRUDENCIA DEL TS. Y DEL TC.: pag. 14
por Vicente Carbonell Serrano y Rosa Navarro Diaz.

* OFICINAS LIQUIDADORAS: Circular...pagª. 31:

* BOE. Y LEGISLACION AUTONOMICA: pagª. 30
por Juan Manuel Rey Portolés

* CASOS PRACTICOS: pagª. 4
Del Seminario de Valencia, por Carlos Olavarrieta Masdeu y Javier Solá Palerm.
De la Tertulia de Alicante, por Francisco Salvador Capdera y Juan-Carlos Rubiales Moreno.

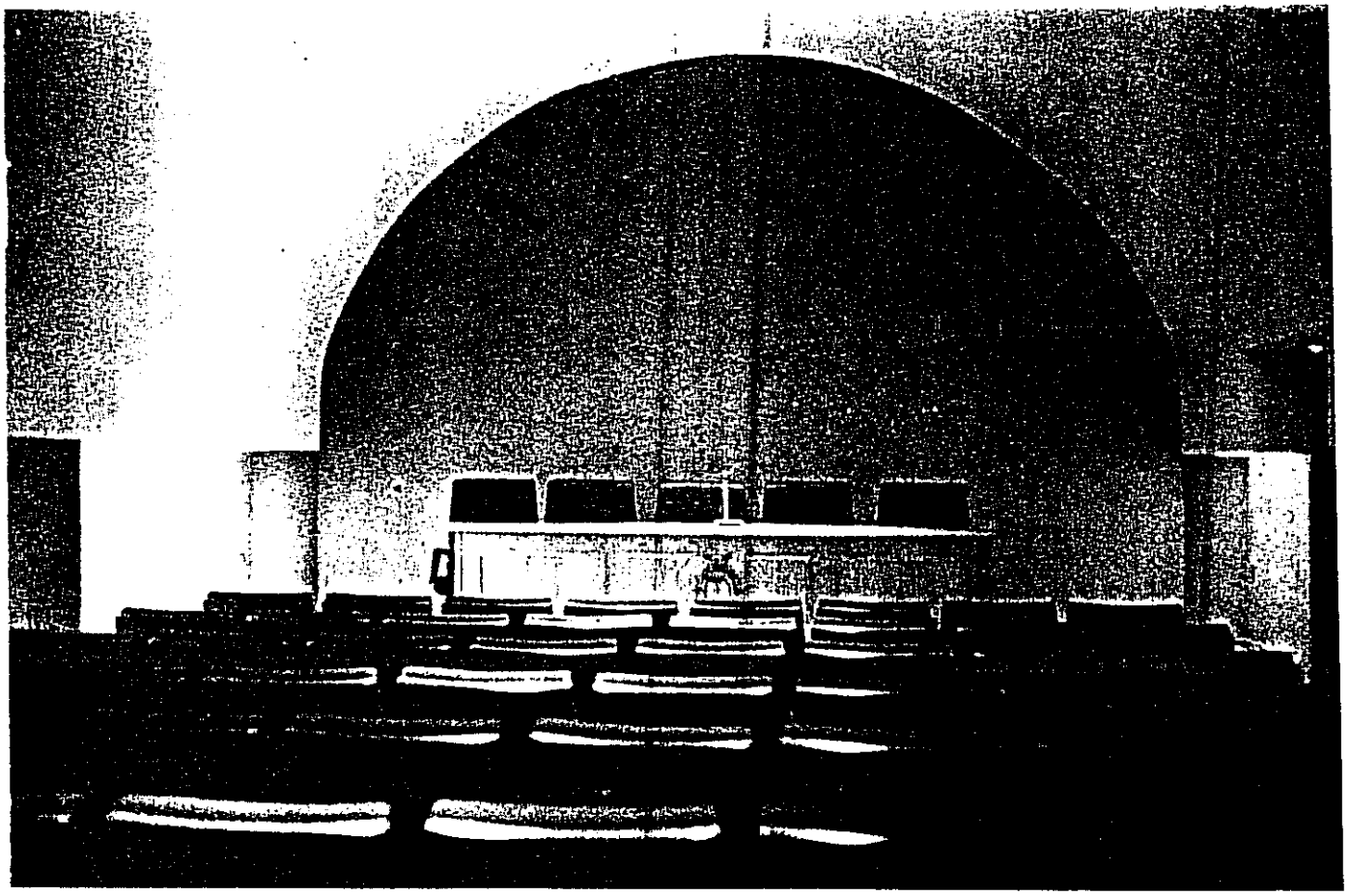
* EDITORIAL:
In necesariis, unitas: pag. 1

* FIRMA INVITADA:
"La doble o múltiple venta...",
por Jose M. Chico: pagª. 23

* HUMOR: El pensador Sisebruto: pag. 26

* OPINIONES:
"El trigo y la cizaña..."
por Rafael Gomez-Pavón, pagª. 19

* DICE LA PRENSA: pagª. 27



Salón de Actos
Saló d'Actes

Eres bello, proporcionado, robusto, prometedor y sugestivo.
Pero estás solo, vacío, triste y deprimido.
¿Por qué no dejas de mirarte el ombligo y dices algo?

CASOS PRÁCTICOS*

RESUMEN DE CASOS PRÁCTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DE LA "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" DE ALICANTE.

PRIMER CASO:

Un préstamo concertado entre dos sociedades mercantiles, se garantiza con prenda sin desplazamiento sobre una serie de mercaderías, formalizándose dicho préstamo en póliza intervenida por Corredor de Comercio; las mercaderías son tan numerosas que su enumeración e identificación, como resulta de la misma póliza, se hace aparte, en treinta hojas de ordenador.

¿Es inscribible dicha póliza?, ¿qué hacer con tan extensa enumeración de mercaderías?.

En cuanto a la primera cuestión, a la vista del artículo 3 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, en relación con el artículo 93 del Código de Comercio, la postura fué unánime en favor de la inscripción de dicha póliza,al entenderse que queda comprendido dentro del supuesto de "demás actos de comercio comprendidos en su oficio".

En relación con la segunda cuestión y a los efectos de cumplimentar lo dispuesto en el artículo 29 número 1 del Reglamento de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, se apuntó la posibilidad, apoyada por todos, de hacer en la inscripción mención de que las mercaderías se encuentran identificadas en dichas treinta hojas, que debidamente selladas y diligenciadas se archivan en el legajo correspondiente, entendiéndose así cumplido dicho artículo 29 y favoreciéndose, además, la "economía registral". *

SEGUNDO CASO:

En el año 1,976, determinada Sociedad Anónima reconoció en favor de un particular la propiedad de un terreno perfectamente identificado dentro de una finca de mayor cabida. La Sociedad Anónima se comprometía al otorgamiento de escritura pública en favor de dicho particular o de las personas que este designare, sin percibir precio alguno.

En el año 1,984 se formaliza dicho reconocimiento de propiedad utilizando la frase "cede de forma gratuita".

La cuestión, de carácter fiscal, es si debe girarse liquidación como donación, como Transmisiones Patrimoniales o por último y exclusivamente, por Actos Jurídicos Documentados.

Por mayoría se decidió que no procedía liquidar como donación pese a lo desafortunado de la expresión "cede de forma gratuita", pues de hecho, lo que se está haciendo es cumplir lo pactado como obligación en el año 1,976, tratándose, por lo tanto, de una contraprestación, por lo cual, de liquidarse, habría de hacerse como Transmisión Patrimonial; pero teniendo en cuenta que si la escritura de 1,976 fué liquidada o ha prescrito, lo procedente será que el liquidador gire exclusivamente liquidación por Actos Jurídicos Documentados.*

TERCER CASO:

Un particular, con vistas a una reparcelación futura, realiza una agrupación de varias fincas, segrega de la agrupada otras y cede el resto al Ayuntamiento, sujetando *todas* estas operaciones a la condición suspensiva de la aceptación por el Ayuntamiento y a la aprobación por el mismo de la reparcelación propuesta.

La pregunta es; ¿cabe la posibilidad de operaciones registrales condicionadas, teniendo en cuenta que no solamente es la transmisión del dominio lo que se sujeta a condición, sino que también estan sujetas todas las operaciones de modificación de entidades hipotecarias?.

Una gran parte de los asistentes a la reunión no creyeron posible la inscripción de estas operaciones en la forma dicha, si bien una minoría se planteó la duda, admitiendo la posibilidad de acceso al Registro de dichas operaciones en la forma estipulada.*

CUARTO CASO:

En una venta de finca entre extranjeros no residentes, con precio confesado recibido en su país de origen, -en principio no necesitada de autorización alguna-, se solicitó, por razones desconocidas, dicha autorización, acompañándose al Registro; la Administración da su autorización a dicha venta, si bien imponiendo la condición suspensiva de que por los contratantes se de cumplimiento a sus obligaciones fiscales.

¿Debe acceder al Registro esta condición?

Unánimemente se opinó que no, porque aparte de que el cumplimiento de dicha condición sería de difícil prueba, la misma ha de tenerse por ajena al contrato, al haber sido establecida por quien no ha sido parte del mismo, como es el caso del supuesto, en el que se impone por la Administración.✱

QUINTO CASO

EL ANTIGUO ART. 1413 DEL CC.- Un consentimiento uxorio concedido conforme al derogado art. 1413 del CC.; ¿es válido después de la reforma de este último por la Ley de 13 de mayo de 1981?

Unánimemente se opinó que sí, prescindiendo de si bajo el régimen derogado se trataba de un asentimiento a la disposición ajena y en la actualidad de una codisposición.✱

SEXTO CASO

ART. 32, PARRAFO ÚLTIMO DE LA LSA.- ¿Es aplicable el párrafo último del art. 32 de la LSA, a una permuta?

Se opinó que no, porque siendo la finalidad del mencionado precepto prevenir las aportaciones no dinerarias encubiertas, (procedimiento que según explica el profesor GARRIGUES "consiste en que el aportante suscribe, aparentemente, acciones en metálico sin hacer ningún desembolso real, e inmediatamente después de constituida la sociedad, los administradores finjen comprar cierta cantidad de bienes, muebles o inmuebles, -las verdaderas aportaciones- mediante un precio que se supone procedente de las suscripciones en metálico, pero que en la realidad se paga por la sociedad mediante la entrega al sedicente vendedor de las acciones que antes fueron suscritas por él simuladamente"), la permuta queda fuera de su ámbito de aplicación.✱

SEPTIMO CASO

ART. 7 DE LA LSA.- Se planteó el tema de la inscripción en el Registro de una compraventa celebrada en nombre de una sociedad anónima, antes de su inscripción en el Registro Mercantil, cuando el acuerdo social de aceptación, una vez inscrita, se había producido transcurridos más de tres meses.

La opinión general fue favorable a su inscripción, recordándose que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha admitido que dicha aceptación pueda hacerse en forma tácita, lo que pudo tener lugar dentro del plazo legal.✱

OCTAVO CASO

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.- En un expediente de dominio para reanudar el tracto interrumpido de una finca, el auto del Juzgado declara reanudado dicho tracto respecto de tres fincas que proceden, según dice el referido auto, de la primera y cuyas cabidas totalizan la de aquélla. Se pregunta si hay algún problema para su inscripción.

Se opinó que no, porque uno de los títulos no inscritos debió ser la división de la finca objeto del expediente.✱

NOVENO CASO

"IUS DELATIONIS".- Don X fallece bajo testamento en el que nombra herederos a sus tres hijos. Con posterioridad, fallece intestado uno de los hijos instituidos, dejando viuda y varios hijos, los cuales son declarados herederos ab intestato, sin perjuicio de la cuota vidual usufructuaria del cónyuge viudo. En la escritura de partición comparecen los dos hijos supervivientes del causante y sus nietos, sin que lo haga la madre de estos últimos. ¿Debe comparcer?

Se opinó que sí, porque el "ius delationis" se transmite a los herederos del hijo fallecido -art. 1006 del CC.- y entre ellos está su viuda, heredera forzosa en cuanto a su cuota usufructuaria.✱

DÉCIMO CASO

COLACIÓN.- A un compañero se le ha consultado el caso siguiente: ¿Hay que colacionar las donaciones hechas por el causante a sus hijos, para fijar la legítima del cónyuge viudo, al cual, en el testamento, se le ha dejado dicha legítima a título de legado, dado que el art. 1035 del CC. habla de heredero "forzoso"?

Se opinó por todos que sí, porque el cónyuge viudo es heredero forzoso del premuerto -art. 807-3 del CC.- independientemente de que su legítima se le deje a título de legado.*

UNDÉCIMO CASO

ENTREGA DE LEGADO.- Don X distribuyó toda su herencia en legados; uno de los legados consistía en que el precio que se obtuviera con la venta de una finca se distribuiría entre varios legatarios en una determinada proporción; todos los legados, excepto éste, fueron entregados por los albaceas, cuyos nombramientos han caducado; ¿Quién debe proceder a la venta de la finca y a la entrega de las catidades legadas?

Una de las soluciones apuntadas fue que se procediera a la declaración de herederos ab intestato los cuales venderían la finca y harían la entrega de los legados; se rechazó por la mayoría de los concurrentes.

La otra solución mantenía que fueran todos los legatarios quienes vendieran la finca y se repartieran el precio obtenido en la proporción señalada por el causante. *

DUODÉCIMO CASO

ANOTACIÓN DE DEMANDA.- El supuesto planteado fue el siguiente: se presenta en el Registro un mandamiento ordenando la anotación preventiva de una demanda, en la que el demandante solicita que se condene al demandado a otorgar escritura pública de venta de una finca a favor de un tercero, o, alternativamente, a abonar al demandante una cantidad en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

¿Es anotable una demanda en la que junto a una acción real se ejercita otra de reclamación de cantidad? ¿A favor de quién tiene que practicarse la anotación: del demandante, del tercero o de ambos?

Sobre el primer punto se entabló viva discusión en la que se manifestaron dos opiniones: a) la de la mayoría, favorable a la práctica de la anotación, basándose, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General, en que es al Juez a quien compete decidir si la acción tiene o no carácter real, a efectos de ordenar la anotación de la demanda y en que el Registrador no puede calificar la decisión judicial; b) la de la minoría, que mantuvo que el Registrador puede rechazar la anotación cuando, claramente, se trate del ejercicio de una acción que no puede producir ninguna modificación jurídico real, en base al art. 42-1 de la LH., lo que sucede en el presente caso en cuanto a la reclamación de cantidad.

Por lo que respecta al segundo punto se opinó que la anotación, caso de practicarse, debería extenderse a favor del demandante. *

***

RESUMEN DE CASOS PRÁCTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DEL SEMINARIO DE VALENCIA.

CASO PRIMERO

PACTO COMISORIO.- Se trata de determinar de qué forma puede acreditarse el depósito de la cantidad pendiente de pago en una venta con condición resolutoria, cuando el pago está representado en parte por metálico y en parte por letras.

La opinión unánime es la de que mediante Acta de depósito de todas las letras pendientes y de la diferencia del precio en metálico, a favor del comprador y de los titulares de derechos reales posteriores, si es que los hay inscritos, en un establecimiento bancario o en la Caja General de Depósitos, (en unión, claro está, del Acta por la cual se resuelve la venta y el título correspondiente). (C.D.M.) *

CASO SEGUNDO

SUCESIÓN.- Una testadora, fallecida sin ascendientes ni descendientes, lega a su esposo el pleno dominio de lo que le corresponda sobre los bienes gananciales asi como el usufructo de los privativos, y deja la nuda propiedad de los privativos a una hermana suya. Mediante escritura, el esposo comparece y dice que no existiendo bienes privativos se adjudica cinco fincas que tienen carácter ganancial.

En el Registro, de dichas cinco fincas constan cuatro inscritas como gananciales y una a favor de la testadora sin prejuzgar el carácter, por haber declarado el esposo -al tiempo de la compra- que el dinero era privativo.

La opinión es la siguiente:

A) Si es heredera la hermana, cosa que en el caso no se aclaraba, debe comparecer para poder liquidar la sociedad de gananciales.

B) Si es legataria, el marido puede, por sí solo, adjudicarse los gananciales ; lo que no podrá hacer es adjudicarse el inmueble inscrito →

a nombre de la difunta esposa sin prejuzgar, porque la hermana de la testadora está interesada en el carácter de privaticidad, debiendo comparecer para aclarar tal carácter. (C.O.M.) ★

CASO TERCERO

ANOTACIÓN DE EMBARGO EN CASO DE SUSPENSIÓN DE PAGOS.- Se presenta un mandamiento de embargo de una finca sobre la que hay anotada una Suspensión de pagos; en dicho mandamiento - que se refiere a un crédito ordinario a favor de una sociedad-, el Juez manifiesta que estando el ejecutado en Suspensión de pagos, queda paralizada la ejecución hasta tanto se resuelva el expediente de Suspensión de pagos.

¿Puede o no practicarse dicha anotación de embargo? Se manifiestan dos opiniones:

A) La mayoría entiende que tratándose de un crédito ordinario a favor de una sociedad, el art. 9 de la Ley de Suspensión de Pagos es claro y terminante, no debiéndose anotar el embargo, por cuanto en todo procedimiento concursal ningún acreedor puede ganar preferencia a través de una anotación de embargo.

B) La segunda opinión, minoritaria, entiende que sí se puede prácticar la anotación, porque en el caso de que se levantase la Suspensión de pagos, el acreedor anotante tomaría preferencia respecto a los demás acreedores no anotantes. (C.O.M.) ★

CASO CUARTO

AUTO DE ADJUDICACIÓN EN EL JUDICIAL SUMARIO.- Una finca inscrita aparece gravada con una hipoteca y con una condición resolutoria anterior a dicha hipoteca, pero que posteriormente fué pospuesta a la misma; en la certificación que se expidió en cumplimiento de lo dispuesto en la regla 4ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, se transcribió literalmente la inscripción de dominio entonces vigente, en la que iba inserta la condición resolutoria y se expresó, en el apartado de cargas, la referida hipoteca y nada más. Se presentó en su día el auto de adjudicación, que se inscribió, y se presenta actualmente mandamiento cancelatorio en donde nada se dice de la condición resolutoria, por manifestar el Juzgado que no se notificó a su titular ya que la referida condición no constaba en la certificación. Se manifiestan dos opiniones:

A.- Que la condición resolutoria sí constaba en la certificación por cuanto se transcribió literalmente el asiento que la contenía y que no se puede despachar el mandamiento cancelatorio sin cumplirse los requisitos del artículo 131 L.H.

B.- Que la condición resolutoria no se contenía en la certificación por cuanto, para evitar confusionismos, el Registrador debe certificar con toda claridad de las cargas; la existencia de una carga inserta en un asiento del que se certifica literalmente, no implica que dicha carga exista, por cuanto podía estar cancelada; el mandamiento, sin embargo, no puede despacharse, pues no cumple los requisitos del artículo 131 L.H. (C.O.M.) ★

CASO QUINTO

ANOTACIÓN DE DEMANDA: FORMA DE PRACTICARLA.- Sobre una finca inscrita se ha declarado una Obra Nueva, que se constituye en régimen de Propiedad Horizontal, integrada por varios departamentos. Se presenta en el Registro un mandamiento ordenando anotar una demanda que dirigen los herederos del vendedor de aquella finca contra los herederos del comprador, acreditándose el fallecimiento del titular registral; se pregunta: ¿debe practicarse la anotación en el folio de la finca matriz y además en los folios de los departamentos independientes? Se manifiestan dos opiniones:

A.- La de los que entienden que bastaría la anotación sobre la finca matriz con notas en todos y cada uno de los departamentos.

B.- La de aquellos que, apoyándose en lo dispuesto en el artículo 218 R.H., entienden que debe hacerse una anotación extensaen el folio de la matriz y anotaciones concisas en cada uno de los folios de los departamentos. (C.O.M.) ★

CASO SEXTO

RENUNCIA A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.- Se trata de una herencia en la cual se declara heredero ab intestato de una señora a un sobrino, sin perjuicio de la cuota vidual correspondiente a su viudo; se presenta partición en la cual, el viudo renuncia a la cuota vidual y el heredero, aceptando la herencia, renuncia a los efectos de la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que las fincas privativas, se adjudican al heredero y las gananciales, al viudo.

¿Es posible por parte del heredero aceptar la herencia y repudiar a los gananciales?

La opinión mayoritaria es afirmativa basándose en la Resolución de 2 de febrero de 1.960; (el heredero acepta la herencia; dentro de dicha →

herencia puede ser cotitular de un bien o de un derecho; renuncia a esta cotitularidad que acrece a sus cotitulares; los problemas pudieran ser fiscales pero no es éste el aspecto debatido. (C.D.M.) ★

CASO SEPTIMO

REPARCELACIÓN.— En una reparcelación realizada por el Ayuntamiento se aportan partes de fincas inscritas, no cumpliéndose las disposiciones del Reglamento Hipotecario en orden a la descripción de la finca segregada, de la finca matriz y del resto.

¿Se puede subsanar el defecto por el que ha otorgado el documento, en este caso concreto el Alcalde, o se necesitaría el consentimiento del titular de la finca sobre la que se está operando?

Dada que la reparcelación es un acto eminentemente administrativo, cualquier rectificación o aclaración del título es competencia de la Autoridad que aprobó el correspondiente expediente. (C.D.M.) ★

CASO OCTAVO

HIPOTECA UNILATERAL; CANCELACIÓN.— Constituida una hipoteca unilateral a favor de varios acreedores, constando en el Registro la aceptación de todos ellos menos uno, se presenta una escritura en la que los aceptantes solicitan la cancelación, así como un acta de requerimiento al no aceptante, (se trataba de una Sociedad Anónima), en la que el Notario, por encontrar cierto local cerrado, manifiesta que lo ha hecho saber a un vecino, el cual se ha negado a aceptar el requerimiento.

El ponente, añade que ha pedido certificación al Registro Mercantil en la que conste el domicilio social de la Sociedad no aceptante, con el fin de comprobar si se ha hecho correctamente el requerimiento.

La opinión unánime es de que acreditándose dicha circunstancia, sí se puede cancelar la hipoteca una vez transcurridos los dos meses desde el requerimiento. (C.D.M.) ★

CASO NOVENO

ANOTACIÓN DE EMBARGO.— Sobre una finca inscrita como bien ganancial, se ha practicado la inscripción de Sentencia de separación en la que se le atribuye el uso de la vivienda a la esposa. Se presenta en el Registro mandamiento de embargo contra la totalidad de la finca, instado por la esposa por impago de la pensión. El caso, es muy debatido manifestándose las siguientes opiniones:

A.- Los que admiten que se puede practicar la anotación sobre la totalidad de la finca, por cuanto si bien es cierto que, disuelta la sociedad de gananciales, la demanda debería dirigirse contra ambos cónyuges, (apartado 42 del artículo 144 R.H.) la esposa, que insta el procedimiento, no puede demandarse a sí misma ; no aceptar tal anotación supondría dar a dicha esposa un trato menos favorable que a cualquier acreedor.

B.- Otra opinión es la de que no puede practicarse la anotación sobre la totalidad de la finca, por estar disuelta la sociedad de gananciales y no dirigirse la demanda contra los dos; solo cabría anotar el embargo de los derechos que le pudieran corresponder al marido en la disuelta sociedad de gananciales. (C.D.M.) ★

CASO DÉCIMO

VENTA JUDICIAL Y MANDAMIENTO CANCELATORIO.— Sobre un solar existe una anotación letra A en garantía de un principal y de una cantidad que se calcula, en principio, para costas; con posterioridad, se declara una obra nueva que se divide en régimen de Propiedad horizontal, y se practican anotaciones letras B y C sobre las fincas resultantes de la división; se ejecuta la anotación letra A y se certifica del dominio y las cargas existentes en ese momento. En el procedimiento ejecutivo de la anotación letra A, el saldo de las costas arroja una cantidad superior a la garantizada; se sigue la ejecución y se subasta la finca embargada, obteniéndose una cantidad superior a total garantizada por la anotación, que se entrega al acreedor ejecutante, incluyendo el total saldo de la liquidación definitiva de costas, quedando un sobrante pequeño a disposición de los acreedores posteriores.

Se presenta mandamiento cancelatorio en el que se hacen constar todas estas circunstancias, ordenándose la cancelación de la anotación a que dió lugar la ejecución, la de las inscripciones de obra nueva y división horizontal así como también se ordena la cancelación de las anotaciones letras B y C, comprendidas en la certificación, haciéndose constar la cantidad sobrante y dándose pago al acreedor del principal y de unas costas superiores a las que garantizaba la anotación.

¿Puede el Registrador en su función calificadora determinar si el sobrante puesto a disposición de

los terceros acreedores es el que correspondería teniendo en cuenta lo que garantizaba la anotación letra A a que dió lugar la ejecución, con una cantidad por costas superior a la garantizada en el Registro?

La opinión unánime es de que sí, dado que los terceros solamente puede ser perjudicados hasta el importe de la cantidad garantizada por la anotación preferente, debiendo ponerse a disposición de ellos el sobrante, garantía que determina el artículo 175 R.H. y cuyo cumplimiento es necesario para poder proceder a la cancelación. (C.O.M.)★

CASO UNDÉCIMO

CONVENIO DE ACREEDORES. PODERES IRREVOCABLES.— En el R.P. existe inscrito un Convenio de acreedores en el cual, entre otras cláusulas, se dice: "(el deudor) pone a disposición de la Comisión de acreedores... el activo de la Empresa para que dicha Comisión con su producto haga pago a los acreedores..." Y "el deudor en el plazo de diez días otorgará poderes irrevocables para administrar, vender... a favor de la Comisión integrada por..."

Se presenta mandamiento del Recaudador, por Contribuciones, ordenando se tome anotación de embargo.

Se pregunta: Primero ¿Se anota el embargo? Segundo: Si la finca es vendida a consecuencia del procedimiento que produce el embargo ¿se inscribirá la venta? Tercero: Al parecer, los acreedores han vendido ya la finca (pero tal compraventa no ha llegado al Registro); cuando acceda al Registro esa venta ¿qué efectos se producirán respecto del embargo por Contribuciones y, en su caso, la venta que hubiera podido haber llegado al Registro como consecuencia de ese embargo?.

Se entiende que todos esos problemas nos llevan al problema más genérico de dilucidar qué es o significa un Convenio de acreedores. Y aquí aparecen, al menos, dos tesis: Una primera entiende que el Convenio sólo significa que la Suspensión de pagos ha terminado y no tiene otra eficacia; no implica cesión de bienes a los acreedores; para que la misma se produzca es preciso que se formalice notarialmente.

Otra tesis sostiene que debe darse alguna mayor trascendencia al Convenio. Así, éste debe operar al modo de una condición resolutoria o algo así como una reserva de rango;

Para la primera postura, el embargo por Contribuciones y la venta a causa del mismo se antepondrían a la venta que, efectuada por los acreedores pudiera llegar al Registro en último lugar.

Para la segunda postura, por contra, la venta por los acreedores estaría "protegida" por el Convenio y ella misma produciría la cancelación de aquel embargo y su compraventa.

Otro problema a tratar sería el de los poderes irrevocables: cuando el deudor los concede ¿se despoja a sí mismo de las facultades de disposición?

En este caso, al menos, de Convenio de acreedores, una opinión mayoritaria defiende la solución afirmativa: antes del Convenio el deudor no podía tramitir sin concurso de los interventores; pues bien, con la concesión de esos poderes el deudor da un paso más y transfiere esas facultades a sus acreedores.

Pero este tema del Convenio no es un tema pacífico y se acordó tratarlo y estudiarlo más a fondo. (J.S.P.)★

CASO DUODÉCIMO

QUIEBRA FRAUDULENTA Y EMBARGO.— Por mandamiento del Juzgado de Instrucción... se ordena que, por quiebra fraudulenta de ... se tome anotación de embargo sobre una finca. No se expresa por qué cantidad.

Surge la duda de si lo que se ordena realmente es un embargo o si cabe que se esté pidiendo anotación de quiebra.

La respuesta es que se está ordenando anotar, como se dice en el mandamiento, un embargo -y en ese sentido debe suspenderse la anotación y solicitarse que se exprese la cantidad-. La quiebra fraudulenta se tramita como pieza separada, el Código Penal la regula al lado de otras figuras como el alzamiento de bienes, delito en base al cual también el Juzgado puede ordenar embargos, etc. (J.S.P.)★

CASO DECIMOTERCERO

LEASING. CLAUSULAS RECHAZABLES. OPCIÓN CON DOS OPTANTES.— Se plantea un primer problema consistente en saber qué cláusulas deben aceptarse y cuáles rechazarse. Sobre todo las que contienen prohibiciones de disponer. Aquí se manifiestan dos posturas: Una primera, muy drástica, entiende que hay que recoger solamente aquellas cláusulas que aluden a lo esencial; básicamente lo que se refiere a la opción (cuyos requisitos son los del art. 14 R.H.) y alguna cosa más sobre el

→

arrendamiento; y nada sobre las prohibiciones de disponer, etc.

Otra postura entiende que, hoy por hoy, la figura del leasing no está claramente perfilada. Habríamos de ser valientes y, siguiendo la tesis de Amorós, entender que entraña una compraventa con reserva de dominio, y sobre esa base calificar el documento. Pero hay muchos problemas en el aire y una postura práctica, por el momento, es mantener un criterio abierto y así hacer entrar incluso las cláusulas que implican prohiciones de disponer. (Tener en cuenta que lo que esas cláusulas están queriendo decir es que la opción se configura con carácter personalísimo, en este caso).

Un segundo problema a tratar tiene que ver con el art. 54 del R.H. Si hay dos arrendatarios-optantes ¿Deben fijarse cuotas? Aquí también surgen dos posturas: Una negativa, entiende que no, porque la opción se configura como derecho personal (y el arrendamiento lo es) y el 54 del R.H. como toda la L.H. en general, está pensando en los derechos reales. Otra postura contraria entiende que sí que deben señalarse cuotas, porque hay un proindiviso y el 54 del R.H. no distingue entre derechos reales y personales y además la distinción tradicional cada día está más superada. (J.S.P.) ★

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL*

RR. 2 y 4 FEBRERO 1988 (BOE, nºs. 55 y 51)

ES PRECISO ACREDITAR LA CONSIGNACIÓN QUE PREVIENE EL ARTÍCULO 175-6ª DEL RH. PARA REINSCRIBIR A FAVOR DEL TRANSMITENTE UNA FINCA VENDIDA BAJO CONDICIÓN RESOLUTORIA.

El supuesto de hecho contemplado en ambas Resoluciones, de idéntico contenido, es el siguiente: consta inscrita en el Registro una escritura de compraventa en la que se aplazó parte del precio mediante letras de cambio, garantizándose el pago con condición resolutoria, de modo que el impago de dos letras dará lugar a la resolución de la venta, con pérdida para el comprador del precio entregado, hasta el máximo de un 25%

Posteriormente, el 3 de Febrero de 1.986, se presenta -y el 6 de Marzo se anota- un mandamiento de embargo sobre dicha finca.

Mientras tanto, el 2 de Febrero de 1.986 (!) y con objeto de obtener la reinscripción a favor del vendedor, se presenta en el Diario un Acta de requerimiento, autorizada el 7 de Noviembre anterior, por la que el vendedor hacía saber al comprador (actual titular de la finca gravada con la condición resolutoria) que ejercitaba la condición resolutoria por impago, quedando resuelta la compraventa y reteniendo todo lo percibido por no exceder del 25% pactado; resolución que es aceptada por el comprador mediante diligencia en dicha acta.

El Registrador suspende la inscripción de dicho documento por existir una anotación de embargo y no haberse cumplido la consignación que previenen los arts. 175-6ª y 180 del Reglamento Hipotecario.

El interesado interpone recurso gubernativo, alegando que el comprador había manifestado su conformidad con la resolución y que, -de acuerdo con una interpretación contrario sensu de la Resolución de 3 de Junio de 1.961-, cuando no procede reintegro se puede efectuar la cancelación de cargas sin necesidad de la consignación que previene el citado art. 175-6ª del Reglamento Hipotecario.

El Registrador, en su informe, tras señalar que dicha Resolución se refería a un supuesto de cancelación de una hipoteca y dos anotaciones de embargo, y no a la cancelación de una inscripción del dominio resoluble, como en este caso, mantiene que, dado que existe anotado un embargo, es necesaria la consignación para evitar que el anotante pueda verse perjudicado por posibles pactos entre comprador y vendedor al resolver la venta, sin perjuicio de que corresponda al Juez determinar la procedencia o no de la consignación.

→

El Presidente de la Audiencia, en base a la existencia del tercero protegible da la razón al Registrador.

La Dirección General da igualmente la razón al Registrador en base a los siguientes argumentos:

a) Si bien, conforme al artículo 1.504 del Código Civil, la resolución opera de forma automática y extrajudicial, no obstante tratándose de la cláusula penal, su "exigibilidad debe ajustarse a las disposiciones del Código Civil que prevén la posibilidad de su corrección judicial en caso de incumplimiento parcial o irregular, (artículos 1.152-2º y 1.154)".

b) Por lo tanto, deben devolverse todas las cantidades, incluidas las comprendidas por la cláusula penal, afectas por una subrogación real de modo provisional "en tanto no se declare judicialmente la plena exigibilidad de aquella cláusula penal".

c) Dicha subrogación real opera cuando un bien sujeto a condición resolutoria se ve gravado con posterioridad, por lo que debe hacerse dicha consignación, no sólo en beneficio del comprador, sino también de los titulares de tales gravámenes.

d) Sin entrar en el problema de la preferencia entre el vendedor y el anotante, es claro que el Registrador no puede "desconocer los efectos legales derivados de dicha anotación y entre ellos el de su no cancelación en tanto no se acredite la oportuna consignación o se ordene judicialmente la cancelación".

e) En conclusión, sin tal consignación no cabe, no sólo practicar la reinscripción, sino tampoco cancelar los derechos que traigan causa del comprador. ★

R. 5 Febrero 1988 (BOE. 16 Febrero)

Anotación de Embargo del derecho de usufructo sujeto a prohibición de enajenar, gravar o embargar.

Supuesto de hecho: En juicio ejecutivo se decreta el embargo del derecho de usufructo del que es titular el demandado; presentado el correspondiente mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad, se deniega la anotación preventiva de embargo por figurar el derecho de usufructo inscrito con la siguiente prohibición de disponer: "Se adjudica la finca en usufructo vitalicio con la condición de no poder ser enajenado, gravado ni embargado, ni retenido por ningún concepto... y caso de que así no se hiciese, quedará anulado automáticamente y pasará a las personas y con las condiciones que se han mencionado para la nuda propiedad".

El acreedor interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, manifestando, entre otras cosas, que dicha anotación no infringe la prohibición, en tanto el acreedor se limite a cobrar su crédito con cargo a los frutos y rentas que el usufructo produzca, -a través de la administración judicial constituida al efecto- y no promueva la venta en pública subasta de dicho usufructo; que sólo la ley puede disponer la inembargabilidad de los bienes y que es discutible la eficacia de la prohibición de disponer en casos de enajenación forzosa en un procedimiento de ejecución, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1911 del Código Civil.

El Ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia informó que debió anotarse preventivamente el embargo por tener un carácter meramente cautelar y por considerar que la prohibición de embargar impuesta por el testador es contraria a los principios de orden público de nuestro sistema jurídico, por contravenir el principio de responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 del Código civil, por lo que no debió tener acceso al Registro, y si lo tuvo, no debió ser tenida en cuenta por el Registrador.

El Presidente de la Audiencia Territorial confirmó la nota del Registrador en cuanto que el titular del usufructo carece de poder dispositivo y es el propio Registro el que rechaza la posibilidad de la anotación de embargo pretendida; el Auto presidencial fue apelado por el recurrente.

La Dirección General desestimó el recurso en base al principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales; a la presunción, a todos los efectos legales, de que el derecho trabado se halla sujeto a la limitación que el asiento proclama -su inembargabilidad- y al deber del Registrador de considerar en la calificación el contenido del Registro.

Es de destacar, según la Dirección General, la imprecisión terminológica de la cláusula debatida,

al designar como condición lo que no es sino una modificación singular del contenido ordinario del derecho transmitido y la contradicción que supone el acumular a una prohibición de disponer, un efecto restitutorio para el caso de transgresión, pues si conforme a aquélla, la posible enejenación, gravamen o embargo son nulos, nunca tendría lugar la hipótesis restitutoria, dándose en el plano registral la incongruencia de que el acto determinante de la resolución no podría reflejarse tabularmente.

También manifiesta la Dirección General que el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales impide cuestionar la validez de si por una prohibición de disponer pueden restringirse las facultades públicas sobre los bienes de un deudor para imponer una enajenación en la que ni cuenta ya su voluntad, ni es su interés particular o el de su transmitente los únicos comprometidos, al ponerse en relación con el principio de responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 del Código Civil, básico en nuestra organización jurídica y cuyas excepciones deben ser de interpretación estricta. (A-M, D-C, G.) ★

R. 12 FEBRERO 1988 (BOE. 4 de Marzo)

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA SOBRE VARIAS FINCAS, SIN HABERSE DISTRIBUIDO LA RESPONSABILIDAD.

Supuesto de hecho: mediante escritura pública se constituyó hipoteca sobre varias fincas propiedad del deudor efectuándose la correspondiente distribución de responsabilidad hipotecaria. Posteriormente se procedió a la segregación y venta de varias parcelas de una de las fincas hipotecadas, sin que entre las mismas se procediese a una nueva distribución de la responsabilidad hipotecaria. El comprador de dos de las varias fincas segregadas, ofreció a la Entidad acreedora el reintegro parcial del crédito hipotecario a cambio de la extinción del gravamen sobre las parcelas por él adquiridas, oferta que fué aceptada por dicha Entidad, otorgándose la correspondiente escritura pública de cancelación parcial, liberando a dichas dos fincas, sin perjuicio de la subsistencia de la hipoteca sobre las demás.

El Registrador de la Propiedad suspendió la cancelación parcial conforme a los arts. 123 y 125 Ley Hipotecaria y al principio de indivisibilidad de la hipoteca, porque al no haberse convenido voluntariamente, al verificar las segregaciones, la distribución de responsabilidad entre las fincas resultantes, no procede exigir la liberación de ninguna de ellas. El Registrador despúes de señalar en su informe que quien abonó la cantidad citada no es actualmente el titular registral de las mismas, manifiesta que no puede ignorarse que en el caso planteado, si se accede a la cancelación, se daría lugar a una infracción del art. 124 Ley Hipotecaria, que no admite la liberación de una finca cuando la cantidad satisfecha sea inferior a la responsabilidad hipotecaria; igualmente implicaría una concentración del gravamen sobre las demás fincas hipotecadas con el consiguiente perjuicio para sus titulares, pues, aunque se aplique el art. 123 de la Ley Hipotecaria, el titular ejecutado siempre tendría la posibilidad de repetir contra los demás terceros en vía judicial, conforme al 1145 CC, pfº 2 y si se permite la liberación parcial de alguna de las fincas segregadas ésta quedaría liberada sin posibilidad de repetir contra ella, con el consiguiente perjuicio para los demás, por lo que sólo sería admisible -la cancelación- si todos y cada uno de los titulares de las fincas gravadas concurriesen en la escritura de liberación.

El Notario autorizante interpuso recurso gubernativo manifestando que no resulta excluida por la Ley cualquier posibilidad de parcial y objetiva extinción de la hipoteca y habiéndose producido ésta en el plano civil o sustantivo, se habrá producido una inexactitud registral a rectificar mediante la correspondiente cancelación; que esta posibilidad resulta abonada por el principio general de libre transmisibilidad y consiguiente libre disponibilidad de derechos y facultades y que, en tanto que tiene por base la desaparición de un gravamen es beneficioso; a) para el interés público, por el fomento del crédito territorial en tanto que aumenta la posibilidad del titular del predio liberado de obtener nuevos créditos, b) para el propio acreedor y c) para los terceros adquirentes de derechos sobre predios no liberados, en tanto que, en idéntica medida que se extingue el débito garantizado, decaen las posibilidades cuantitativas de ser ejecutados.

El Presidente de la Audiencia Territorial confirmó

la nota del Registrador siendo apelado el Auto por el Notario recurrente.

La Dirección General desestimó el recurso manifestando que del hecho de que un mismo y único gravamen recaiga por entero sobre cada una de las varias fincas, se desprende que el derecho real de hipoteca no sólo produce relaciones jurídicas entre el titular del derecho real y cada uno de los dueños de las fincas resultantes de las segregaciones, sino también entre los distintos dueños de éstas, ya que si cualquiera de éstos hiciera efectivo el pago total de la deuda garantizada, no se producen los efectos ordinarios de la subrogación, sino que sólo podrá reclamar de los demás lo que les corresponde proporcionalmente. Por consiguiente, hay que ratificar la doctrina de la Resolución de 17 de Marzo de 1969: para la liberación de una de las fincas y cancelación parcial de la hipoteca total, se requerirá, además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes, -con posterioridad a la constitución de la hipoteca-, de las fincas procedentes de la división de la primitiva, -a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado-, ya que en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los arts. 122 y 123 de la Ley Hipotecaria, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria y desproporcionada sobre alguna finca con evidente perjuicio para su titular. (A-M. D-C. G.)

★

R. 16 FEBRERO 1988
(BOE. 4 de marzo)

REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO. EXPEDIENTE DE DOMINIO.

Hechos: Doña Matilde D. promovió expediente de dominio sobre reanudación del tracto sucesivo interrumpido alegando ser dueña de una finca sita en Toledo, que dicha finca era propiedad de su abuelo y que, si bien no puede acreditar documentalmente la transmisión hereditaria, sí que puede acreditar la posesión como tal durante cerca de treinta años.

Con el escrito de iniciación del expediente se acompaño Certificado del Catastro, en el que figuran como titulares los herederos de don Juan D., y Certificado del Registro de la Propiedad del que resulta que la finca figura inscrita, desde 1.902, a nombre de don Juan D.

El Magistrado-Juez de Primera Instancia dictó auto en el que se declaran justificados los extremos aducidos en el escrito inicial y por lo tanto acreditado el dominio de doña Matilde D. y en su virtud se decreta la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad y la cancelación de la inscripción contradictoria a favor de don Juan D.

Presentado dicho auto en el Registro, la Registradora denegó la inscripción decretada en el mismo, considerando que no se había seguido el procedimiento adecuado cual es el juicio declarativo correspondiente.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota denegatoria considerando:
- Que en el expediente de dominio de referencia se pretende o parece pretenderse la declaración del dominio por prescripción adquisitiva y no la justificación de un hecho o un acto idóneo para adquirirlo, y tal pretensión no puede deducirse en un expediente de dominio.
- Que en el caso contemplado no se está ante un supuesto de tracto sucesivo interrumpido, sino ante una ruptura de enlace directo entre los titulares registrales y la persona que pretende la inscripción, que puede ser rectificada por la vía del art. 40 a), es decir, por la toma de razón del título correspondiente.

Finalmente la Dirección General desestimó el recurso, y por lo tanto confirmó la decisión del Presidente de la Audiencia y la nota de la Registradora, entendiendo que en el auto que pone fin al expediente de dominio se declara acreditado el mismo y justificados los extremos admitidos en el escrito inicial, pero no aparece declarado un hecho con virtualidad suficiente para la adquisición del dominio, ya que no lo es por sí solo el de la transmisión hereditaria, pues concurren otros herederos, y tampoco lo es por sí solo el de la posesión de veinte años porque, aparte otros requisitos, no aparece el justo título exigido para la usucapción ordinaria. (F.S.A.)

★★★★★

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO*

S. 19 noviembre 1987 (T.S. Sala 1ª). ES CAUSA DE REVOCACIÓN DE LA DONACIÓN CUALQUIER DELITO COMETIDO CONTRA EL DONANTE QUE REVELE INGRATITUD.

HECHOS: El actor otorgó escritura de compraventa de unas fincas -que, al parecer, encubría una donación-, en favor de su sobrino, éste cometió contra el donante una actuación calificada penalmente de coacción, pero el sumario fue sobreseído por un indulto general. El tío solicita se declare la nulidad de la venta y la revocación de la donación que encubría, por haber cometido el donatario delito contra la persona, honra o bienes del donante (art. 648, 1º del CC). El Juzgado estimó la demanda parcialmente declarando la nulidad de la compraventa pero no dió lugar a la revocación de la donación. La Audiencia sostuvo igual criterio; el T.S. estima el recurso y declara la revocación por ingratitud de la referida donación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: "La Sentencia impugnada ha estimado que este hecho (delito de coacción) no debe incluirse en el nº 1 del art. 648 del Código Civil como causa de revocación de donaciones por ingratitud, sin embargo es de tener en cuenta que el citado precepto legal se refiere al hecho de "cometer el donatario algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante", expresiones que por su literalidad no hay que reconducir a títulos del Código Penal en concreto, pues no existen con esas palabras más que el título de "delitos contra las personas", de ahí que la norma haya de interpretarse, como hace gran parte de la doctrina científica, en el sentido de que no es preciso, para que se produzca el efecto revocatorio, que se trate de uno de los delitos catalogados en el Código Penal contra las personas, la honestidad o la propiedad, sino que el precepto se refiere a todos aquellos por los cuales resulte ofendido el donante que revelan ingratitud. Así lo es, sin duda, la condena por un delito de coacciones que afecta a la libertad y seguridad de la persona del donante, puesto que es innegable que un delito de esa naturaleza recae directamente sobre la persona física del sujeto pasivo..." *

S. 23 Noviembre 1987. (TS. Sala 1ª). MATRIMONIO. Separación.- Ejecución de sentencia dictada por Tribunal eclesiástico.- Principio de exclusividad jurisdiccional.- Juez civil.

Vigente plenamente el actual régimen legal del matrimonio en el CC. y, sobre todo, con posterioridad a la CE., es patente que la pretensión deducida, en cuanto expresamente recae sobre ejecución de sentencia dictada por Tribunal eclesiástico en materia de separación matrimonial, es contraria al principio de exclusividad jurisdiccional que desde el art. 117.3 CE. impone que sea el Juez civil quien, con plena jurisdicción, decida en tales materias según la legislación del Estado. *

S. 27 Noviembre 1987. (TS. Sala 1ª). ARRENDAMIENTOS URBANOS. Obligaciones del arrendatario.- Pago de la renta.- Acumulación de autos: resolución del contrato y desahucio por falta de pago.- Improcedencia.

I.- Es contrario a los más elementales principios jurídicos no pagar la renta correspondiente, -por entender que el local no reúne las condiciones que se tuvieron en cuenta al celebrar el contrato-, solicitar la resolución y continuar en la posesión arrendaticia, privando al arrendador de su explotación económica.

II.- La existencia de un juicio declarativo, en el que la arrendataria suplicó la resolución del arrendamiento y la condena al pago de determinadas cantidades, no es obstativa a la acción de desahucio por falta de pago, interpuesta por el arrendador, en cuanto la distinta competencia para el desahucio y para el juicio de menor cuantía, -el Juzgado de Distrito el primero y de Primera Instancia el segundo-, y el distinto procedimiento, impiden la acumulación de autos y hace que cada proceso deba seguirse por la normativa que le es propia.*

S. 30 Noviembre 1987. (TS, Sala 1ª). CONTRATO ATÍPICO E INNOMINADO DE ALIMENTOS VITALICIOS: CARACTERES.- DONACIÓN MORTIS CAUSA.- (Condición resolutoria.- Efectos.- Momento en que se producen).

El llamado contrato vitalicio, de pensión alimenticia o, también, de alimentos vitalicios, es un negocio independiente del de renta vitalicia y caracterizado por ser un contrato autónomo, innominado y atípico, susceptible de las variedades, propias de su naturaleza y finalidad, regido por las cláusulas, pactos y condiciones que se incorporen al mismo, en cuanto no sean contrarias a las leyes, a la moralidad o al orden público. (Cfr. TS, 1ª SS, 14 de Noviembre de 1908, 16 de Diciembre de 1930, 28 de Mayo de 1965 y 6 de Mayo de 1980).

FUNDAMENTOS DE DERECHO: "Segundo: ...1) El 20 de Junio de 1981, D. Manuel y Dª Macrina-Delfina, padres y abuelos de los actores y padres a su vez de la demandada, Dª Leonor, otorgan escritura pública en la cual "ceden" a su referida hija y esposo, "que aceptan la nuda propiedad de todas y cada una de las fincas descritas..., así como la nuda propiedad de la parcela..."(Estipulación 1ª); 2) A su vez, en la Estipulación 2ª se hace constar que los cesionarios "...contraen la obligación de prestar a los cedentes ... asistencia y alimentos, en los términos dispuestos en el art. 142 y cc. CC, con carácter vitalicio". En la misma Estipulación se dice, que referida obligación, "...tendrá el carácter de resolutoria y el incumplimiento por parte de los señores cesionarios dará lugar a que, automáticamente, las fincas transmitidas por esta escritura reviertan a la plena propiedad de los señores cedentes"; 3) Por último, en la Estipulación 3ª se establece también como condición resolutoria, que los "cesionarios y durante la vida de los señores cedentes no podrán enajenar los bienes adquiridos", así como que "aquéllos conceden poder a los cedentes"... para que, juntos o separadamente, en nombre de los poderdantes puedan: vender total o parcialmente los bienes contenidos en esta escritura, a la persona o personas que tengan por conveniente, por el precio que libremente estipulen...". 4) El eje de la discrepante posición de ambas partes contendientes se centró en si el contrato en cuestión era o no simulado, problema que fue resuelto en primera instancia en el sentido de ser verdadero y haberse cumplido por los cesionarios adecuadamente sus condiciones, desestimando la demanda. A su vez, en la aquí impugnada, se revoca aquélla al estimar que el contrato discutido no es de renta vitalicia, por las razones que expone, sino un "...negocio disimulado de donación, con causa distinta de la en el mismo expresada, pero fundada en otra verdadera y lícita, lo que otorgaría validez a la convención, si no fuera porque el acto es nulo por falta de formalidades legales, por cuanto las donaciones cuyos efectos quedan aplazados a la muerte de los donantes se rigen por las reglas correspondientes a la sucesión testamentaria y habrán de otorgarse por testamento".

Tercero: A la vista de lo hasta ahora expuesto procede la estimación de los motivos articulados, y en consecuencia, del recurso, por las siguientes consideraciones: Primera: ...el contrato en cuestión, al margen de cuál pueda ser su naturaleza, tema objeto precisamente de examen en este momento procesal, tiene una causa verdadera y lícita. Segunda: ...debe ponerse de relieve el acierto de la sentencia impugnada en orden a rechazar que el mismo sea un contrato de renta vitalicia, en cuanto que los cedentes no transmiten a los cesionarios el dominio pleno de lo cedido como exige el art. 1802 CC., y sí, únicamente, la nuda propiedad sujeta además a condiciones. Tercera: ...se trata del llamado "contrato vitalicio", o de "pensión alimenticia" o, también, de "alimentos vitalicios", negocio independiente del de "renta vitalicia" y caracterizado, como muy bien indica la citada S. 28 de Mayo de 1965, por ser un "contrato autónomo, innominado y atípico susceptible de las variedades propias de su naturaleza y finalidad,→

regido por las cláusulas, pactos y condiciones que se incorporen al mismo en cuanto no sean contrarias a las leyes, a la moralidad o al orden público"; Cuarta: Poniendo en conexión lo que se acaba de indicar con la primera de estas consideraciones, la licitud del referido contrato es evidente.

Cuarto: ...A) Partiendo a título de mera hipótesis discursiva de que el contrato cuestionado fuere de donación y no de vitalicio, es evidente que en el propio documento se califican de "resolutorias" las condiciones impuestas, respecto de las cuales ni las partes ni la sentencia impugnada niegan tal cualidad; B) A su vez e independientemente de que ni las "resolutorias" ni las "suspensivas" son en realidad condiciones propiamente dichas, sino, simplemente, efectos que puede producir cualquier clase de condiciones (así, las propias e impropias; las expresas y las tácitas; etc.), es lo cierto que mientras durante la pendencia de las "suspensivas" el negocio afectado por la conditio no produce el efecto querido y sí únicamente una expectativa que se traducirá en plena efectividad cuando aquélla se realiza, tratándose de las "resolutorias", en la fase de pendencia los efectos del contrato se producen desde el momento de su celebración para extinguirse si la condición se cumple, lo que en este caso no ha acontecido. C) Consiguientemente, aun estimando, como hace la sentencia impugnada y a título de mera disquisición, que el negocio jurídico discutido fuere una donación y no un "contrato de vitalicio", su naturaleza sería la de una donatio inter vivos y por tanto su validez y eficacia evidente. ★

S. 3 Diciembre 1987. (TS. Sala 1ª).

ENFITEUSIS. Obligación de pago por el estabiliario.- Improcedencia de la recuperación del dominio útil.

Acreditada la constitución de un censo enfitéutico por convenio entre la causante de las actoras y el Ayuntamiento demandado, con la precisa estipulación de caer en comiso si el Ayuntamiento dejase de satisfacer 3 anualidades consecutivas de pensión, así como la obligación de pago por el estabiliario en el domicilio de la estabiliente, mientras no lo tenga fuera del partido, la circunstancia de que la estabiliente aparezca domiciliada en otro partido, seguida de la omisión por sus herederos de comunicación alguna al Municipio en punto a su calidad de tales y de cual sea su domicilio, crean una situación de hecho que, complementada con otros datos, como el que la Corporación ha venido consignando en sus presupuestos las cantidades precisas para el pago de la pensión, no es suficiente para conseguir la recuperación del dominio útil por parte de las recurrentes, en su día cedido al Ayuntamiento. ★

S. 10 Diciembre 1987. (TS. Sala 1ª).

DONACIÓN MORTIS CAUSA.- Obligación asumida por el donante a consecuencia del testamento de sus ascendientes.- Diferencias con las disposiciones testamentarias.

1.- Procede rechazar el empeño de la recurrente de asimilar al acto de disposición testamentaria la escritura de donación mortis causa, cuya nulidad se pide, siendo así que ésta, otorgada en estado de soltería por el causante, fue motivada para cumplir la obligación impuesta al mismo por el testamento de sus padres, de los que, -con la limitación que ordenaba dotar "de la posibilidad de la casa" a sus hermanos-, fue heredero instituido, sin que la tan buscada asimilación con la donación, de la que la petición de nulidad formulada por la actora necesariamente ha de partir, encuentre apoyo en el hecho de que las dotaciones se las declare efectivas al fallecimiento del otorgante, ya que en el propio instrumento público en que se señalaba este momento de efectividad, en alternativa con el de contraer matrimonio, se les confiere carácter definitivo, facultando a los beneficiarios para disponer mortis causa de los bienes y significando su irrevocabilidad, lo cual, al tiempo que pone de manifiesto que lo diferido es sólo la posesión de los bienes, no se aviene ni con la esencial revocabilidad de la disposición testamentaria, ni con el ánimo que movió la voluntad del otorgante, que no fue la liberalidad sino que vino determinada por el testamento de sus padres, que aquél cumple deseando fijar de un modo definitivo e irrevocable las dotaciones de sus citados hermanos. →

2.- La materia de imposición de costas procesales es irrevisable en casación (Cfr. TS, SS, 3 y 27 de Febrero y 16 de Marzo de 1987). *

S. 16 Diciembre 1987. (TS, Sala 1ª).

PROPIEDAD HORIZONTAL. Acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.- Relativos a actos ordinarios de la administración cotidiana.- Impugnación.- Subsanación por el transcurso del plazo de caducidad.

No cabe plantearse que los puntos sobre los que recayó acuerdo de la mayoría asistente a las Juntas de Propietarios sean, como se propugna por la recurrente, contrarios a la Ley o a los Estatutos, y menos aún a las normas imperativas y a las prohibitivas, pues refiriéndose como se refieren a simples actos ordinarios de la administración cotidiana, gastos comunes, cuotas mensuales, renovación de la Junta directiva y funcionamiento de la Comunidad de propietarios, es obvio que están sujetos a la caducidad de 30 días prevista en el art. 16.4 LPH., no siendo aplicable la doctrina de esta Sala en orden a la nulidad de pleno derecho de los acuerdos contrarios a la Ley, a la moral o al orden público, que éstos sí que por su naturaleza no pueden ser subsanados por el transcurso de ningún plazo de caducidad (Cfr. TS 1ª SS. de 26 de Junio de 1982 y 4 de Abril de 1984). *

* * *

REVISTAS.

En "Actualidad Civil", nº 9 de 1988, aparece un comentario amplio a la Sentencia del T.S. de 7 de julio de 1987, sobre derecho de retención, realizado por Ricardo de Angel Yagüez. Dicha S. fue extractada en esta revista, (númº. cero, pag. 7), y motivó un comentario de Eladio Ballester, (númº. uno, pag. 27), anticipando ideas que se ven ratificadas en el trabajo reseñado. *

* * * *

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL*

S. 17 diciembre 1987 (TC. Sala 2ª).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO VULNERA EL PRINCIPIO DE IGUALDAD NI EL DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA LA EXIGENCIA DE FIANZA PARA SU PRACTICA.

HECHOS: El actor, luego recurrente en amparo, pretendía se declarara la nulidad de un testamento. La cuantía de la reclamación, a efectos procedimentales, se fijó en cien millones de pesetas. El actor obtuvo beneficio de justicia gratuita. Se pedía en la demanda que se ordenara anotación preventiva de la misma sobre diversos inmuebles. El Juzgado la decretó condicionada a la prestación de fianza de veinticinco millones. Contra tal providencia interpuso, sin éxito, recurso de apelación ante la Audiencia Territorial. Se recurre en amparo por entender que la resolución vulnera los arts. 14 y 24 de la Constitución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: A) El recurrente entiende que se viola el art. 14 de la C.E. al exigírsele fianza, cuando de ello cree estar exento por resultar beneficiario de justicia gratuita, pero tal alegación no prospera, porque el art. 30 de la LEC, exime al beneficiario de "hacer los depósitos que sean necesarios para la interposición de cualesquiera recursos", en tanto que las normas hipotecarias permiten al Juez ,(art. 139 RH.), exigir fianza al actor para prevenir los perjuicios que la anotación registral pudiera causar al demandado absuelto. No hay vulneración del principio de igualdad, porque las normas invocadas se refieren a hipótesis distintas: en el caso de los depósitos para recurrir, se trata de un presupuesto legal de acceso al recurso, del que se →

exime al litigante, para completar con su exención el beneficio de justicia gratuita, ya que ésta ha de entenderse aplicable a todas las instancias; en cambio, en el caso de la fianza para la anotación de demanda, la caución es una garantía accesoria, una medida cautelar que la ley autoriza adoptar al Juez en beneficio de la parte demandada, quien con la anotación ve restringidos sus derechos inscritos.

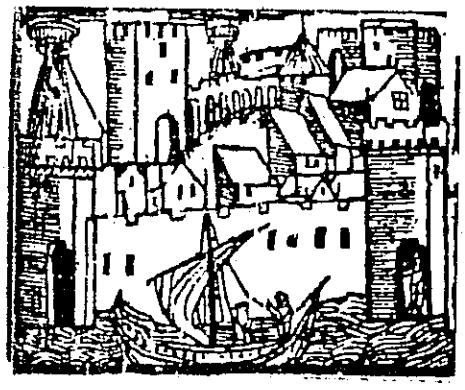
B) Frente al argumento del recurrente de que exigirle fianza de veinticinco millones supone, de hecho, dejarle en indefensión, el TC. declara que "La anotación preventiva de demanda, según los preceptos hipotecarios, se configura como un asiento en el Registro de eficacia temporal limitada al tiempo del proceso judicial, que tiende a garantizar el ejercicio de una acción y a evitar la inutilidad del fallo, haciendo posible su ejecución. Constituye, pues, una garantía, cuya constancia registral favorece, por el juego de la fe pública, que el derecho o interés de la parte se mantenga seguro frente a posibles terceros. Pero no constituye una pretensión autónoma, sino una garantía para la efectividad del derecho material que se discute en el proceso. Este es, por un lado, el interés de la parte que solicita la medida cautelar y que se satisface con la adopción de la misma. Pero, justamente porque hay un interés contrapuesto, (principio de contradicción procesal y material), la ley también se cuida de garantizarlo y otorga al Juez la facultad, por tanto potestativa, de fijar la caución, su forma y cuantía, en atención al perjuicio económico que el asiento registral produce al titular inscrito y demandado. No juega, por tanto, aquí, la capacidad económica del actor, al menos con más intensidad que la valoración del perjuicio que pueda sufrir el demandado, sino propiamente ese perjuicio, porque hay que tener en cuenta que, en la mayoría de los casos, frente a la presunción legal de firmeza del derecho del titular inscrito, lo que se opone por el actor es una pretensión en principio no inscribible y generalmente calificable de derecho expectante o al menos sujeto a discusión.

Se concluye que "Lo que dicha resolución le ha suspendido, no impedido, es la constatación registral de una petición accesoria del derecho principal y material que ejercita en el proceso en que esa petición se formula, proceso que sigue sus trámites y en el que se decidirá en consecuencia. La anotación preventiva de su demanda no afecta al fondo de su derecho, respecto del cual se dará respuesta en sentencia..." ✱

S. 22 diciembre 1987 (TC. Sala 2ª). IGUALDAD ANTE LA LEY, DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE SEXO EN PERJUICIO DE LOS VARONES.

HECHOS: El Convenio Colectivo de una empresa de navegación aérea posibilitaba que las Auxiliares de Vuelo femeninas optaran por el retiro anticipado a partir de los 35 años. Dos Auxiliares de Vuelo varones solicitan, ante la Magistratura de Trabajo, que se les reconozca igual derecho a ellos. Así lo hace la Magistratura, pero el Tribunal Central de Trabajo revocó la sentencia, señalando, entre otras cosas, que en este supuesto concurre una causa que justifica la preferencia de trato, "ya que se entiende que la mujer, por sus condiciones físicas, aconseja y hasta impone, en el ejercicio de las funciones de Auxiliar de Vuelo, una presencia atractiva que normalmente demanda el personal receptor de estos servicios y, por tanto, unas peculiariedades que no son exigibles al hombre y que, estando en función de la edad, aconsejan posibilitar la anticipación del cese de la mujer en tal servicio".

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El T.C. estima el recurso de amparo interpuesto señalando que el sexo, en sí mismo, no puede ser motivo de trato desigual, ya que la igualdad entre ambos sexos está reconocida expresamente en el art. 14 de la C.E. y falla reconociendo el derecho de los recurrentes a no ser discriminados por razón de su sexo en su pretensión de optar por el retiro anticipado. ✱



O P I N I O N E S *

EL "TRIGO" Y LA "CIZAÑA" EN LA CERTIFICACION LITERAL DE DOMINIO DE LA REGLA 4ª DEL ART. 131.

por
RAFAEL GÓMEZ-PAVÓN MARTINEZ
Registrador de Torrente, núm2. 1
Valencia

Creo que la forma de "confeccionar" esta certificación, quizás la más "popular" de las que despachamos los Registradores, ha quedado anticuada y constituye, en muchos casos, una verdadera chapuza que más que cumplir su misión, la entorpece.

Establece dicha regla que la certificación a que se refiere comprenderá: 1) Inserción literal de la última *inscripción de dominio*...; 2) *Relación* de todos... los gravámenes.

Está, pués, claro, que se trata de una certificación mixta de "dominio" -que ha de ser "literal"- y de "cargas", -que ha de ser en "relación". Y su finalidad es diáfana: proporcionar la certeza de *cómo* es la finca hipotecada (para lo cual deberá añadirse la descripción si resultare de asiento distinto del certificado), *quién* es su dueño y *por qué* título (dominio), y *cuáles* son sus cargas, todo ello a fin de que, *de una parte*, el Juez obtenga la certeza de la existencia y legitimidad del título ejecutivo, y a la vez pueda ordenar las oportunas notificaciones, si son necesarias; y *de otra* para que los que van a tomar parte en la subasta adquieran una idea clara del valor económico de la finca y de su situación jurídica.

Ante todo, manifiesto mi estupor del por qué la certificación del *dominio* ha de ser *literal* y la de los *gravámenes, en relación*, cuando debería ser justamente lo contrario: al Juez le basta con saber quién es el dueño de la finca, importándole un rábano el saber por qué título, precio, etc., la adquirió; en cambio, necesita conocer a fondo todos los pormenores de las cargas, fundamentalmente de la hipoteca que se ejecuta. Ni las distintas Exposiciones de motivos de las Leyes hipotecarias, ni los tratadistas, han explicado nunca el por qué de esta distinción; pero así está el texto y a él hemos de atenernos.

Pues bien: los Registradores, esclavos de la letra de la ley en este punto, expedimos unas certificaciones que contienen, en muchos casos, una serie de datos contradictorios o supérfluos que enturbian la ya apuntada finalidad de proporcionar, al Juez y a los postores, un instrumento claro, conciso e indubitado, que les permita tomar decisiones rápidas, sin tener que hacer, a veces, una laboriosa y penosa interpretación de la certificación.

La "certificación literal de dominio" la hacemos en la práctica -véanse los formularios- "copiando" textualmente *la totalidad* del asiento -o asientos- en que se contiene el dominio, con lo cual: 1) Copiamos también el *"párrafo de cargas" o de "arrastre de cargas"*, del que pueden resultar las siguientes consecuencias: que diga "sin cargas", cuando la finca está plagada de ellas; que relacione una serie de cargas, siendo así que la finca está totalmente libre de ellas; que unas cargas estén vivas y las otras muertas o modificadas; que estén todas vigentes, pero existan, además, otras no relacionadas en el "párrafo"; y 2) Si el asiento de dominio del que certificamos se "aprovechó" para inscribir a la vez una hipoteca, establecer una condición resolutoria, constituir una servidumbre, etc., que están canceladas en el momento de certificar, no hemos hecho, en los dos casos, sino mezclar realidades con fantasmas, dejando al lector en un auténtico "suspense" que verá resuelto en el segundo apartado de la certificación, el de las auténticas *cargas*.

Y ello por un falso imperativo de la frase *"inserción literal de la última inscripción de dominio"* que emplea la ley.

Pués bién: creo que *ni el párrafo de cargas, ni las cargas contenidas en el asiento de dominio de que certificamos y que ya no están vigentes, deben transcribirse en la certificación.*

ARGUMENTOS EN CONTRA:

Las palabras "inserción *literal*" que emplea el art. 131 y la frase del art. 232.2 de la Ley cuando dice que "las certificaciones literales comprenderán *íntegramente* los asientos a que se refieran".

ARGUMENTOS A FAVOR:

1) EL GRAMATICAL:

¿Qué quiere decir "literal" y qué quiere decir "íntegramente"?

"Literalmente" quiere decir, según el Diccionario de la R.A.E. "conforme al sentido exacto y propio, y no lato y figurado de las palabras comprendidas en él" o "conforme al *sentido* literal".

"Integramente" significa "de modo *integral*", e "integralmente" significa "parte que entra en la composición de un todo".

Por tanto, ni "literal" ni "integral" significan *total*; y por ello *podemos transcribir textual, pero "parcialmente" el contenido de un asiento*, por el sistema de "puntos suspensivos" supliendo los textos omitidos, con lo que habremos certificado, "conforme al sentido exacto y propio", del dominio de la finca, tomando del asiento en forma textual la "parte" que, "entrando en la composición del todo" interesa conocer *-el trigo-* y omitiendo la "parte" *-o cizaña-* que no interesa, ya que las cargas no son parte del asiento de *dominio*.

La legislación notarial admite perfectamente "copias parciales", que, sin embargo, son "literales", y ello por evidentes razones prácticas. ¿Por qué no trasladar este punto al campo registral? Nada lo prohibe en la Ley hipotecaria.

2) EL LÓGICO:

¿Para qué sirve hacer constar: "Cargas: Gravada con la hipoteca de la inscripción 5ª y sujeta a la condición resolutoria de la 4ª", si ni la hipoteca ni la condición existen ya, por estar canceladas?.

¿Para qué sirve transcribir, en una inscripción de "Venta e hipoteca" los cinco folios de la extensa de hipoteca -que por desgracia se hizo precisamente en la finca de que certificamos- si esa hipoteca está ya cancelada?.

Pues sólo sirve para a) producir confusión y b) para hacer perder el tiempo al Registrador que certifica, y exasperar al Juez o al postor que deben leer la certificación.

Tenemos la "obligación de no estorbar", que diría González Palomino, y por ello, lo lógico sería suprimir ambas cosas.

3) EL FINALISTA:

Si la finalidad de la certificación es proporcionar datos fidedignos sobre el dominio y las cargas, esto debe hacerse por separado, sin incluir cargas en el dominio ni viceversa, y ello en aras a la eficacia y claridad.

4) LOS LEGALES:

1.- *Art. 235 LH.:* "Cuando se pida certificación de los *gravámenes* de un inmueble y no aparezca del Registro ninguno vigente... lo expresará así el Registrador".

¿Tiene sentido, por tanto, relacionar las cargas del "párrafo de idem" o del cuerpo de la inscripción, para, a continuación, tener que decir que están canceladas?. La Ley no obliga a dar un rodeo, sino a decir, directamente, que no hay cargas, o a expresar las que existen.

2.- La *"relación de cargas"* no figura entre los requisitos que debe contener la inscripción, según el art. 9 de la Ley, y cuya omisión provocaría la nulidad del asiento, según el art. 30.

Y el art. 51.7 del RH, determina, al hablar del "arrastre de cargas" que éstas se expresarán indicando brevemente "las que consten inscritas o anotadas... SI NO EXISTIERAN CARGAS se expresará así".

Todo ello quiere decir, -y la doctrina está de acuerdo-, que el "arrastre de cargas" no forma parte substantiva de la inscripción, sino que su misión es meramente orientativa o de ayuda al Registrador; es, hasta cierto punto, una *mención*, (el verdadero estado de cargas resulta de los asientos específicos), y como tal mención, no debe incluirse en la certificación, máxime cuando ya no refleja la realidad; es más: está claro que, en caso de discordancia, lo que prevalece no es el "párrafo", sino el asiento.

Para evitar estas confusiones y a la vez, el trabajo material de investigar el estado de cargas cada vez que se hace un asiento, se ha acudido, en muchos Registros, a la perogrullesca fórmula de indicar así en dicho "párrafo": "Cargas: las que resulten del Registro", con lo que la finalidad y utilidad del "arrastre" queda desvirtuada, pero, paradójicamente, es -aquella fórmula- la mejor a la hora de certificar literalmente, tal como en este momento entendemos la certificación literal.

Por otra parte, nadie incluye en una certificación literal las palabras salvadas por un "digo", o el párrafo o frase sustituido por otro mediante un "confrontado"; y ello, a pesar de que "literalmente" están en la inscripción; pero todos entendemos que no forman parte de ella, que su omisión no lesiona la integridad de la certificación.

¿Por qué no aplicar el mismo criterio a la mención de cargas?

3.- *Art. 337 del RH.:* "Las certificaciones ... comprenderán todas las inscripciones *vigentes"*, luego, legalmente, no puede certificarse de lo no vigente.

4.- *Art. 338 del RH.*: "Las certificaciones de asientos de *clase determinada*, (en nuestro caso, de cargas), comprenderán todos los de la misma *que no estuvieren cancelados...*"; mismo argumento, pero aún más contundente.

5.- *Art. 340 del RH.*: "En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, sólo se hará *mención* de las canceladas cuando el Juez o Tribunal ...lo exigieren...". Y, precisamente el Juez, lo que nos está exigiendo es que le informemos sólo de las cargas existentes.

6.- *Y por último*, si por querer aplicar a la letra la ley, seguimos incluyendo el "párrafo de cargas" y las demás cargas del asiento ya canceladas, habríamos de aplicar, forzosamente, -cosa que no hacemos-, el art. 346 del RH.: "Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere rectificado por otro, (¡qué mayor rectificación que la cancelación!), se insertarán ambos literalmente...", es decir, habríamos de trasladar a la certificación, literalmente, todos los asientos que hayan producido la cancelación de las cargas relacionadas. (Y además, gratis, según el mismo artículo).

En definitiva; creo que en esta materia ya es hora de que los Registradores rompamos con una forma de trabajar que data de 1909 (en que se introdujo el procedimiento judicial sumario), y apliquemos el art. 3.1 del Código Civil, cuando dice que "las normas se interpretarán ... atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas".

Yo confieso haber tirado hace tiempo la primera piedra... y hasta ahora nadie se ha quejado de descalabradura.

F I R M A

I N V I T A D A *

LA DOBLE O MULTIPLE VENTA, EL DELITO Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

por
JOSE-MARIA CHICO Y ORTIZ
Director del Centro Nacional de Estudios Hipotecarios

En la asidua labor de la calificación registral, donde la profesionalidad y el conocimiento del Derecho se ponen a flote, se suelen presentar casos que ofrecen diversas interpretaciones doctrinales y soluciones consecuentes con cada postura. Si el deseo de la jurisprudencia registral es el logro de unificación de criterios, también resulta enriquecedor el contemplar posiciones diversas que ofrecen el problema desde otros ángulos quizá no pensados por una decisión unilateral. Por eso quiero traer a estas páginas un problema que ha llegado a mi en forma indirecta, pero que me ha causado cierto "impacto" al ver en la solución que se le da un distanciamiento total de mis esquemas -quizá demasiado rígidos y académicos- al relacionar el problema de la doble o múltiple venta con la sospecha de la existencia de un delito.

El caso, según me lo cuentan, es el de una venta múltiple (cuádruple, creo que de una misma cosa a diferentes personas, las cuales van presentando sus documentos de adquisición, no se si en el mismo día o en diferentes días, en el Libro Diario de Presentación de Documentos del Registro. La presentación no simultánea por una sóla persona, caso que prevé el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, sino por diferentes presentadores y a horas diferentes.

La solución que al caso se le da es la de "prescindir" del principio de prioridad y aplicar el artículo 104 del Reglamento Hipotecario en su nueva redacción: "Los Registradores no sólo denegarán o suspenderán la inscripción de todo título cuando así proceda, tomando o no anotación preventiva, sino que, cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito, darán parte a la correspondiente autoridad judicial, con remisión del documento respectivo y harán constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación, sin que ello implique suspensión o prórroga de la vigencia de dicho asiento". La redacción del artículo se debe, en su última parte, al Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, aunque me he tomado la licencia de subrayar dos frases del mismo. Conforme a ello, en el caso que nos ocupa se oficia al Juez para que "decida" si debe o no practicarse alguna inscripción y cual de las mismas ha de tener preferencia sobre las demás. El Juez contesta que se despache la venta que ha sido presentada primero en el Libro Diario.

Para comentar esta solución creo que es preciso destacar las notas o caracteres que enmarcan la actividad registral de la calificación, las razones que inspiraron al legislador a establecer el principio de prioridad, la precisión del posible delito, lo que debemos entender por asientos de derechos conexos y contradictorios y los conceptos de prórroga y suspensión de vigencia de los respectivos asientos de presentación, enlazado todo ello con el superior principio de la "seguridad del tráfico jurídico".

Se me antojan importantes los caracteres que a la calificación se asignan por la doctrina, sobre la base de las disposiciones legales que la regulan, y entre ellos los siguientes: a) Es una facultad concedida por la ley con carácter "ineludible", que supone una obligación frente a la que no puede alegarse dificultad, oscuridad legislativa, existencia de laguna legal, consulta a órganos superiores, etc. Pudieran señalarse tres casos en los que cabe plantearse duda por el Registrador y que la doctrina señala como los siguientes: 1) Dudas sobre la competencia del Juez o Tribunal (art. 100 L.H.) 2) Dudas sobre la identidad del precio en inmatriculación (arts. 300 y 306 E.H.) y 3) El caso de que del título presentado "resulte" haberse cometido algún delito (art. 104 del actual R.H.). b) El segundo carácter es el de "independencia" en su ejercicio, que obliga a concretarse al caso particular sin que le vincule otra decisión suya anterior, la de un compañero o el criterio jurisprudencial de la Dirección, ni, por supuesto, un posible "apremio" judicial, frente al que el R.H. regula el recurso de queja. Por último, el tercer carácter es el de c) Ser un poder de carácter "individual" que en ningún caso es "compartido" (art. 485 R.H.) y menos delegable en otra autoridad.

La razón que al legislador le impulsa a establecer la esencia del principio de prioridad es el problema de la doble venta, paralelo al del rango registral de los derechos. Es decir, el legislador hipotecario se basa para solucionar el conflicto de intereses o colisión de derechos en un sistema formal de preferencias; el título "contradictorio" que ingrese antes, aunque sea posterior, se adelanta en preferencia y cierra el Registro a los posteriores, mientras que el título "compatible" con los otros posteriores o anteriores gana preferencia por el orden de la presentación. Es la traducción -a nivel dogmático- de la distinción que hizo EHRENBERG entre la seguridad del derecho (a cargo de los Jueces, en base del Derecho romano) y la seguridad del tráfico jurídico (sistema alemán). Es el viejo y discutido problema de la doble venta de un inmueble a diversas personas. Llegados a este punto es preciso plantear el tema de si es o no válida la "venta de cosa ajena" y de si ello lleva consigo un delito que impida la inscripción y destruya, de paso, el principio de prioridad.

El artículo 1473 del Código civil admite el problema no sólo de la doble venta, sino de la venta "múltiple" ("si una misma cosa se hubiera vendido a diferentes compradores") y, por supuesto, da "legalidad" a la venta de cosa ajena. El problema de si es válida o no la venta de cosa ajena ofrece diversas posturas en las que predomina la solución positiva, salvo la opinión aislada de MANRESA y las dudosas de SCAEVOLA, DE DIEGO y BORREL. Opinan que el sistema del Código civil es el romano en el que se admite la validez de la doble venta, un conjunto de autores entre los que cabe citar a TRIAS (Notas a la Edición española de las "Instituciones de Derecho romano de SERAFINI, t. II pág. 144), MENENDEZ (Ensayo sobre la "veditio rei alienae", R.D.P. 1914, pág. 387), GAYOSO ("Cuestiones sobre el contrato de compraventa" R.D.P., 1921, pág. 222), PEREZ GONZALEZ Y ALGUER (Notas al Tratado de ENNECERUS, 2ª edición española, t. II, vol. 2, pág. 23), ROCA SASTRE ("La venta de cosa ajena" en Estudios I, pág. 376), PUIG BRUTAU ("Fundamentos de derecho civil", t. II-2, pág. 144), GARRIGUES ("Estudios sobre el contrato de compraventa mercantil", pág. 279) y CASTAN TOBEÑAS ("Derecho civil español civil y foral" Tomo IV, undécima edición, pág. 85). Las razones que se dan es que el Código vincula al vendedor a proporcionar la cosa al comprador, sin obligarle a ser propietario. Por supuesto carecería de razón de ser todo el tema del derecho al saneamiento por evicción (arts. 1475 y s.s. del C.c.) y, por supuesto, el

artículo base, fundamento y razón de la doble venta, del principio de prioridad y de la seguridad del tráfico.

La verdad es que en materia de delitos no me muevo con la facilidad que puede hacerlo el Ministerio Fiscal, pero debe existir un artículo en el Código penal (art. 528) destinado al "delito de estafa", que más o menos dice así: "Cometen estafa los que con ánimo de lucro utilizan engaño bastante para producir error en otro, induciéndole a realizar un acto de disposición en perjuicio de sí mismo o de un tercero". Puede tener una aplicación a la doble, triple, cuádruple o múltiple venta a personas distintas, pero el problema reside en saber en qué venta se comete el delito, si en la primera, segunda, tercera o cuarta o sucesivas que, a su vez, pueden presentarse en el Registro en forma inversa a su otorgamiento y plantear la duda de cual de ellas es la delictiva.

La calificación, por supuesto, exige no sólo examinar el documento y sus posibles complementarios, sino que debe tener presente los documentos presentados para su inscripción que puedan tener conexión o ser contradictorios con el que se despacha, sobre todo en aquellos casos en los que la suspensión del asiento de presentación o su prórroga, pueda afectar a los mismos. Pero lo curioso del caso es que aquí los posibles asientos contradictorios son "posteriores" al primero en orden, que debe despacharse y despachado éste el Registro se cierra a todos los demás. Otra cosa sería si suspendido el primero debe ponerse nota de suspensión y prórroga a los posteriores para que no ganen rango frente al mismo. Pero aquí, extrañamente el legislador estableció que habrá de hacerse constar esta circunstancia (de haber dado parte a la autoridad judicial) por nota al margen, sin que ello implique suspensión o prórroga del asiento de presentación. Esta afirmación es tremenda -si se quiere aplicar a la doble o múltiple venta- pues si el Juez contesta fuera del plazo de caducidad del asiento de presentación puede ganar rango el segundo, el tercero o el cuarto asiento de presentación.

Entiendo que todo ello es un desenfoque total del problema donde el Registrador que así procedió trató de desplazar no ya solo el hecho de la calificación (que es ineludible), sino la responsabilidad (que nunca puede desplazarse ya que es inherente a la labor calificadora). El Registrador no puede acudir al Juez en estos casos, pues existen normas rígidas que le obligan, de una parte, a calificar y, de otra, a que ésta calificación sea acorde con lo que dispone el artículo 17 de la L.H., y el 1473 del Código civil y el principio de seguridad del tráfico (art. 34 L.H.).

El acudir al Juez supone el desplazamiento de la calificación ¡Dígame señor Juez lo que debo hacer!. Lo curioso del caso es que solamente en un supuesto determinado la decisión del Juez implica una calificación registral y es el 204,2 del Reglamento Hipotecario, donde el Juez califica de subsanable o no a la falta alegada para conceder o no la prórroga de la anotación preventiva. Ello excluye cualquier otro caso en el que bajo -el temor reverencial al delito- pueda desplazarse ese poder que la ley en exclusiva concede al Registrador. Claro que la calificación muchas veces parece tener presente al Cristo de los Temblores y se intenta eludir bajo ese falso artilugio del delito.

H U M O R

EL PENSADOR "SISEBRUTO" por DONJA

Tome, señor pobre, veinte duros,(IVA incluido), a título gratuito, por concepto de donación. Pero con esta cláusula reversional: si Vd. mejora de fortuna o yo empeoro, me será devuelta la cantidad entregada con el aumento correspondiente, según el índice ponderado del coste de la vida, más los intereses legales incrementados en tres puntos de acuerdo con los intereses preferenciales que señalen los siete primeros Bancos, bla, bla, bla...

Dados los tiempos que corren, me gusta ayudar pero cubriéndome las espaldas

El Supremo declara exigibles las deudas de juego

BONIFACIO DE LA CUADRA, Madrid

El Tribunal Supremo, en una sentencia innovadora sobre lo establecido hasta ahora, considera que "los juegos de suerte, envite o azar declarados legales y practicados en lugares autorizados al efecto ya no pueden seguir considerándose prohibidos y, en consecuencia, obligan a pagar al que pierde". La Sala Primera de lo Civil del tribunal expresa su voluntad de adecuar "a la realidad social del tiempo presente" los preceptos del Código Civil que niegan el derecho a exigir lo ganado y rompe con la doctrina jurisprudencial tradicional, que avaló esta interpretación.

De "El País" de 26 de febrero, Francisco Salvador Capdera nos remite este recorte:

El artículo 1.798 del vigente Código Civil, elaborado en 1888, establece que "la ley no concede acción para reclamar lo que se gana en un juego de suerte, envite o azar, pero el que pierde no puede repetir [reclamar] lo que haya pagado voluntariamente...". El sentido de este precepto guarda relación con la prohibición de los juegos propia de la época. De ahí que el artículo 1.800 regule la excepción a dicha regla general: "No se consideran prohibidos los juegos que contribuyen al ejercicio del cuerpo, como son los que tienen por objeto adiestrarse en el manejo de las armas, las carreras a pie o a caballo, las de carros, el juego de pelota y otros de análoga naturaleza".

La sentencia del Tribunal Supremo, firmada el 23 de febrero último por los cinco magistrados de la sala, reconoce que el decreto-ley de 25 de febrero de 1977 y otras normas estatales o autonómicas han legalizado y regulado determinados juegos de azar, pero no han derogado los preceptos del Código Civil dedicados a la materia. Sin embargo, esta nueva reglamentación "obliga", dice, "a una interpretación de todo el conjunto normativo adecuada a la realidad social del tiempo presente, lo que conduce a excluir la existencia de causa torpe o ilícita en el juego legalizado, desde el momento en que la propia ley expresamente lo regula y reglamenta".

El riesgo del azar

Frente a la doctrina jurisprudencial mantenida hasta ahora, según la cual el Código Civil niega toda acción para reclamar deudas que tengan origen en lo ganado en juego de suerte, envite o azar, la sentencia del Supremo, de la que ha sido ponente Ramón López Vilas, catedrático de Derecho Civil, establece respecto a los juegos legalizados: "El que gana tiene derecho y acción para exigir lo ganado, configurándose las ganancias o pérdidas que resultan de aquellos como el efecto consustancial del riesgo o *aleas* que define y caracteriza el juego".

La sala estima que "cualquier otra interpretación, enraizada en la tradicional inexigibilidad de las deudas de juego o basada en motivos morales, sociales o familiares (...), sería además contraria al principio de seguridad jurídica consagrado por la Constitución y a la seriedad del tráfico comercial, en el que se integra plenamente", asegura, "la práctica del juego en aquellos locales y casinos que, ajustándose a las específicas exigencias legales, hacen de tales juegos objeto propio de su actividad pública".

"En consecuencia, los juegos de suerte, envite o azar así practicados", prosigue la sentencia, "pierden la condición de *prohibidos* y alcanzan la *cobertura* o reconocimiento jujuridico del que hasta ahora carecían" en el Código Civil. La sala utiliza la ironía cuando añade que la simple lectura del artículo 1.800 hace inexcusable la nueva interpretación, "pues no cabe seguir manteniendo con carácter rígido y literal y sin la debida flexibilidad y adecuadas matizaciones", subraya, "que *no se consideran prohibidos los juegos... que tienen por objeto adiestrarse en el manejo de las armas* o *las carreras de carros...*, en cuya enumeración es patente el alejamienmto de ciertos supuestos allí enumerados a la vigente realidad social".

Un cheque en el casino

El origen de esta sentencia fue la demanda por reclamación de cantidad del Nuevo Casino de Kursaal de San Sebastián contra su cliente, Juan José María Aramburu Urrestaruzu. Según el demandante, el 2 de enero de 1985, Aramburu entregó en la caja del casino, para regularizar deudas pendientes y adquirir nuevas fichas de juego, un cheque bancario por importe de 5.000.000 de pesetas, que no pudo hacerse efectivo por falta de una firma. En primera instancia se rebajó la deuda a 4.000.000 de pesetas, que la Audiencia Territorial de Pamplona redujo a a 2.500.000 pesetas, más intereses.

Demandado y demandante recurrieron en casación. El Tribunal Supremo ha desestimado ambos recursos y ha justificado la rebaja de la deuda en la correcta aplicación de la facultad de moderación que se recoge en el párrafo segundo del artículo 1.801 [del Código Civil], "en donde se nos dice", señala, "que la autoridad judicial podrá reducir la cuantía de la cantidad cruzada en el juego (no prohibido), cuando aquella excediere de los usos de un buen padre de familia".

DINERO/CREDITOS INNOVADORES

En Gran Bretaña cubre el 80 por 100 de financiación a la vivienda

El «endowment», un préstamo hipotecario en el que sólo se pagan los intereses

Un préstamo hipotecario por el que sólo se pagan intereses y en el que nunca hay que amortizar la cifra prestada (el principal), acaba de ser lanzado en España por Abbeycor Nacional Hipotecario.

ESTE tipo de préstamo se llama en Gran Bretaña «endowment», y en aquel país tiene tanto éxito que cubre el 80 por 100 de todas las hipotecas. El «misterio» lo explica una póliza de seguro de vida.

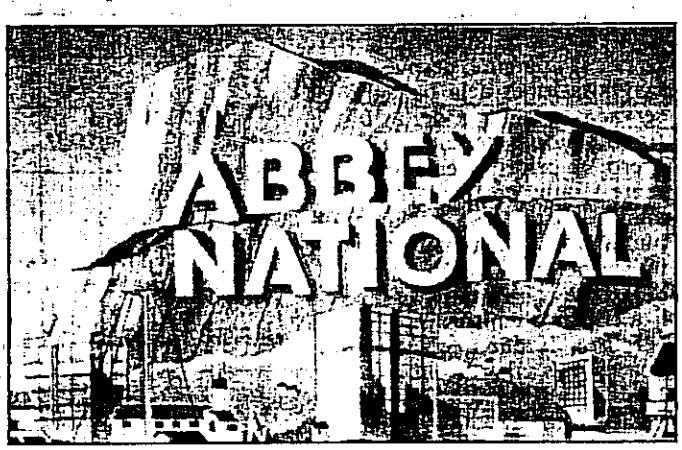
Para suscribir este préstamo es imprescindible contratar un seguro de vida mixto, con participación en beneficios, pues es una compañía de seguros la que garantiza la devolución del principal.

El prestatario pagará dos tipos de recibo, el primero corresponderá a los intereses pactados y el segundo, a la prima del seguro. La prima a pagar por el seguro del «endowment» varía en función de la edad del prestatario.

De hecho, con las primas que se pagan por el seguro, prácticamente se devuelve el préstamo, por lo que no deja de tener bastante de falacia decir que con este producto hipotecario sólo se pagan intereses.

La ventaja para el cliente es que por la vía del seguro cabe una desgravación fiscal de un 10 por 100 (con el límite del 30 por 100 de la base imponible) y por la vía del préstamo hipotecario, además, se puede deducir de la base los intereses hasta un máximo de 800.000.

Con las primas pagadas a la compañía de seguros se puede abonar una cifra superior a la del principal del préstamo. Además, una vez cubierto el capital, el sobrante será en el futuro devuelto por la aseguradora al prestatario, junto con un rendimiento adicional en función de los beneficios obtenidos por la compañía aseguradora. El único compromiso que contrae la empresa de seguros es la devolución del principal.



TIPOS MUY DIFERENTES.— *En Gran Bretaña, Abbey National tiene un tipo base en sus créditos hipotecarios del 9 por 100, pero en España el tipo de esos préstamos en esta empresa es del 14,50 por 100. Hay un caso intermedio. A los residentes británicos en España se le cobrará por el préstamo hipotecario alrededor del 12 por 100, pero sólo si construyen a la sombra del peñón de Gibraltar y sin pasarse de Málaga. Una diferencia de tipos que indica que los españoles pagamos los préstamos hipotecarios exageradamente caros.*

Otra posibilidad alternativa es suscribir un plan de jubilación con ese excedente.

Este préstamo, en el que se pagan intereses y primas de un seguro de vida, es sólo para personas físicas y, actualmente, tiene un precio ligeramente elevado, un 14,50 por 100; aunque está en estudio una fórmula válida para las sociedades.

Su plazo es de hasta veintinco años, pero hay una modalidad para explotaciones agrarias que puede amortizarse en cuarenta años. En un futuro próximo, Abbeycor Nacional lanzará otros productos de pasivo.

La sociedad Abbeycor Nacional Hipotecario, con un capital inicial de 250 millones de pesetas, ha sido constituida por estos tres socios:

Los promotores

Abbey National Building Society (67 por 100 del capital). Es una sociedad hipotecaria británica (la segunda, después de Halifax) con doscientos años de experiencia, que cuenta con créditos hipotecarios vivos por un contravalor de 5,2 billones de pesetas. El español es el primer proyecto de Abbey fuera de su país.

Grupo Cor (28 por 100 del capital). Es un grupo empresarial español especializado en servicios financieros.

Winterthur (la filial española de esta aseguradora posee el 5 por 100 restante). Esta aseguradora suiza se encargará de los seguros de vida, y aporta su red comercial para vender el nuevo producto financiero.

Abbeycor Nacional Hipotecario está presidida por Richard Baglin, de la Abbey National Society británica, y tiene por consejero delegado a Jesús Balaguer, presidente del Grupo Cor.

La nueva empresa tiene como objetivo conceder este año 6.000 millones de pesetas de financiación, y llegar a 1992 con una cartera viva de 35.000/40.000 millones de pesetas, que suponga algo más del 0,5 por 100 del mercado hipotecario. A partir de esa fecha se empezaría a repartir dividendo, según las previsiones de los socios.

Un buen mercado

El mercado de los préstamos hipotecarios está en expansión en toda España. El pasado mes de noviembre este mercado superó por vez primera la cota de los cinco billones de pesetas de créditos vivos y durante el pasado ejercicio registró un crecimiento del veinte por ciento.

Algunos expertos vaticinan que de aquí a 1992 su crecimiento anual neto puede ser de un billón de pesetas.

En estos momentos, del total de préstamos hipotecarios corresponden 2,4 billones de pesetas a las cajas de ahorro, pues es su línea de actuación tradicional. La banca pública tiene 1,8 billones y la banca privada, que actualmente promociona estos préstamos que le eran bastante ajenos, 620.000 millones de pesetas.

Las nuevas sociedades de crédito hipotecario, entre las que se encuentra Abbeycor, tienen 225.000 millones, pero registran la mayor tasa de expansión.

El 14,75 por 100 del interés anual al que se anuncian los préstamos hipotecarios de Abbeycor está en la parte alta de la banda de estos tipos de intereses y, muy por encima de como presta Abbey en su país de origen, la Gran Bretaña.

De hecho, Abbey National va a establecer una línea de préstamos en libras esterlinas para residentes británicos en España (en la franja comprendida entre Málaga y Gibraltar), al 12 por 100 de interés anual (un recargo de tres puntos sobre el 9 por 100 que Abbey tiene de tipo base en Gran Bretaña).

Estos créditos, por un mínimo de 15.000 libras, tienen plazos de amortización de cinco a quince años, y cubren hasta el 60 por 100 del precio evaluado de la propiedad a adquirir. Las condiciones son algo más duras de las habituales en los hipotecarios españoles, pero el tipo de interés resulta sustancialmente más bajo.

Las pegas del «endowment»

El «endowment» no cambia duros por dos pesetas. La prima que se paga por el seguro (50.320 pesetas) es mayor que las cuotas de la mayoría de los seguros que cubren el importe del préstamo (2.686 pesetas).

El cliente, durante el plazo del préstamo, únicamente paga intereses, sin que la diferencia de las cuotas sea sustancial respecto a quienes además amortizan el principal (ver caso práctico).

Pero, la mayor indefinición de este producto es el importe de los beneficios. La sociedad de crédito hipotecacario no se compromete a ninguna cantidad. Tan sólo garantiza que con la prima se cubrirá el principal del préstamo.

Es previsible que los préstamos hipotecarios españoles recorten ligeramente sus tipos de interés en los próximos meses, pues hoy son escandalosamente altos en una economía con una inflación por debajo del 5 por 100.

Begoña Barba de Alba

«ENDOWMENT»

Hombre de 30 años.
Importe: 8.000.000
Plazo: 10 años.
Amortización: mensual.
Tipo de interés: 14,50
Valor estimado de garantía: 10.000.000.
Gastos de tasación: 13.000.
Comisión de apertura: 40.000
Formalización: 105.120.
Impuestos: 85.825.
Cuota mensual del seguro: 50.320 (3).
Cuota del préstamo: 96.666.
Cuota total: 146.986.
Deducción de la base imponible por los intereses del préstamo: 1.159.992 (1).
Desgravación fiscal por el seguro de vida: 60.384 (2).

(1) En el caso de que el préstamo financie la vivienda habitual.
(2) Con el límite de 800.000 pesetas.
(3) La prima del seguro varía en función de la edad. Así, por ejemplo, una persona de 50 años pagaría una prima mensual de seguro de 53.080.

Fuente: Abbeycor Nacional Hipotecario.

CREDITO HIPOTECARIO COMBINADO CON SEGURO DE VIDA

Hombre de 30 años.
Importe: 8.000.000.
Plazo: 10 años.
Amortización: mensual.
Tipo de interés: 14,50.
Valor estimado de garantía: 10.000.000.
Gastos de tasación: 25.000.
Comisión de apertura: 0 *.
Formalización: 74.000.
Impuestos: 70.000.
Cuota mensual de seguro de vida: 2.686.
Cuota mensual de préstamo: 126.632.
Cuota mensual total: 129.318.
Deducción de la base imponible por los intereses del préstamo: 1.519.584.
Desgravación fiscal por el seguro de vida: 3.224.

Fuente: Banco Hispano Americano.
** En algunas ocasiones cobran una comisión de un 0,5 por 100 del importe del préstamo.*

El recorte lo envía Rafael Gomez-Pavón.

BOE.27.11.88

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

4832 *REAL DECRETO 167/1988, de 10 de febrero, por el que se nombra Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante a don Faustino de Urquía y Gómez.*

A propuesta del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, en su reunión del día 10 de febrero de 1988 y de conformidad con lo establecido en los artículos 127.3, 319 y 336 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial,

Vengo en nombrar Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, vacante por jubilación de don Rafael Gómez-Escolar González, a don Faustino de Urquía y Gómez, Magistrado que sirve el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Alicante.

Dado en Madrid a 10 de febrero de 1988.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
FERNANDO LEDESMA BARTRET

ALICANTE

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

4826 *ORDEN de 29 de enero de 1988 por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.*

La Orden de 30 de enero de 1987 reguló la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando tiene por objeto la transmisión de vehículos usados y, al mismo tiempo, aprobaba los precios medios de venta utilizables como medio de comprobación tanto en este impuesto como en el general sobre las sucesiones. Transcurrido un año desde su aproación, se hace conveniente actualizar la tabla de precios medios de venta que figura en el anexo II de la citada Orden, así como completarla con la introducción de otros modelos de vehículos no contemplados con anterioridad.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo único.– La tabla de precios medios de venta que figura en el anexo II de la Orden de 30 de enero de 1987 queda sustituida a todos los efectos por la que se recoge en el anexo de esta Orden.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 29 de enero de 1988.

SOLCHAGA CATALAN

Ilmo. Sr. Secretario general de Hacienda.

NOTA:

La tabla de precios, contenida en el anexo referido, ocupa 15 caras de folio en el B.O.E. y por eso no es posible reproducirla aquí. Basta con dar noticia de su publicación y entrada en vigor inmediata, para que cada oficina liquidadora se provea, como pueda, de una copia; (en el C.R.E.H. se guarda el original del B.O.E.).

JEFATURA DEL ESTADO

4823 *LEY 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

Artículo único.

1. Se modifican los artículos que a continuación se indican de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que quedarán redactados como sigue:

Artículo 15, párrafo 2.º

«La convocatoria la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, lugar, día y hora en que se celebrará la Junta en primera o, en su caso, segunda convocatoria, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente, entregándose las citaciones, por escrito, en el domicilio en España que hubiere designado cada propietario y, en su defecto, en el piso o local a él perteneciente.»

Artículo 16, norma 2.ª, párrafo 2.º

«Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, reunión que podrá tener lugar incluso en el mismo día, siempre que haya transcurrido un intervalo mínimo de media hora y que hubiese sido convocada previamente.

Si la Junta, debidamente convocada, no se celebrare en primera convocatoria, ni se hubiere previsto en la citación el día y hora de la segunda, deberá ser ésta convocada, con los mismos requisitos de la primera, dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada, y con tres de antelación a la fecha de la reunión.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.»

Artículo 20.

«1. Las obligaciones a que se refiere al número quinto del artículo 9.º serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso o local, en el tiempo y forma determinados por la Junta. Si no lo hiciere, podrá el Presidente o el Administrador, si éste hubiere sido autorizado por la Junta, exigirlo por vía judicial sin necesidad de requerimiento previo alguno, salvo si los Estatutos exigiesen el requerimiento.

2. Cualquiera que fuere el procedimiento que se utilizare para el cobro, la certificación del acuerdo de la Junta, aprobatorio de la liquidación de la deuda, será documento suficiente, a los efectos del número 1.º del artículo 1.400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda decretarse el embargo preventivo de los bienes del deudor, siempre que tal acuerdo haya sido notificado al deudor en el domicilio en España que previamente haya designado o, en su defecto, en el propio piso o local.»

2. En el párrafo segundo de la obligación 5.ª del artículo 9.º de la misma Ley se adicionará el siguiente párrafo:

«En la escritura por la que se transmita el piso o local a título oneroso deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeudare; el transmitente a título oneroso, quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento o por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago esté afecto el piso o local.»

PROPIEDAD HORIZONTAL

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.–Las modificaciones que introduce la presente Ley en cuanto a convocatoria de Juntas se aplicarán a aquellas que sean convocadas desde su entrada en vigor.

Segunda.–Las modificaciones relativas a la reclamación judicial del cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, se aplicarán a los procesos que se inicien después de la entrada en vigor de la presente Ley.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Palacio de la Zarzuela, Madrid, a 23 de febrero de 1988.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

* * *

BOE. 3·III·88
PICASSENT

MINISTERIO DE JUSTICIA

5319 *ORDEN de 15 de febrero de 1988 de cambio de capitalidad del Registro de la Propiedad de Torrente número 3 por la de Picassent.*

Ilmo. Sr.: En el expediente instruido a instancia del señor Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Picassent sobre cambio de capitalidad del Registro de la Propiedad de Torrente número 3 a la localidad de Picassent;

Resultando que fundamente su pretensión en que el término municipal de Picassent tiene una extensión superior a la de los otros municipios que comprende el distrito hipotecario de Torrente número 3, y que, a excepción de Picassent, estos pueblos carecen de comunicación directa con Torrente, mientras que todos ellos están bien comunicados por carretera con Picassent;

Resultando que, instruido el expediente reglamentario, constan en el mismo informes razonados, unos en sentido favorable, del Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia, Director general del Interior de la Generalidad Valenciana, el Notario de Picassent y los Alcaldes de Albal, Alcaser y Benifarrell; y otros en sentido favorable, el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, los Registradores de Torrente números 1, 2 y 3; los Torrente y Silla y el Alcalde de Silla;

Resultando que el Consejo de Estado ha emitido dictamen en el sentido de que procede disponer el cambio a Picassent de la capitalidad del actual Registro de la Propiedad de Torrente número 3.

Vistos los artículos 275 de la Ley Hipotecaria y 482, 483 de su Reglamento;

Considerando que se han cumplido los trámites establecidos en el artículo 483, en relación con el 482, ambos del Reglamento Hipotecario, y parece –como se deduce de lo actuado– que conviene al servicio público realizar el cambio de capitalidad propuesto;

Considerando que los informes que figuran en el expediente son favorables en su mayoría a la modificación de que se trata,

Este Ministerio, de conformidad con el Consejo de Estado, ha acordado:

Que el distrito hipotecario de Torrente número 3 pase a tener su capitalidad en Picassent con esta denominación.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 15 de febrero de 1988.

LEDESMA BARTRET

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

MINISTERIO DE JUSTICIA

5615 *RESOLUCION de 15 de febrero de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la qe se señala fecha tope de funcionamiento en Picassent la capitalidad del Registro de la Propiedad de Torrente número 3.*

Excmo. Sr.: Acordado por Orden de esta fecha, el cambio de capitalidad a Picassent del actual Registro de la Propiedad de Torrente número 3;

Visto, asimismo, los artículos 280 de la Ley Hipotecaria; 442 de su Reglamento, y 7 del Real Decreto 1149/1985, de 1 de agosto,

Esta Dirección General ha acordado señalar la fecha tope de 1 de noviembre de 1988 para que empiece a funcionar en la localidad de Picassent la capitalidad de Distrito Hipotecario de Torrente número 3.

Lo que comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 15 de febrero de 1988.–El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia.

* * *

LIQUIDADORAS
SUJETO PASIVO EN LA CONST.ON Y CANCELACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
CIRCULAR D.G.TRIBUTOS

– Quién es el contribuyente en la modalidad de cuota variable del gravamen que recae sobre documentos notariales cuando incorporan la constitución de un préstamo hipotecario en garantía de un préstamo; y quién lo es cuando la escritura incorpora la cancelación de la hipoteca como consecuencia de la extinción del préstamo.

Sobre la cuestión consultada este Centro Directivo estima lo siguiente:

Primero: El Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre, contiene un único precepto sobre la cuestión consultada. Concretamente, el artículo 30 que establece que "será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan".

Ciertamente que la interpretación de este

precepto puede ofrecer dudas tanto para determinar en qué supuesto debe entrar en juego la norma supletoria que, en defecto de adquirente, atribuye el carácter de sujeto pasivo a los solicitantes o interesados en el documento, como para determinar a quién corresponde atribuir el carácter de interesado en aquellos documentos notariales que incorporan relaciones jurídicas complejas.

Segundo: Por lo que se refiere a la primera cuestión parece claro que la contemplación del "adquirente del bien o derecho" como sujeto pasivo del Impuesto fué una innovación introducida por la Ley 32/1980, de 21 de junio, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con relación a la normativa anterior contenida en el Texto Refundido de 6 de abril de 1.967.

Cuarto: Que así como en el caso de escrituras que se refieren a transmisiones empresariales de bienes inmuebles la determinación de la persona a la que cabe atribuir la condición de adquirente no ofrece mayor dificultad, por cuanto que es indudable que concurre en el adquirente del bien -normalmente, el comprador- en cambio, en el caso de los préstamos con garantía hipotecaria la determinación del adquirente sujeto pasivo, puede comportar mayor dificultad ya que parece que en estos supuestos pueden distinguirse dos posibles adquirentes: el de la cantidad prestada, es decir, el prestatario-deudor, y el del derecho real de garantía, es decir el acreedor prestamista.

Que el caracter principal que el contrato de préstamo tiene con relación a la hipoteca constituida en garantía de su devolución, lleva en principio a atribuir el carácter de "adquirente" al que lo es del dinero prestado que por consiguiente asume la condicón de sujeto pasivo del gravamen fijo del artículo 31.1

Sexto: Que los antecedentes históricos del precepto llevan a la misma conclusión anterior por cuanto que en el préstamo hipotecario empresarial que antes de la reforma introducida por la Ley 32/1980 quedaba sujeta a la modalidad de "transmisiones patrimoniales onerosas", no obstante la existencia de esos dos mismos adquirentes, deudor hipotecario por el préstamo, y acreedor hipotecario por la garantía, se configuraba expresamente como único sujeto pasivo al prestatario (artª 67 f) del T.R. de 1967).

Séptimo: Que si a lo que se desprende de la interpretación conjunta de los artículos 30 y 31.2 y de los antecedentes históricos sobre la persona obligada al pago del impuesto se une lo que muestra la realidad social sobre atribución al prestatario, en virtud de convenio entre las partes, de la obligación de soportar todas las cargas fiscales derivadas del otorgamiento de la escritura así como la de solicitar a su costa una primera copia de la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de la Propiedad, se llega a la conclusión de que en el gravamen de actos jurídicos documentados sobre primeras copias de escrituras que incorporan contratos de préstamo con garantía hipotecaria asume el carácter de sujeto pasivo el deudor hipotecario en su concepto de "adquirente de un préstamo garantizado con hipoteca".

Octavo: Que las justificadas dudas que para el caso de la constitución de préstamos hipotecarios derivan de la redacción del artículo 30 del Texto Refundido citado, desaparecen cuando el problema se plantea en relación con las escrituras de cancelación de hipotecas en las que sólo puede hablarse de un único adquirente: el deudor hipotecario que recupera el derecho real del que se desprendió en la constitución del préstamo y que, por consiguiente, debe soportar como sujeto pasivo el gravamen de actos jurídicos documentados que recae sobre la primera copia de la escritura de cancelación de hipoteca.

Madrid, 15 de enero de 1.988.
EL SUBDIRECTOR GENERAL,

* * *

* * *

(La circular la remite Mª Victoria Jimenez Bobo, Registradora de Segorbe, a través de Enrique Calatayud).