# LUNES
## CUATRO TREINTA

**Revista de asuntos registrales**

**Año XIX - Núm. 410 - febrero, 2006**

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

# sumario

Nº 410. Febrero de 2006

**LUNES 4'30**

**EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

**FUNDADOR**
Enrique Colomer Sancho

**COORDINADORA GENERAL**
Carmen Gómez Durá

**COLABORADOR ESPECIAL**
José Bollaín Gómez

**CONSEJO DE REDACCIÓN**

Alberto Adán García
Maria-Emilia Adán García
Fátima Azpitarte Santos
Cristina Carbonell Llorens
Vicente Carbonell Serrano
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Guillermo Dromant Jarque
Pedro Fandos Pons
Consuelo García Pedro
Belen Gómez Valle
Inmaculada Gosálvez Simbor
Marta Gozalbes Férnandez de Palencia
Susana Juste Ribes
Lourdes Martínez del Amo Ruiz
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Alicia de la Rua Navarro
Ana Mª Sabater Mataix
Miguel Soria Lopez

**MAQUETACIÓN**
Regina Martínez Vicente

SECRETARIA
Sta. María Dolores
Plaza de la Reina nº5
46003 - Valencia
Tfno.: 96.353.27.65
FAX: 96.352.19.96
**cuatrotreinta@hotmail.com**

Depósito legal: V-1212-1988

**CASOS** ..... 2

**RESOLUCIONES** ..... 3

**SENTENCIAS** ..... 22

**NOS ESCRIBE: BIENES REGISTRABLES. IMPORTANCIA JURÍDICO PRÁCTICA DE LA CATEGORÍA (INHIBICIONES-PACTO COMISORIO-ARRAIGO) Por Luis Moisset** ..... 31

**KIOSCO** ..... 37

**LÓGICA** ..... 48

**RESEÑA LEGISLATIVA** ..... 49

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

# CASOS PRÁCTICOS

**Carmen Gómez Durá.** Registradora de la Propiedad

## PROINDIVISO CON UN TITULAR ILOCALIZABLE

En una reparcelación, una de las fincas de origen consta inscrita por mitades indivisas, a favor de dos titulares distintos, una mitad está a nombre de un titular que ha sido notificado y que ha pagado, la cantidad correspondiente a la total finca, pero la otra mitad consta a favor de un menor, que adquirió representado por su madre, en el año 1959, y del que no se tiene más noticia, no pudiendo ser localizado.

Se cuestiona de qué forma podría resolverse la situación, planteándose por la administración si cabe que el titular "localizado" adquiriera la otra mitad siendo consignado el precio ante alguna institución; lo que no pareció admisible a los contertulios.

La solución que se propuso fue que el titular "localizado" ejercitara la actio communi dividundo" para resolver, en sede judicial, la proindivisión. Se estimó que era la forma más segura de que el titular "desaparecido" tuviera las garantías necesarias.

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

## R. 6 DE SEPTIEMBRE DE 2005 (BOE 05-11-05)

## SOCIEDAD DE GANANCIALES. LIQUIDACIÓN PARCIAL. CONVENIO DE SEPARACIÓN.

Se presenta a Registro testimonio de Sentencia firme de separación conyugal, con el correspondiente convenio regulador, en el cual, constando inscrita una finca como ganancial, se adjudica al marido la mitad indivisa de la misma. El Registrador suspende la inscripción, al entender improcedente que la restante mitad indivisa continúe inscrita a favor de ambos cónyuges, con carácter ganancial, cuando la sociedad de gananciales ya consta en el Registro como disuelta.

La DG recuerda que no existe un plazo para liquidar la sociedad de gananciales disuelta, contemplándose, de hecho, la posibilidad de liquidar simultáneamente dos sociedades, art. 1409 CC. Así, cuando se determina que el contenido del convenio regulador se pueda extender a la liquidación «cuando proceda» del régimen matrimonial, se comprende tanto que no proceda, por no tratarse de un régimen de comunidad, como que se posponga ésta a un momento posterior, o se realice una liquidación parcial, prácticas habituales, admitidas por la jurisprudencia, sustentadas en que el art. 91 CC no impone un contenido al convenio, y en que, si no media acuerdo entre los cónyuges, o éste es rechazado por el Juez, la liquidación queda postergada a una ulterior ejecución de Sentencia. Todo ello, sobre la base, además, de la aplicación de un principio de libertad de pacto entre los cónyuges, con el único límite del orden público que rige para los capítulos matrimoniales.

(Francisco Molina)

---

## R. 30 DE SEPTIEMBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGREGACIÓN. AGRUPACIÓN. LINDEROS. RECURSO: NOTIFICACIONES.

En un edificio formado por tres cuerpos independientes, divididos horizontalmente, se procede, por el propietario de los 15 departamentos que forman el

segundo cuerpo, a segregar parte de algunos de los mismos, para agrupar las partes segregadas a otros departamentos, con lo que se modifica la superficie de unos y otros (en total, de 13 de los 15), y, consecuentemente, sus cuotas de participación. A juicio del Registrador ésto implica una obra nueva que necesita consentimiento unánime de todos los propietarios (y no sólo de los del bloque o cuerpo afectado), certificado técnico y licencia, y, para el caso que de éstas resulte que no se trata de una mera rehabilitación, sino de una reforma o modificación autónoma, acreditación de la constitución de las garantías de la LOE. Añade la nota de calificación que si, no obstante, se estima que las operaciones realizadas no constituyen una modificación de la obra nueva, sino de las entidades hipotecarias, sigue siendo necesaria la licencia municipal, certificación técnica de que las mismas no alteran la seguridad del edificio ni afectan a elementos comunes que no pertenezcan al cuerpo n.º 2, y acreditación de haberse ejecutado bajo dirección facultativa, conforme determinan los estatutos de la comunidad. Se aprecian además errores en la determinación de linderos. Existiendo inscrita una hipoteca sobre el edificio, que garantiza un crédito concedido para financiar la rehabilitación, el Registrador notifica al acreedor hipotecario la interposición de recurso.

La DG critica la decisión de comunicar la interposición de recurso al acreedor hipotecario, ya que sólo debe cursarse tal comunicación a quien palmariamente pueda sufrir una lesión en su derecho, o un perjuicio concreto. En cuanto al fondo, se recuerda que la declaración de obra nueva únicamente supone hacer constar tabularmente una circunstancia de hecho, que completa la descripción de la finca. Si las agrupaciones y segregaciones no alteran la descripción del edificio, no existe obra nueva, independientemente de que exista o no rehabilitación *«cuestión que no resulta de la escritura calificada y que además* ***es ajena a la calificación registral que no tiene por función controlar la existencia o no de las licencias requeridas para esa rehabilitación****».* Como además no se altera el número de departamentos, no cabe invocar el art. 68 RD 1.093/1997. Y además, "es de todo punto evidente que es materia ajena al Registro de la Propiedad» el control de las licencias y certificaciones que, sean de origen municipal, urbanístico o estatutario, haya que recabar. Por lo que se refiere a los linderos, como los errores no impiden identificar las porciones segregadas ni establecer una correlación con las fincas preexistentes y con las creadas transitoriamente, no hay obstáculo para inscribir, máximo cuando «tales datos sólo deben reflejarse en el Registro si constaren en el título".

(Francisco Molina)

---

## R.30 DE SEPTIEMBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES. CANCELACIÓN DE CARGAS.

Sobre una finca constan varias anotaciones de embargo. La ejecución de varias de ellas se ha acumulado en un único procedimiento, pero de modo que no se trata

de anotaciones correlativas, sino que existen cargas intermedias. Despachada la ejecución, se ordena ahora la cancelación de las cargas posteriores y no preferentes, planteando el Registrador que aquéllas son posteriores a la primera de las anotaciones de embargo que motivan la ejecución, pero no a las posteriores acumuladas.

La DG recuerda que la LEC de 2.000 admite que se amplíe el límite de cobertura de la anotación de embargo con el importe de nuevos vencimientos, gozando la ampliación de prioridad frente a asientos posteriores, con la sola salvedad de aquél que adquiera el bien gravado en virtud de procedimiento de ejecución. Es decir, que el límite de garantía que consta en la anotación sólo opera frente al adjudicatario en procedimiento ejecutivo. Lo mismo es aplicable al caso de acumulación de ejecuciones, aunque se trate de créditos diversos. El embargo sujeta el bien al resultado de un procedimiento, no al pago de un crédito. Al no ser afección de una parte del valor en cambio del bien, será indiferente la aplicación que se dé al precio de remate obtenido. Los derechos de los titulares de anotaciones de embargo cuya cancelación ahora se ordena debería haberse hecho valer, como prioridad creditual, en el propio procedimiento. Consecuentemente, la manifestación, calificable por el Registrador, de haber sido, en su caso, mayor el precio obtenido que el importe del crédito por el que se despacha la ejecución, y de haber consignado el exceso a disposición de los demás interesados, debe referirse a la cantidad global de los créditos acumulados.

(Francisco Molina)

---

## R. 30 DE SEPTIEMBRE DE 2005 (BOE 17-11-05) PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Se presenta auto de reanudación de tracto sucesivo en el que se declara justificado el dominio de una finca, previa segregación de una porción, y se solicita la cancelación de la inscripción contradictoria de la **finca segregada**.

El Registrador suspende la inscripción al exitir confusión acerca de si la reanudación del tracto es sobre la finca matriz o sobre la segregada.

El interesado recurre alegando que se trata de una resolución judicial firme que el Registrador debe cumplir.

La DGRN confirma la nota y la confusión acerca de la finca objeto del expediente: es cierto el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, pero también lo es que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida descripción de la finca.

(Susana Juste)

---

## R. 30 DE SEPTIEMBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## HEREDERO FIDUCIARIO: FACULTADES

Se presenta escritura en la que un heredero fiduciario ibicenco, que a la vez es

legitimario, segrega una porción de una finca que le pertenece en dominio fiduciario y concreta en ella su legítima, solicitando que esa porción se libere del gravamen de sustitución fideicomisaria.

El Registrador lo suspende por ser necesario que en la concreción de legítima hubiesen intervenido los fideicomisarios conocidos.

La DGRN confirma la nota :

**En derecho común** es claro que el fiduciario no puede por sí solo concretar su legítima, sino que necesita consentimiento de los fideicomisarios conocidos en dicho momento.

**En Mallorca**, en cambio, la compilación permite que el fiduciario detraiga unilateralmente su legítima y la cuarta trebeliánica, pero notificándolo a los fideicomisarios.

**En Ibiza y Formentera** no se recoge expresamente esa posibilidad, ni se ha acreditado la existencia de costumbre que se remita al derecho mallorquín en ese supuesto, ni se regula la trebeliánica. Por el contratrio, las sucesiones testamentarias se rigen por el Código Civil, salvo excepciones, concluyendo la imposibilidad de que el fiduciario determine por sí solo los bienes que se le adjudican en pago de legítima con liberación de la cláusula de sustitución respecto de los mismos.

(Susana Juste)

---

## R. 1 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO CAUTELAR

La Administración Tributaria inicia un procedimiento administrativo de derivación de responsabilidad para declarar la posible responsabilidad subsidiaria de una persona. Ante ello, y como medida cautelar, dirige mandamiento al Registro para que se tome anotación preventiva de embargo cautelar contra un bien perteneciente a dicha persona.

El Registrador lo suspende porque del mandamiento no resulta la existencia de un acto administrativo de derivación de responsabilidad ni que se haya dado audiencia previa al interesado.

La DGRN revoca la nota: el Registrador no ha diferenciado entre anotación preventiva de un embargo acordado como medida cautelar, previa al procedimiento de apremio, y anotación preventiva de embargo ejecutivo una vez dictada y notificada la providencia de apremio. Por lo tanto, antes de iniciar el procedimiento de derivación de responsabilidad, el órgano de recaudación puede adoptar las medidas cautelares que procedan cuando existan indicios de que no se pagará la deuda tributaria.

En cuanto a la notificación al deudor, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil prevé la adopción de medidas cautelares sin previa audiencia del afectado.

(Susana Juste)

---

## R. 1 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## DOCUMENTO AUTÉNTICO

Se otorgan documentos privados por los que una sociedad, a través de un repre-

sentante, cede al Ayuntamiento determinadas fincas.

Se presenta en el Registro instancia suscrita por el Alcalde solicitando la inscripción y acompañada de los documentos privados de cesión.

El Registrador suspende la inscripción:

1. Por no aportar documentación pública.
2. Por no estar suficientemente identificada una finca.
3. Por no estar acreditada la representación del cedente.

La DGRN confirma la nota. En cuanto al primero de los defectos, la documentación aportada recoge actos preparatorios de un procedimiento que no aparece completado. Respecto del segundo, es necesaria la descripción de la finca conforme a los artículos 9 de la LH y 51 de RH. En cuanto al tercero, porque de ninguno de los documentos aportados resulta que hayan sido acreditadas las facultades representativas de las sociedades cedentes.

(Susana Juste)

---

## R. 1 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## EMBARGO AMPLIACIÓN

Negativa del Registrador a practicar ampliación del embargo por Mandamiento expedido por el Juzgado, dimanante de Juicio Ejecutivo de fecha 13 de Noviembre de 2002, por haber sido ya practicada en virtud de Mandamiento de fecha 19 de Julio de 2001, respecto de una de las fincas, y en cuanto a las restantes fincas por aparecer inscritas a favor de personas distintas de los demandados.

DGRN resuelve el recurso distinguiendo:

-Si se trata de ampliar el embargo por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, puede hacerse constar la ampliación, aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona, salvo la hipótesis del artículo 613.3 LEC (que la finca haya sido adquirida por virtud de otra ejecución).

- Si se trata de ampliar el embargo por la obligación que motivó el mismo : no cabe ampliación.

-Lo que ocurre en este caso es que no resulta del Mandamiento que la cantidad por la que ahora se quiere ampliar el embargo , corresponde a la misma obligación que motiva la anotación de embargo o a los intereses y costas.

(Ana Mª Sabater)

---

## R. 1 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 18-11-05)

## ANOTACIÓN PREVENTIVA. AMPLIACIÓN DE EMBARGO, TRACTO SUCESIVO.

Tomada anotación preventiva de embargo y transmitida la finca gravada, se presenta ahora mandamiento de ampliación de la traba, en cuanto a responsabilidad por intereses vencidos y cantidades presupuestadas por intereses y costas de ejecución. El Registrador suspende el despacho, por no figurar la finca inscrita a

favor de quien sea parte en el procedimiento.

La DG revoca la calificación: el embargo atribuye al acreedor el derecho a percibir íntegramente el importe de su crédito, sobre la finca gravada, aunque ésta sea enajenada, y sin que las cantidades que constan tabularmente sean un límite de responsabilidad, salvo para quien adquiere los bienes como consecuencia de otro procedimiento de ejecución, según art. 613.3 LEC.

(Francisco Molina)

---

## R. 3 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## R.M. JUNTA GENERAL

Negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir el traslado de domicilio de una SA inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, porque entre otros defectos subsanados, no se acompañan las cuentas de la Sociedad correspondientes a los últimos cinco ejercicios.

En la documentación que se presenta consta la propuesta de denegación de aprobación de cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2000, 2001, 2002, y 2003.

DGRN revoca la calificación registral. El artículo 19 RRM no debe ser interpretado rigurosamente.Entiende el Centro Directivo que a los efectos de enervar el cierre registral únicamente es necesario depositar las cuentas anuales correspondientes a los tres últimos ejercicios. En el supuesto concreto, habiéndose acreditado la no aprobación de las cuentas de los últimos cuatro años, no será necesario aportar las correspondientes al quinto año anterior.

(Ana Mª Sabater)

---

## R. 3 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## DERECHO DE RETORNO

Se presenta en el Registro instancia solicitando la práctica de nota marginal (prevista en el art. 15 RH ), haciendo constar un derecho de retorno. Se acompaña Testimonio de Sentencia declarándose resuelto el contrato de arrendamiento sobre la vivienda y copia del citado contrato de arrendamiento.

El Registrador deniega la constancia por nota marginal del derecho de retorno por no concurrir los requisitos que la Ley exige ( Disposición Ad. 8ª de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos urbanos, Disposición Ad. 4º, 3, de la Ley 1992/26 de Junio, Ley régimen del suelo y ordenación urbana), es decir:

-que se trate de arrendamiento recayente sobre vivienda

-que la finca sea objeto de demolición

-que se produzca a consecuencia de una actuación urbanística aislada

-a falta de los anteriores requisitos, que su existencia derive de un pacto entre arrendatario y arrendador.

Se interpone recurso gubernativo, alegando el recurrente que con el fín de evitar el efecto de la fé pública registral de los

futuros adquirentes, solicita la constancia por nota marginal a la inscripción de dominio de la finca, para el supuesto que los propietarios no ocupen la vivienda en el plazo de tres meses.

DGRN desestima el recurso y mantiene la calificación registral. No se puede confundir el derecho de retorno, cuyos requisitos no se dan en este caso concreto, y el restablecimiento de la relación jurídica arrendataria extinguida, (bien convencionalmente, bien judicialmente). Si durante los tres meses siguientes de haber desalojado la vivienda no fuese ocupado por la persona por quien se reclamó, podría el inquilino recuperarla dentro de otro plazo igual

(Ana Mª Sabater)

---

## R. 3 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## RECTIFICACIÓN REGISTRO

Se presentó en su día en el Registro, Mandamiento ordenando el embargo sobre una determinada finca registral. El Registrador practicó el embargo.

Dicho Mandamiento judicial adolecía de error, pues transcribía literalmente una Providencia acordando la práctica de AP de demanda en ejercicio de una acción con transcedencia registral, aunque luego en su parte dispositiva ordenaba la práctica de embargo sobre la finca.

Posteriomente, la finca se inscribe a favor de terceros adquirentes.

Se presenta de nuevo el Mandamiento admitiendo el error y solicitando la práctica de la AP de demanda.

El Registrador deniega la rectificación por aparecer la finca inscrita a favor de tercero adquirente.

DGRN mantiene la calificación registral. Lo procedente sería rectificar el Registro conforme a las reglas reguladoras de la rectificación de los errores de concepto. En consecuencia, será preciso el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudirse a un procedimiento judicial establecido contra aquéllos.

(Ana Mª Sabater)

---

## R. 3 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## RECTIFICACIÓN REGISTRO

Se deniega la inscripción de una escritura de aportación de una finca a una sociedad porque la finca no figura inscrita a favor de los aportantes, sino a favor de terceras personas que la adquirieron como consecuencia de una ejecución judicial. El interesado recurre por entender que la adjudicación judicial es nula. La DG desestima el recurso y confirma la nota, pues el recurso no es el cauce procedimental adecuado para instar la rectificación de un asiento ya practicado.

(Pedro Fandos)

---

## R.4 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

Se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda sobre finca que, cuando se presenta en el Registro, ha sido transmitida a personas que no han sido demandadas, por lo que el recurso es desestimado por la DG.

(Pedro Fandos)

---

## R.4 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## RECTIFICACIÓN

Se suspende la práctica de una inscripción de una sentencia que ordenaba la rectificación de un asiento, por no identificarse correctamente la finca afectada con los datos necesarios, argumentando igualmente el Registrsor que si lo que se pretende es que una parte físicamente limitada de la finca de los demandados se segregue para formar finca independiente, y se inscriba la segregada a nombre de los demandantes, deberá aportarse la licencia correspondiente del órgano competente, por tratarse de finca rústica de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. La DG revoca la nota, pues la identidad de la finca se infiere claramente del título presentado, donde consta el número de finca registral y el término municipal de su situación, practicándose la segregación sin exigir ulteriores requisitos, no previstos dentro del procedimiento judicial, sin perjuicio de la actuación posterior que corresponde a la Administración en caso de que se hubiera infringido la unidad mínima de cultivo o la legislación urbanística, en su caso.

(Pedro Fandos)

---

## R. 4 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## R.M. CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD.

Se suspende la inscripción de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada unipersonal:

1º. Por el defecto insubsanable de que la Entidad constituyente tiene la consideración de Corporación de Derecho Público, cuya capacidad de obrar no es plena, sino limitada a la necesaria para el cumplimiento de sus fines, entre los cuales no puede encontrarse el de la explotación de recintos feriales de carácter público.

2º. Por el defecto subsanable de no contener Reglamento de Régimen Interior exigido por la Ley autonómica en cuestión (la Ley de Cámaras Gallegas ).

3º. Aunque pueden promover o participar en sociedades mercantiles, para el más eficaz cumplimiento de sus fines, la Ley gallega condiciona esa posibilidad a que acudan a ella junto con otras entidades públicas o privadas, lo cual parece excluir la constitución de una sociedad limitada unipersonal, y exige la autorización del Órgano de la Administración Autonómica competente.

4º. La denominación propuesta para la sociedad que se constituye incide en las prohibiciones de los artículos 405 a 407 RRM.

La DG estima parcialmente el recurso en cuanto a los defectos 1,2 y 4 que son revocados, pero mantiene el segundo en cuanto que dicha autorización autonómica sí es necesaria.

(Pedro Fandos)

---

## R. 5 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 18-11-05)

## SEGREGACIÓN. LICENCIA. SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Por escritura se procede a la segregación de varias fincas, y a su venta. Se acompañan la solicitud de licencia de segregación (presentada en el Ayuntamiento el 10 de septiembre de 2.003), copia del escrito de solicitud de certificación del acto presunto (con entrada en el Ayuntamiento el 5 de marzo de 2.004), acuerdo de denegación de licencia de parcelación, de 26 de enero de 2.004, notificado el 15 de marzo, y comunicación, recibida el 15 de abril, del acuerdo de 29 de marzo, por el que se autoriza la segregación de dos parcelas, denegándola para otras dos. El Registrador pide licencia de segregación o certificación municipal de su innecesariedad.

La relación de hechos demuestra el transcurso del plazo legal para responder a la primera solicitud, como de hecho reconoce el Ayuntamiento en su comunicación denegatoria. Ésto no se ve alterado por el hecho de que la normativa autonómica aplicable (catalana, pero claro trasunto de la estatal, vigente) determine que no pueden adquirirse por silencio administrativo facultades urbanísticas contrarias a la legislación o el planeamiento urbanístico, toda vez que el Registrador carece de medios para apreciar esa contradicción. No mediando declaración de nulidad o anulabilidad de la licencia concedida por silencio positivo, el acto presunto debe reputarse inicialmente válido, y es por tanto inscribible el título, sin perjuicio de la ulterior adopción de medidas registrales para asegurar una virtual declaración de ineficacia.

(Francisco Molina)

---

## R. 5 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 18-11-05)

## COMPRAVENTA. VPO. TANTEO Y RETRACTO ADMINISTRATIVO. NOTIFICACIÓN.

Inscrita una vivienda que forma parte de un edificio sujeto al régimen de las viviendas de protección oficial de promoción pública, se procede a su venta. El Registrador, dado que la norma autonómica aplicable (Ley gallega 4/2003, de 29 de julio) determina un derecho de adquisición preferente a favor de la Administración y el cierre registral a la transmisión en tanto no se acredite la correspondiente notificación al órgano competente, suspende la inscripción, siendo aquella dis-

posición aplicable a todas las edificaciones, cualquiera que sea la fecha de su construcción.

El recurso se basa en primer lugar, en la no aplicación de la norma invocada, por razones temporales: se aporta documentación que acreditaría la adquisición en 1970, si bien del título calificado resulta la adquisición en 2.002. Como se trata de documentos no presentados en tiempo y forma, no son tenidos en cuenta al resolver. La alegación de no resultar aplicable esta normativa a adquisiciones anteriores a la entrada en vigor de la misma, si no se hubiera establecido por el Instituto de la Vivienda un derecho de tanteo y retracto voluntarios, se rechaza porque la norma no hace ninguna reserva al respecto, sino que, por el contrario, amplía su aplicación, cualquiera que sea la fecha de adquisición de la vivienda. Y ante la invocación de la prohibición de retroactividad en las restricciones de derechos, la DG deja claro que, de existir, sería otra la sede adecuada para apreciarla,y concluye que no hay una imposición de una nueva limitación, sino el establecimiento de un mecanismo de control por parte de la Administración del cumplimiento de los deberes derivados del régimen de protección oficial, que ni priva del derecho a enajenar, ni impone otras condiciones que las ya existentes en cuanto a precio máximo y a las circunstancias de los adquirentes.

(Francisco Molina)

---

## R. 6 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 17-11-05)

## ANOTACIÓN PREVENTIVA.NUMERUS CLAUSUS. TRACTO SUCESIVO. RECURSO GUBERNATIVO.

Se presenta en el Registro mandamiento dictado en diligencias previas, acompañado del auto de incoación de las mismas, ordenando la práctica de anotación preventiva sobre determinadas fincas. El Registrador opone que el mandamiento no especifica el tipo de anotación que se solicita, a los efectos de su encuadre en el elenco del art. 42 LH, y que, en particular, no parece que de las actuaciones procesales pueda derivarse modificación jurídico-real ninguna, añade, además, que algunas de las fincas se hallan inscritas a nombre de personas distintas de aquéllas contra las que se dirigen tales actuaciones. Para mayor claridad, se aporta por el interesado copia de la denuncia que da origen a las diligencias previas, pero además se plantea recurso, argumentando que «el mandamiento del Juez no es susceptible de calificación por el Registrador de la Propiedad», que el ejercicio de la acción penal implica el de la civil por responsabilidad derivada del delito, salvo reserva expresa, que no consta, y que el objeto de la solicitud de anotación es evitar la enajenación a terceros de las fincas.

La DG empieza por recordar, en materia de recurso, que no pueden ser objeto de consideración documentos que el Registrador no ha tenido a la vista al emitir su nota. Fuera de ello, destaca que el deber del Registrador de dar cumplimiento a lo

ordenado por el Juez no puede prevalecer sobre el principio de tracto sucesivo, como manifestación del principio constitucional de tutela de los derechos, al amparar así a quién no es parte procesal. En cuanto a la referencia de la nota al art. 42, confirma que no cabe anotación más allá de los supuestos que el mismo contempla, y que, tratándose de actuaciones en procedimiento penal, sólo será posible anotar si la acción civil acumulada puede dar lugar a alguna mutación de trascendencia real. En el caso, lo que existe es una denuncia a la Fiscalía, que es quién incoa el procedimiento, y la única consecuencia civil previsible es el deber de indemnizar, que, si bien podrá, en su caso, ser garantizada con anotación de embargo, este asiento será distinto del que ahora se estaría solicitando.

(Francisco Molina)

---

## R. 8 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 18-11-05)

## EXCESO DE CABIDA. TÍTULO JURÍDICO QUE LO JUSTIFICA.

Se presenta escritura de venta de una finca, que consta inscrita con 220 m², pero que ahora se dice de 440 m², acompañando certificación catastral telemática obtenida por el Notario, y siendo la nueva superficie coincidente con la que resulta de otra catastral, incorporada al título de adquisición del ahora transmitente, según expresa el propio Notario. El Registrador suspende la inscripción del exceso de cabida «al no aportarse título jurídico que la justifique».

La DG revoca el defecto, tal y como aparece expresado: el Notario da fe de que la finca fue adquirida por el transmitente con la nueva superficie, testimoniando suficientemente su título, de modo que sí resulta acreditado cómo se ha adquirido ese exceso, que se justifica además con la certificación catastral, sin que el Registrador haya invocado dudas sobre la identidad de la finca.

(Francisco Molina)

---

## R. 8 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 18-11-05)

## COMPRAVENTA. «CONSENTIMIENTO A DISTANCIA». MEDIOS TELEMÁTICOS.

El 19 de enero de 2.005 se formaliza en Valladolid una denominada escritura de compraventa, que de hecho constituye sólo una oferta de venta. En la misma fecha, y en Málaga, se otorga escritura de aceptación de aquélla. Al efecto, desde la primera notaría se ha remitido a la segunda, por medios telemáticos, con firma electrónica avanzada del Notario, copia de la escritura autorizada, que, pasada a soporte papel, se incorpora a la escritura de aceptación, presentada al Registro. También telemáticamente se comunica por el Notario la recepción en Valladolid de la aceptación de los compradores. El Registrador suspende la inscripción, 1º porque este tipo de negocio carece de regulación legal, y la norma que podría ampararlo, el art. 111 de Ley 24/2001, remite a un desarrollo reglamentario inexistente; 2º, porque el Notario malagueño no ha verificado la

vigencia del certificado de firma electrónica de su compañero vallisoletano, ni hecho manifestación ninguna sobre la autenticidad y vigencia de firma y copia; y 3º, que no se hace mención al tipo de certificado de firma empleado, lo que suscita dudas sobre la autenticidad del documento remitido desde Valladolid.

La DG señala 1º, que la eficacia de una norma emanada del poder legislativo no puede quedar supeditada a la decisión del ejecutivo de darle o no un desarrollo, que, a la sazón, se entiende innecesario, al considerar suficiente la regulación hoy establecida en el art. 1262 CC y el propio 111 de la Ley 24/2001; 2º que la citada Ley permite trasladar a papel la copia autorizada electrónica (art. 113) e incorporarla al título presentado para que éste contenga todos los elementos que conforman el negocio, de modo que el soporte papel incorpore la declaración de los oferentes, la cosa, el precio, y la aceptación del destinatario de la oferta; 3º, y en cuanto a la falta de verificación correspondiente al certificado de firma electrónica, concluye que el Notario de Málaga sólo había de comprobar los extremos formales de titularidad y vigencia de aquél, y las exigencias técnicas requeridas, pero que, si entiende que la copia autorizada electrónica reúne los requisitos legales, el Registrador no puede exigir ulteriores acreditaciones. Es decir, que será el Notario, no el Registrador, quien compruebe que se trata de una copia autorizada, que la expide un Notario, que la rubrica con certificado de firma electrónica no revocado, y que éste es del Notario que expide la copia o del responsable de su protocolo. Extremos todos ellos referentes a la copia telemática, que no es lo que tiene delante el Registrador, puesto que a éste se le presenta ya en soporte papel.

(Francisco Molina)

---

## R. 10 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 23-11-05)

## SRL: CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA JUNTA

Se presenta escritura de cambio de domicilio y modificación de estatutos de una SRL, acompañada de certificación del Administrador Único protocolizada, relativa al acuerdo adoptado por los socios e **indicando que el desarrollo de la Junta quedó reflejado en el Libro de Actas.**

El Registrador suspende la inscripción porque no consta que el Acta haya sido aprobada conforme al artículo 99 del Reglamento del Registro Mercantil.

La DGRN confirma la nota: dicho reglamento exige, no sólo la aprobación de las actas, sino que en las certificaciones que de ella se expidan conste de forma expresa la fecha y sistema de aprobación, salvo que se trate de actas notariales. En el presente caso, queda en el aire si el acta se aprobó, cuál fue el procedimiento de los legalmente previstos que se utilizó y si tal aprobación tuvo lugar en tiempo oportuno.

(Susana Juste)

---

## R. 10 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 23-11-05)

## VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA

Se presenta escritura de venta de participación indivisa de finca rústica.

El Registrador suspende la inscripción porque dicha venta puede ser reveladora de una posible parcelación urbanística, por lo que es exigible licencia de parcelación.

El Notario recurre, en tanto no hay división de terreno ni se está atribuyendo el uso exclusivo de una porción.

La DGRN revoca la nota: deducir del solo hecho de la venta de una cuota que existe parcelación, es una conjetura en la que no se puede basar la calificación registral.

(Susana Juste)

---

## R. 10 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 23-11-05) SRL: OMISIÓN DEL CARÁCTER UNIPERSONAL AL OTORGAR ESCRITURA DE PODER

Se discute sobre la procedencia o no de la inscripción de un poder otorgado por el Administrador Único de una Sociedad de Responsabilidad Limitada, mediante escritura pública en la que no se expresa que dicha sociedad es unipersonal.

La DGRN revoca la calificación: la indicación de la situación de unipersonalidad no forma parte de la denominación social, por lo que no se trata de una circunstancia que haya de hacerse constar en los asientos registrales y, en todo caso, la omisión de dicha especificación de unipersonalidad carece de entidad suficiente para impedir la inscripción solicitada.

(Susana Juste)

## R. 10 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 24-11-05)

## CONFESIÓN DE PRIVATICIDAD

Figura inscrita una finca a nombre de cuatro hermanos, que la adquirieron por herencia. Se presenta ahora otra escritura por la que tres hermanos venden al cuarto sus tres cuartas partes de la finca. En esta escritura se dice que el dinero utilizado para la compra es privativo de dicho señor, lo que confiesa su esposa. Para una mayor fehaciencia del carácter privativo del dinero, se hace entrega de un resguardo de transferencia realizado a su favor en concepto de pago de su haber hereditario.

La Registradora inscribe las tres cuartas partes con carácter privativo por confesión.

El interesado recurre porque debía haberse inscrito con carácter privativo.

La DGRN confirma la nota: en el presente caso se justifica la recepción por el comprador de una cantidad privativa que podría servir para adquirir las tres cuartas partes, pero no se prueba que sea esa cantidad la que se entregó a los vendedores, es decir, no se prueba que sea el dinero recibido por herencia el empleado en la adquisición, por lo que la inscripción se realizó correctamente.

(Susana Juste)

---

## R. 10 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 24-11-05)

## CANCELACIÓN

En Procedimiento de Menor Cuantía se expide Mandamiento ordenando la Can-

celación de todas las inscripciones practicadas sobre la finca registral X, que tuvieran su causa en la adjudicación resultante del Procedimiento Hipotecario.

Dicha finca se encuentra actualmente a nombre de terceros distintos de los demandados.

El Registrador deniega la cancelación por aparecer la finca a nombre de personas distintas de los demandados.

El recurrente alega en su Informe al interponer recurso gubernativo contra la calificación del Registrador que la demanda que dio origen al procedimiento civil en el que se declaró la nulidad del procedimiento hipotecario fue objeto de Anotación Preventiva, anotación que constaba cuando se produjo la enajenación fraudulenta de la finca a favor del actual titular.

DGRN confirma la calificación registral. Si la demanda del expresado juicio declarativo fue objeto de AP, ésta incurrió en caducidad al no prorrogarse, careciendo de todo efecto jurídico de modo que los asientos posteriores mejoran su rango y no podrán ser cancelados en virtud de Mandamiento , si al presentarse éste ya había operado su caducidad.

(Ana Mª Sabater)

---

## R. 11 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 24-11-05)

## R.M INSCRIPCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES

En una SL se convoca Junta General formalmente correcta, y realizada la convocatoria por administradores legitimados para llevarla a cabo.A dicha convocatoria acuden socios a los que corresponde un número de votos suficientes para adoptar acuerdos. En el desarrollo de la Junta se ausentan algunos de los socios haciendo constar su oposición a la validez de la Junta. Los demás socios continúan la reunión y adoptan los acuerdos previstos en el orden del día ya que reúnen el número de votos legal o estatutariamente necesarios para ello.

Al presentarse tales acuerdos a inscripción mediante escritura de protocolización en la que se elevan a público los acuerdos adoptados en Junta General, en el Registro Mercantil, el Registrador suspende la inscripción por el siguiente defecto: La oposición a la validez de la Junta por socios que representan el 50% del capital social, implica el voto en contra, por lo que no puede entenderse válidamente adoptado el acuerdo.

DGRN revoca la calificación registral. La ausencia de los socios con derecho a ejercitar el voto, su actitud obstruccionista en la Junta válidamente constituída no puede computarse como votos en contra a los acuerdos adoptados. Por tanto siempre que el número de votos correspondientes a las participaciones de los que continúan reunidos permitan la adopción de acuerdos éstos son válidos e inscribibles.

(Ana Mª Sabater)

---

## R. 11 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 24-11-05)

## SERVIDUMBRE

El titular de dos fincas, una de ellas pendiente de inscribir ( procedente de se-

gregación ) constituye servidumbre de paso a favor de un tercero.

En un título posterior se agrupan las fincas gravadas con las servidumbres y se solicita la inscripción del derecho de gravamen mediante la presentación del documento en que se constituye.

El Registrador suspende la inscripción por no existir las fincas sobre las que se constituye el gravamen al haberse agrupado y pasado a formar otra finca registral y exige que se aclare sobre qué finca se constituye la servidumbre y que consta el consentimiento del titular registral.

Se interpone recurso gubernativo alegando que las fincas están perfectamente identificadas y que es la misma entidad que constituyó la servidumbre la titular de la finca que constituye el predio sirviente.

DGRN estima el recurso. El Principio de Prioridad no sufre pues el título anterior no es incompatible con lo que el Registro publica.

(Ana Mª Sabater)

---

## R. 11 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 25-11-05)

## PODERES. INFORME DEL REGISTRADOR.

La DG reitera, una vez más, su doctrina sobre el juicio de suficiencia de las facultades representativas por parte del Notario, con la consabida advertencia al Registrador de no extralimitarse en sus funciones calificadoras, solicitando documentación más allá del propio título calificado, recordando, como siempre, las mínimas exigencias que debe cumplir el fedatario a la hora de reseñar aquellas facultades, e insistiendo en que el informe del Registrador en el recurso gubernativo debe quedar reducido a poco más que una exposición temporal del camino seguido hasta la elevación del expediente a la DG, siendo en la nota de calificación dónde habrán de expresarse todos los argumentos que sustenten la oposición del Registrador al despacho del documento.

(Francisco Molina)

---

## R. 13 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 25-11-05)

## HERENCIA. INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. PROHIBICIÓN DE DISPONER.

En su testamento, la titular registral establece un legado a favor de una de sus hermanas, y otro a favor de ésta y otras dos hermanas «en la proporción de 1/6 cada una de las dos primeras y 4/6 la última y con prohibición de enajenar», instituyendo herederas a las mismas tres hermanas. La heredera gravada con la prohibición de enajenar fallece bajo testamento en que instituye heredera a otra de sus hermanas, sustituida por sus descendientes, incluso en los legados. Al formalizar ahora la partición de la herencia de la titular registral, se solicita la inscripción, libre de toda limitación, por considerar que la prohibición es nula, por perpetua, y por carecer de beneficiario determinado. El Registrador

se opone a la inscripción sin la limitación, por contravenir la voluntad del testador que actúa como límite del que no se puede prescindir caprichosamente.

La DG da la razón al Registrador: entre las facultades del heredero se incluye necesariamente la interpretación del testamento, pero la cláusula transcrita no admite más que una interpretación literal. También pueden los herederos apreciar la nulidad de las disposiciones del causante, y actuar en consecuencia para salvaguardar derechos necesitados de tutela, evitando las dilaciones y gastos que derivarían de una actuación judicial. Pero este modo de proceder pasa por contar con el consentimiento de los eventuales perjudicados por la declaración de nulidad, cosa que, en este caso, no ocurre, ya que al otorgamiento sólo concurren los gravados con la prohibición, aunque precisamente se invoca la falta de determinación de beneficiarios como causa de ineficacia de la disposición. Para ello, el recurrente remite a las normas sobre sustitución fideicomisaria. Recuerda la DG que, si toda sustitución fideicomisaria implica prohibición de disponer, no toda prohibición de disponer deriva de una sustitución fideicomisaria, ya que no tiene porqué implicar llamamientos sucesivos. La prohibición de disponer, al no ser derecho real, sino restricción que se impone al titular, no requiere de una correlativa atribución de un derecho a un tercero, beneficiario. Es decir, que la falta de designación de un favorecido no comporta nulidad, aunque impide, en sede extrajudicial, completar el círculo de intereses y legitimaciones necesarios para su apreciación. En cuanto a la posible nulidad, por ser de carácter perpetuo, en tanto que se impone la limitación a una concreta persona, sí existe indirectamente un plazo que no excede, en ningún caso, de los límites del art. 781 CC.

(Francisco Molina)

---

## R. 13 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 25-11-05)

## HERENCIA. ACEPTACIÓN. ALBACEA: FACULTADES.

En su testamento, una persona casada y padre de 6 hijos, lega a su esposa, alternativamente, el usufructo universal de sus bienes, o el pleno dominio del tercio de libre disposición, manifestando haber abonado ya a uno de sus hijos lo que por legítima le correspondería, mediante el pago de diversos préstamos. Instituidos herederos los cinco restantes hijos, y designado un albacea-contador partidor, éste y la viuda disuelven la sociedad conyugal, y adjudican a ésta el usufructo de la totalidad de la herencia, correspondiendo la nuda propiedad a los cinco herederos, por partes iguales. Por escritura complementaria, se hacen ciertas precisiones en relación con las deudas del otro hijo. El Registrador entiende necesario el consentimiento de ese sexto hijo, por no haberse computado los bienes a él donados, ya que entiende que la escritura complementaria niega la existencia de las deudas. Además, no constaría la aceptación de la herencia por parte de los cinco herederos instituidos.

El albacea tiene facultades suficientes para interpretar el testamento, valorar las donaciones, y analizar su posible inoficiosidad, por sí solo, habiendo de estar a lo que él decida, siempre que no sea notoriamente contrario a la Ley o el testamento. Cierto que falta la aceptación de los

herederos, pero ésto no impide la inscripción, bajo la condición suspensiva de aceptar, que se entenderá cumplida cuando acceda a Registro cualquier acto inscribible por ellos realizado. En cuanto a la escritura complementaria, la DG opina que no sólo no contradice, sino que confirma plenamente el contenido del testamento.

(Francisco Molina)

---

## R. 14 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 24-11-05)

## SENTENCIA DECLARATORIA DE DOMINIO

En Sentencia firme dictada en Procedimiento de Menor Cuantía se declara al demandante propietario de finca rústica, parcela 10, polígono 2, del Catastro de Rústica, en rebeldía del demandado.

Presentado Testimonio en el Registro de la Propiedad, el Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1.- Estimando que la finca es parte de dos inscritas ha de segregarse de la misma y demandar a los titulares registrales, pues no resulta que hayan sido parte en el procedimiento.

2.- No se aporta licencia de segregación.

3.- Existen dudas respecto de la superficie de la finca ya que a la fecha de iniciación del procedimiento aparecía catastrada con una superficie de 504 m2 y ahora se dice que la superficie es de 11.188 $m^2$.

Se interpone recurso gubernativo alegando el recurrente que el Registrador no puede oponerse a lo ordenado por la Autoridad Judicial y que los medios empleados por el Registrador en su calificación, planos según el Avance y del Catastro actual, no son fiables.

DGRN confirma la nota de calificación. El deber del Registrador de obedecer las resoluciones judiciales no es absoluto cuando la sentencia tenga eficacia contra terceras personas. Para evitar indefensión, art. 24 de la Consitución Española, tales personas han debido de tener intervención en el procedimiento.También se confirma la necesidad de aportar licencia de segregación y la aclaración de cuál es la superficie de la finca.

(Ana Mª Sabater)

---

## R. 14 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 25-11-05)

## EXPROPIACIÓN.

Se deniega la inscripción de la expropiación de una finca por un acta de ocupación expedida por un Ayuntamiento, como consecuencia de un expediente de expropiación dirigido contra el titular registral de la finca, una sociedad estatal, que también la adquirió por expropiación y contra los reversionistas de dicha expropiación, estando dicho derecho de reversión reconocido, según el TS, pero pendiente de ejecutar.Son dos los defectos que alega el Registrador :

1) No se ha fijado el Justiprecio por el Jurado Provincial de Expropiación ni he-

cha la consignación en la Caja General de Depósitos, defecto confirmado por la DG.

2) Porque habiendo un derecho de reversión reconocido por el TS, el artículo 18 de la LOPJ reserva a los Tribunales la expropiación, por lo que sería nula la expropiación realizada, lo cual también confirma la DG.

(Pedro Fandos)

---

## R. 15 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 25-11-05)

## OBRA NUEVA.

Inscrita una declaración de obra nueva antigua y practicada la notificación al Ayuntamiento que prevé el artículo 54 del RD 1093/97, el Ayuntamiento recurre ante la DG la inscripción de la misma alegando indefensión. La DG vuelve a reiterar su doctrina, ya que el recurso gubernativo sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas de los Registradores; Practicada la inscripción, los asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales, conforme al artículo 1 LH, procediendo su rectificación sólo en la forma prevista en el artículo 40 de la misma.

(Pedro Fandos)

---

## R. 15 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 25-11-05)

## HIPOTECA.

Se suspende la inscripción de una escritura de constitución de préstamo hipotecario, constituida por el administrador de una sociedad, por no constar la ratificación de la Junta General de la Sociedad, por los siguientes defectos, alegados por el Registrador:

1) Se trata de hipoteca en garantía de un préstamo concedido no sólo a la sociedad, sino también a otra prestataria, por lo que en parte implica una hipoteca por deuda ajena, lo que constituiría una liberalidad de la sociedad para con dicha prestataria, lo cual es ajeno a su objeto social.

2) Porque no se expresa la proporción en que dicho préstamo solidario se concede a la sociedad y a la otra prestataria.

3) Porque de los apellidos se deduce, salvo prueba en contrario, que la prestataria es pariente del administrador de la sociedad, produciéndose un conflicto de intereses.

La DG revoca la nota y estima el recurso, reiterando su doctrina de los actos neutros, pues debe incluirse en el poder de representación de los administradores y tenerse por eficaces en la esfera patrimonial de la sociedad representada, todos los actos que supongan desarrollo o ejecución del objeto social, de forma directa o indirecta, así como los que sean auxiliares o complementarios del objeto social, quedando excluidos los denegatorios o contradictorios con el objeto social, dentro de los cuales se encuentran los gratuitos o por ánimo de mera liberalidad, pero no los actos neutros o polivalentes, que por tener causa fungible, pueden ser gratuitos u onerosos, como ocurre con la prestación de garantías como la hipoteca, que en este caso se constituye en garantía de un préstamo concedido a la sociedad y a otra prestataria de forma solidaria, por lo que la deuda no es totalmente ajena a la sociedad, y aunque la hipoteca no expresa la causa

de esa solidaridad, ni las circunstancias y porcentajes que delimitan esa responsabilidad, la relación hipotecaria ha quedado perfectamente identificada en todas las circunstancias relevantes desde el punto de vista registral, sin necesidad de que sea ratificada por la Junta General; ya que tampoco existe conflicto de intereses por causa de parentesco del administrador con la prestataria, basado tan solo en la coincidencia del primer apellido entre ellos, sin que el Registrador pueda ejercitar su función calificadora utilizando presunciones en su calificación, pues excede del ámbito de la calificación determinado en el artículo 18 LH. Además, la existencia de parentesco entre ellos no determinaría tampoco, por sí, un conflicto de intereses.

(Pedro Fandos)

---

## R. 17 Y 17 DE OCTUBRE DE 2005 (BOE 25-11-05)

## EXPROPIACIÓN FORZOSA

Se suspende la inscripción de un acta de ocupación y pago resultado de un expediente expropiatorio, por el cual el expropiante y el expropiado convinieron en la adquisición de parte de una finca de los expropiados, por los siguientes defectos:

1) Por faltar la segregación previa, pretendiendo el recurrente que el acta de ocupación y pago es suficiente para segregar; La DG revoca este defecto, por la forma en que se ha redactado, pues el acta es el título adecuado para reflejar registralmente la adquisición, y no procede decidir ahora si en dicho título se omiten o no tales requisitos, que pueden ser subsanados.

2) Por no coincidir los expropiados con los titulares registrales, por lo que habrán de aportarse los títulos intermedios, lo cual confirma la DG.

3) Porque al ser la finca expropiada, a su vez, parte de una casa, es necesario el consentimiento de los demás condueños, defecto revocado por la DG, pues si bien la casa aparece inscrita por mitades indivisas, faltan en el expediente datos para determinar si se trata de una parte de un único edificio originario que debió ser dividido horizontalmente; pero al aparecer configurada registralmente como finca independiente, no puede condicionarse el expediente al consentimiento de los condueños de la otra parte determinada de la casa, determinada también registralmente.

(Pedro Fandos)

SENTENCIAS

**ALICIA DE LA RUA NAVARRO** *Registradora de la Propiedad*

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 21 DE MARZO DE 2005.

## SUCESIÓN TESTAMENTARIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO; FUNCIÓN DE LA ACEPTACIÓN DE HERENCIA.

**ARTÍCULOS CITADOS: 675 Y 1218 DEL CÓDIGO CIVIL.**

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A, soltero, otorga testamento el 4 de septiembre de 1990, en el que instituye heredera universal a Dª B y establece un legado a favor de Dª C y Dª D en los siguientes términos: «Lega a sus sobrinas C y D por partes iguales y proindiviso las casas situadas entre las calles X a Y».

2º.- Entre dichas calles existe un complejo inmobiliario que fue propiedad del testador, integrado por tres bienes: edificio destinado a cine, vivienda con más de cuarenta años de antigüedad y solar edificable (donde se encuentra un garaje).

3º.- Fallecido D. A, Dª B presenta demanda contra Dª C y Dª D, solicitando que se declare su dominio sobre el cine y el garaje actualmente demolido por las demandadas, restituyéndole éstas dichos inmuebles, y por vía de accesión y debido a la mala fe de las demandadas, haciendo suyas las edificaciones que se hayan podido construir sobre el solar donde se encontraba el garaje.

Dª C y Dª D plantean demanda reconvencional, para que se declare que el dominio de la totalidad de los bienes citados les corresponde por vía del legado, y se condene a la actora demandada reconvenida, en ejecución de las cláusulas testamentarias, al otorgamiento de los correspondientes documentos públicos para la inscripción registral a nombre de aquéllas de los bienes inmuebles.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima íntegramente la demanda interpuesta por Dª B, y estima la reconvención formulada por Dª C y Dª D. Apelada la Sentencia, la Audiencia Provincial estima parcialmente el recurso de apelación, declarando el dominio de la actora sobre el cine y el garaje, condenando a las demandadas a restituir dichos inmuebles a la demandante; y se declara el derecho de ésta a hacer suyas las edificaciones que las codemandadas hubieran podido hacer en los mencionados inmuebles, con la previsión contenida en el art. 361 C.c. en

cuanto a indemnización a las apeladas o bien la opción de obligar a las mismas a pagarle el precio del terreno. Las demandadas reconvinientes recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea el problema de la interpretación del término "casas" utilizado en el testamento. El Tribunal de Apelación excluyó del legado el cine y el garaje, por entender que éstos no son propiamente casas y que el testador sufrió un error de expresión, es decir, que debió decir casa y no casas.

Sin embargo, el Tribunal Supremo considera que no toda casa tiene necesariamente el significado absoluto de vivienda y en el concepto cabe incluir tanto la edificación que constituye vivienda como la que tiene otros usos distintos, es decir, todo edificio tanto para habitar como no.

Además, el testador empleó el plural «casas», y su intención resulta notoriamente manifiesta para comprender en el legado todos los inmuebles sitos en las calles que señala, ya que su plena identificación no ofrece duda alguna. La palabra «casa» equivale a edificio construido y si el testador hubiera querido restringir sólo el legado a la vivienda, no hubiera con todo lógica empleado el vocablo «casas», pues resulta difícil en lenguaje común confundir el singular con el plural o emplear éste en lugar de aquél y aquí sucede que no se segregó expresamente del legado el cine y el garaje.

Frente a la alegación de la especificación de los términos empleados en la escritura de partición de herencia, utilizando terminología precisa ("solar", "casa", "cueva"…) y no denominaciones vulgares, señala el Alto Tribunal que la aceptación de herencia es un acto de voluntad no recepticia, que no impide la concurrencia de otros coherederos, mediante la cual el designado como heredero universal confirma tal condición. La función jurídica es la de adherirse al llamamiento efectuado por el testador, lo que forzosamente ha de ser respetado y no actuando como instrumento, aunque sea público, para modificarla o alterarla, y por tanto su valor jurídico en este aspecto es totalmente ineficaz, ya que lo que predomina y ha de respetarse es la voluntad del causante de disponer de sus bienes por testamento, en la forma en que se exprese y dentro de la legalidad.

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación, confirmando la sentencia del Juez de Primera Instancia.

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 18 DE ABRIL DE 2005.

## RESCISIÓN POR FRAUDE DE ACREEDORES: NO PROCEDE SI LOS BIENES HAN PASADO A TERCERO DE BUENA FE.

**ARTÍCULOS CITADOS: 1291.4, 1294 Y 1295, EN RELACIÓN CON EL 1111, 1253 Y 1214, DEL CÓDIGO CIVIL.**

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La entidad A, S.L. realiza una ampliación de capital social, con aportación de los bienes inmuebles X e Y efectuada por D. B y Dª C como contraprestación a la suscripción de participaciones sociales, mediante escri-

tura de 29 de julio de 1992. Dicha entidad, posteriormente, transmite tales bienes a terceros.

2º.- El Banco D es acreedor de D. B y Dª C.

3º.- El Banco D demanda a los cónyuges D. B y Dª C y a la entidad A, S.L., solicitando que se declare la rescisión de la aportación de bienes inmuebles por haberse celebrado en fraude de acreedores; que se ordene a los encargados de los Registros de la Propiedad correspondientes la cancelación de las inscripciones a favor de A, S.L., así como al encargado del Registro Mercantil la cancelación del asiento de ampliación del capital social; que, siendo tales bienes de propiedad de D. B y Dª C, se decrete el embargo de los mismos a favor del demandante por la cantidad debida más intereses y costas; y que se proceda a la anotación preventiva de dicho embargo.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima íntegramente la demanda. Contra dicha sentencia se interpone recurso de apelación, estimándolo la Audiencia Provincial, que estima la demanda. Los demandados formalizan recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se alega, en primer lugar, por los demandados, que los bienes se encuentran en poder y posesión de terceros de buena fe, por lo que no puede tener lugar la acción rescisoria.

Según el Tribunal Supremo, es componente fáctico sustancial de la pretensión encaminada a declarar la rescisión del negocio relativo a las aportaciones no dinerarias, dirigir la demanda contra las personas que las tengan en su poder y sus causantes basándose en la mala fe de los subadquirentes, datos, en el caso, relativos a las inscripciones registrales, que pudieron haberse obtenido por la entidad demandante, o haber motivado, en el momento de su conocimiento, un desistimiento para replantear, en forma, si así convenía a su derecho, una demanda que contuviera como demandados a los actuales propietarios, con la alegación de mala fe de los mismos, y, subsidiariamente, si la mala fe no se demostrara, la indemnización de daños y perjuicios al no ser posible, por imperativo legal, la rescisión.

No admite el Alto Tribunal la posibilidad de establecer en ejecución de sentencia la indemnización correspondiente, al no poderse devolver los bienes, pues se considera que este remedio tiene justificación cuando el hecho invalidante de la devolución surge en la ejecución, pero no cuando, como es el caso, el hecho pudo ser conocido, y así fue, en la fase declarativa.

El éxito de la acción rescisoria exige, entre otros requisitos, la concurrencia de que los bienes perseguidos no hayan pasado a tercero de buena fe. No tendrá, por ello, lugar la rescisión cuando las cosas objeto del contrato se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe.

Por ello, se declara haber lugar al recurso de casación, desestimando la demanda.

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 29 DE ABRIL DE 2005.

## COMPRAVENTA DE SOLAR: INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE PLUSVALÍA POR VENDEDOR; RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

**ARTÍCULOS CITADOS: 1091, 1101, 1281 Y 1283 DEL CÓDIGO CIVIL.**

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A, D. B y D. C venden a la mercantil D, S.A. cuatro fincas urbanas contiguas entre sí y agrupadas, formando un solo solar, por el precio de 75.000.000 de ptas., mediante contrato privado de 30 de diciembre de 1988, momento en el cual toma ya posesión del inmueble la entidad compradora y se subroga en el pago de principal e intereses de la hipoteca que gravaba la finca.

2º.- Mediante escritura de 28 de abril de 1989 dicho contrato de compraventa se eleva a público, pactándose, aparte de determinadas condiciones (en cuanto al pago y subrogación de la Sociedad adquirente en cierta hipoteca que gravaba el total inmueble con anterioridad), una estipulación en cuya virtud, «todos los gastos que se ocasionaren con motivo de dicha escritura serán satisfechos con arreglo a ley, siendo, por tanto, el impuesto de Plusvalía de cargo de los vendedores». En esta escritura el Notario autorizante reseña que los vendedores eran dueños de los inmuebles por compra en escritura pública de 24 de mayo de 1988.

3º.- La entidad D, S.A. ejercita demanda contra D. A, D. B y D. C por incumplimiento de la cláusula señalada relativa a los gastos, reclamando una indemnización de daños y perjuicios.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial estima, en parte, el recurso de apelación y condena a los demandados a abonar a la parte actora: 1) Un millón de ptas., como cantidad alzada, más sus intereses, por resarcimiento de daños y perjuicios causados por el tiempo que la finca litigiosa estuvo embargada por la Recaudación Ejecutiva Municipal y anotado este embargo en el Registro de la Propiedad; 2) Los gastos de Letrado y Procuradores que la parte demandante tuvo que realizar para entablar los recursos administrativos y contencioso-administrativos para impugnar la liquidación por el arbitrio municipal de plusvalía girado a su cargo por la susodicha Hacienda Municipal. D. A, D. B y D. C formalizan recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Ante el impago de la plusvalía por parte de los vendedores, la entidad compradora reclama los daños y perjuicios que se le han ocasionado por la traba del embargo del solar y la anotación preventiva del mismo, por el perjuicio global que le supuso el no poder disponer del solar, para poder venderlo o hipotecarlo y la dificultad para obtener créditos bancarios, por el levantamiento del embargo mediante la prestación de un aval por la adquirente, y por los gastos devengados y satisfechos por los recursos tramitados y la reclamación contra aquel impuesto, tanto en vía administrativa, como en la jurisdiccional contencioso-administrativa.

Se trata de la interpretación de la cláusula del contrato relativa a los gastos, que liga jurídicamente a ambas partes litigantes, y con la que se ha pretendido que la parte vendedora corriera con el pago inexcusable del impuesto de Plusvalía. De acuerdo con ciertos usos existentes en este tipo de ventas de inmuebles, es corriente trasladar en estos contratos la obligación legal del pago de tal impuesto municipal, que corresponde al vendedor, al adquirente, para así poder percibir aquél íntegro el precio establecido, pretendiéndose con ese uso que las partes puedan fijar el precio líquido del contrato, teniendo ya en cuenta las detracciones que el mismo sufrirá por impuestos y gastos, que así se atribuyen al completo al comprador. La cláusula contraria a la aquí establecida, modificando el sujeto pasivo del impuesto, es, pues, la usual; pero en el presente caso se quiso «remarcar» que, en cuanto a dicho impuesto, se aplicaría lo especificado en la norma legal, y se «insiste» a continuación, para evitar equívocos, en que la exacción municipal se debía pagar por los vendedores, como está establecido, derogando así cualquier costumbre o uso en contrario. De todas formas, la norma administrativa, con el fin de proteger a la Administración municipal, y teniendo en cuenta que es el comprador quien, en definitiva, se queda con la propiedad del inmueble, que es el bien que debe responder, como más efectivo para el Órgano Recaudador, del pago del impuesto, partiendo de la repetición del uso establecido de que el pago se traslade, por contrato, al comprador, establece la prioridad de hacerlo al vendedor, y como sustituto, al comprador, y así suele requerirse del pago a las dos partes, y si por ellas no se efectúa el pago, lo pertinente es el embargo del bien transmitido, entendiendo la ley que el pacto tiene sólo efecto entre las partes, pudiendo luego reclamar en vía civil la que no está obligada por contrato a la que sí lo está. En el presente caso, al no cumplir voluntariamente los vendedores, es claro que no sólo el comprador que ha pagado, o que ha sido compelido a ello, puede reclamar el importe de la otra parte, y los gastos que a la pagadora se le hayan irrogado, por ese inicial abono a su costa, sino también los perjuicios que por ello haya sufrido.

Por lo expuesto, se declara no haber lugar al recurso de casación.

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 1 DE MARZO DE 2005.

## RETRACTO: FECHA DE INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN.

**ARTÍCULOS CITADOS: 1524 DEL CÓDIGO CIVIL; 17, 24 Y 96 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El 29 de diciembre de 1994 se otorga por Dª A, como vendedora, y D. B y D. C, como adquirentes, escritura pública en ejercicio del derecho de opción de compra de una mitad indivisa de la finca X.

2º.- Dicha escritura tiene acceso en el mismo día de su otorgamiento al Libro Diario del Registro de la Propiedad, habiendo causado el 20 de marzo de 1995 anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable.

3º.- Treinta días más tarde, D. D presenta demanda de retracto contra D. B y D. C.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación, estimando la demanda inicial y declarando haber lugar al retracto. Los demandados interponen recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda por haber sido deducida una vez transcurrido el plazo de caducidad que establece el art. 1524 C.c., entendiendo que el mismo comenzó a correr desde la fecha en que se practicó anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables de la escritura en virtud de la cual los demandados compraron a su anterior propietaria la mitad indivisa de la finca que se intentaba retraer.

En fase de apelación, la Audiencia Provincial ha interpretado restrictivamente el art. 1524 C.c., alegando que los efectos de la anotación de suspensión practicada, pese a que en la misma constaban todos los datos precisos para el ejercicio de la acción y estaba afectada por el principio de publicidad registral, no son equivalentes a los de la inscripción suspendida.

Los demandados recurrentes alegan que la anotación practicada fue suficiente para que los retrayentes conocieran la compraventa celebrada, por lo que a partir de la fecha de dicho asiento empezó a correr el plazo de caducidad de la acción que se ejercita sin que ésta fuese deducida sino cuando ya el mismo había transcurrido con exceso. Consideran que puede hablarse de tres especies de inscripción: la inscripción propiamente dicha, la anotación preventiva y la nota marginal, y que las mismas deben ser identificadas respecto a la fijación del «dies a quo» para el ejercicio de la acción de retracto, pues todas ellas suponen la publicidad frente a terceros de una situación jurídica patrimonial de la cual se toma razón en el Registro.

Para decidir sobre la cuestión, el Tribunal Supremo parte de que en todos los textos legales que se refieren a la constancia registral de una compraventa o dación en pago como inicio del cómputo para el ejercicio del derecho del retracto legal se hace mención expresa y concreta de la inscripción de la operación en el Registro y no de la fecha de la práctica de cualquier asiento registral relativo al título de la adquisición del predio en que el retrayente quiere subrogarse. Así resulta de los arts. 1524, 1638.2 y 1639 C.c., ley 458.2 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra, art. 150.2 de la de Aragón, art. 123 de la Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco y art. 23.2 de la Ley 6/1990 de Censos del Parlamento de Cataluña.

Considera, pues, el Tribunal Supremo que no procede asimilar las inscripciones registrales propiamente dichas a las anotaciones preventivas, a los efectos que aquí interesan, dada la naturaleza principal, definitiva y de carácter positivo de las primeras, que hacen constar de modo completo y solemne los actos de constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario, frente a las anotaciones preventivas, que aún siendo también asientos principales tienen, en cambio, un carácter provisional o transitorio. Ésto resulta claro igualmente en el art. 42.9º de la Ley Hipotecaria, en el que se recoge una anotación preventiva que ha sido calificada como preinscripción de títulos que por sus defectos no pueden ser objeto del asiento de inscripción al que tienden, el cual puede llegar incluso a no practicarse, como ha sucedido en el caso de autos.

En consecuencia, es el asiento de inscripción el que fija la ley como fecha de referencia para el cómputo del plazo de caducidad retractual por constituir un medio seguro, que sirve de base al doble fin del conocimiento cabal del negocio por el futuro retrayente y del establecimiento de una fecha cierta para evitar la inseguridad en el tráfico jurídico, eliminando la permanente incertidumbre del comprador respecto a su posible sustitución en la adquisición realizada.

Por ello mismo, el plazo de 9 días ha de contarse no desde la fecha del asiento de presentación, sino desde la inscripción misma, estableciendo una excepción a la norma del art. 24 L.H., en lo que a las acciones de retracto se refiere.

De conformidad con lo expuesto, se declara no haber lugar al recurso de casación.

## SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 5 MAYO DE 2005.

## USUCAPIÓN: POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO POR EL NUDO PROPIETARIO.

**ARTÍCULOS CITADOS: 432, 1940, 1941, 1952, 1953, 1954 Y 1957 DEL CÓDIGO CIVIL.**

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A y D. B adquieren el negocio X por mitad e iguales partes indivisas por herencia de su padre D. C.

2º.- Mediante escritura pública de 1 de julio de 1977, D. B y su esposa Dª D ceden la nuda propiedad del referido negocio mediante precio a los cónyuges D. E y Dª F.

3º.- Fallecidos D. A y D. B (éste el 20 de diciembre de 1986), son sus herederos D. G y Dª H (hijos de D. A y sobrinos de D. B), por herencia testada del primero e intestada del segundo.

4º.- El 3 de diciembre de 1996 D. G y Dª H presentan demanda contra D. E y Dª F, solicitando que se declare que es nula y sin ningún valor ni efecto la cesión del negocio a favor de D. E.

5º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. Interpuesto contra dicha sentencia recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima, desestimando la demanda. La parte actora recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La cuestión planteada consiste en determinar si el negocio es propiedad de los hermanos demandantes-recurrentes por haber heredado éstos una mitad indivisa de su padre mediante sucesión testada y la otra mitad indivisa de su tío carnal mediante sucesión intestada o si, por el contrario, dicho negocio pertenece al demandado por haberlo adquirido mediante usucapión ordinaria, siendo justo título para ello una cesión de la nuda propiedad del referido negocio mediante precio y en escritura pública otorgada el 1 de enero de 1977 por el mencionado tío carnal de los demandantes y su esposa a favor del demandado, sobrino carnal de esta última.

La sentencia de primera instancia estimó la demanda por entender que la escritura de

cesión era nula por carecer el cedente de poder de disposición sobre la totalidad del negocio litigioso y, además, haber concurrido al otorgamiento su esposa, siendo así que el bien cedido era privativo de su marido y no ganancial. La de apelación, en cambio, la desestimó razonando que la referida escritura sí era justo título en cuanto verdadero, válido e idóneo en abstracto para transmitir el dominio, siendo precisamente la falta de poder de disposición del transmitente lo subsanado por la usucapión; que la apariencia de titularidad exclusiva del negocio por parte del cedente era absoluta; que la nuda propiedad, como derecho real susceptible de posesión, había de contarse desde el año 1977, por lo que a la fecha del acto de conciliación entre los litigantes, año 1995, el transcurso del plazo de diez años del art. 1957 C.c. era evidente; que el usufructo que se había reservado el cedente se extinguió con su fallecimiento, conformándose así, por fusión con la nuda propiedad del cesionario, la plena propiedad a favor de éste; y que ni los demandantes ni su progenitor, hermano del cedente, se habían preocupado jamás del negocio litigioso, durante más de cincuenta años.

El Tribunal Supremo rechaza, en primer lugar, la alegación de que la reserva de usufructo por el cedente significaría que éste habría conservado la posesión del negocio litigioso, por lo que el plazo para la usucapión solamente podría contarse desde su fallecimiento, el 20 de diciembre de 1986. Si según el art. 432 C.c. la posesión en los bienes y derechos puede tenerse en concepto de dueño o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona, es claro que cuando se constituye un usufructo no es el usufructuario, sino el propietario, llamado así y no nudo propietario en las normas del Código Civil sobre el usufructo, quien sigue poseyendo la cosa a título de dueño o como titular del dominio, ya que la posesión del usufructuario, a los hipotéticos efectos de una adquisición por usucapión, lo sería del propio derecho real de usufructo.

En segundo lugar, los recurrentes cuestionan el justo título del demandado para la usucapión alegando que la cesión del negocio que le hizo el tío de los demandantes adolecía de dos vicios insubsanables: primero, la disposición por el cedente de un bien que no le pertenecía; y segundo, la concurrencia al otorgamiento de la escritura de cesión de la esposa del cedente siendo así que el bien no era ganancial sino privativo; y consideran que ambos vicios habrían determinado la nulidad radical del negocio de cesión por falta de los requisitos previstos en el art. 1261 C.c.

El Tribunal Supremo también lo rechaza, pues la usucapión ordinaria lo que purifica es precisamente la falta de titularidad del transmitente o algún defecto de su poder de disposición. En consecuencia, sobre su mitad del negocio no había ningún problema, pues el cesionario la habría adquirido no por usucapión sino de inmediato, por la concurrencia del justo título (cesión de la nuda propiedad mediante precio) y la entrega de la posesión en concepto de dueño (art. 609 C.c.), reservándose el cedente el usufructo vitalicio; mientras que sobre la mitad que pudiera no pertenecerle por ser de su hermano, la usucapión ganada por el demandado mediante su posesión pública, pacífica, no interrumpida y a lo largo de más de diez años habría purificado o purgado ese defecto de titularidad o de poder de disposición.

En lo que respecta a la concurrencia de la esposa del cedente al otorgamiento de la escritura de cesión, no puede determinar la

nulidad radical del título, pues, de un lado, no perjudica la existencia de un consentimiento que sobra (el problema sería la inexistencia de un consentimiento necesario); y de otro, dada la fecha de la cesión (año 1977) en relación con la fecha desde la que el negocio figuraba a nombre del cedente (año 1948), lo razonable es que al negocio se hubieran hecho importantes aportaciones con cargo a la sociedad conyugal.

Por todo lo expuesto, se declara no haber lugar al recurso de casación.

## SABIA QUE.....

### ¿QUÉ REY FUE ALCALDE?

Se dice que Carlos III, hijo de Felipe V y de Isabel de Farnesio, que fue el mejor alcalde de la capital del reino. Durante su reinado se ideó un completo plan urbanístico que contemplaba la construcción de una gran aspa formada por dos ejes que transcurrían, respectivamente, desde la actual plaza de la Independencia hasta la Puerta del Sol y desde la glorieta de Atocha hasta la plaza de Colón.

En este momento se erigieron edificios como el de la Academia de Bellas Artes o el actual Museo del Prado y se levantaron jardines y fuentes entre los que se cuentan las de Neptuno y Cibeles. Además, se inauguró la primera red de alumbrado público (1765), se prohibió el tránsito por el centro urbano de rebaños y piaras y se construyeron canalizaciones de agua, desagües y pozos negros para todas las viviendas. Con estas medidas, Madrid consiguió ponerse a la altura de otras capitales europeas de la época y encumbró al rey como su mejor alcalde. No consta que quisiera presidir su propio partido político: si el alcalde es el rey, ¿para qué quiere ser presidente?

## ESCRIBE PARA LUNES

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

# BIENES REGISTRABLES
# IMPORTANCIA JURÍDICO PRÁCTICA DE LA CATEGORÍA (INHIBICIONES - PACTO COMISORIO - ARRAIGO)

## I.- INTRODUCCIÓN

La moderna doctrina y jurisprudencia tienden a perfilar la categoría de los bienes registrables con total autonomía de antiguas clasificaciones, y ponen de relieve que la evolución técnica operada en materia de publicidad confiere a los bienes registrables el rango de mayor jerarquía en atención a la importancia jurídico-práctica que asume hoy la distinción.

Cuando iniciamos nuestros estudios de abogacía en el Curso de Parte General de Derecho Civil se nos enseñaba que la distinción de las cosas en muebles e inmuebles era la de mayor importancia práctica [(1)]. Este concepto clásico se remontaba a la Edad Media, período histórico en que la propiedad de la tierra confería a su dueño riqueza y poder político; los muebles, en cambio, eran considerados como de escaso o ningún valor («res movilis, res vilis»).

Algún tiempo después, cuando ya recibidos comenzamos nuestra carrera docente, precisamente en Parte General de Derecho Civil, la lectura de algún trabajo extranjero nos hizo saber que ya comenzaba a hablarse de las «cosas o bienes registrables» como una nueva categoría, digna de ser tomada en cuenta [(2)], pero nuestros programas de enseñanza continuaban ignorando la distinción.

Los progresos de la técnica, sin embargo, al provocar cambios en la vida social repercuten inexorablemente en el ordenamiento jurídico, y así hemos visto aparecer leyes que consagraban la prenda con registro [(3)], la registración del dominio de las aeronaves [(4)], de los automotores [(5)], de los caballos pura sangre de carrera [(6)], y más recientemente de los ganados en general [(7)]; y al reformarse el Código civil en 1968, por la ley 17.711, incorporarse menciones de esta nueva categoría de bienes en el art. 1277, al exigirse el

consentimiento conyugal para su enajenación cuando fuesen gananciales, y en el art. 4016 bis, para fijarles un plazo especial de prescripción adquisitiva.

En fecha más reciente la ley de leasing hace expresa mención a los bienes muebles registrables [8], y el Proyecto de nuevo Código Civil de 1998, incorpora la distinción entre los bienes registrables y no registrables en el artículo 215 [9].

## II.- LA INHIBICIÓN GENERAL Y LOS MUEBLES REGISTRABLES.

Un antiguo concepto, muy difundido, nos ha hecho concebir la inhibición general de bienes como una medida cautelar que afecta la posibilidad del deudor de disponer de sus inmuebles, medida que se adopta cuando no se han hallado bienes para trabar el embargo, o los que se encontraron resultaron insuficientes para responder a la ejecución [10], y se hace efectiva mediante la anotación en el Registro Inmobiliario [11], que cuenta con secciones especiales para las llamadas anotaciones personales [12].

La eficacia de la medida surge, precisamente, de su registración, que se convierte en obstáculo casi insalvable para la ulterior disposición de bienes que se encuentren inscritos en el Registro en el que se tomó razón de la prohibición, pero que tropieza con el inconveniente de que para su plena efectividad debería asentarse en todos los registros inmobiliarios.

Hemos visto fallos de la Cámara Civil de la Capital Federal en los que se advierte, con acierto, que no hay razones para reducir el ámbito de la inhibición «general» a los bienes inmuebles, ya que el art. 228 del Código Procesal de la Nación habla de bienes sin limitación de ninguna especie (lo mismo sucede en el art. 481 del Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba), y admite que se haga efectiva sobre cualquier otro bien registrable del deudor, mencionando los depósitos bancarios, automotores, fondos de comercio, prenda con registro, etc.

Creemos que le asiste total razón a esta jurisprudencia, pero es menester señalar un serio inconveniente práctico: la inhibición, tal como se la practica en la actualidad, sólamente tiene eficacia -como hemos dicho más arriba- con relación a los bienes que se encuentren inscritos, o se inscriban, en el Registro en que se ha tomado razón de la medida cautelar; para proyectarla hacia otros registros se hace necesario peticionar en cada uno de ellos la anotación respectiva; y si ésto ya es difícil en el orden inmobiliario, pues en cada provincia hay por lo menos un Registro [13], cuando se trata de los Registros de Automotores, para que tuviesen conocimiento de la inhibición ¡habría que cursar varios centenares de oficios...!

Es cierto que la medida, aunque no esté inscrita, afecta a la legitimación dispositiva del sujeto que padece la inhibición, pero para que sea oponible a terceros es menester se le dé adecuada publicidad, pues de lo contrario no alcanzará a los terceros que de buena fe contraten con él, lo que ocurriría, por ejemplo, si se adquiere un automotor a su titular registral, que se encuentra inhibido, pero no existan constancias registrales que adviertan al adquirente la inhibición que padece el dueño de ese vehículo.

Una adecuada técnica registral exigiría, como venimos preconizándolo desde hace muchos años, que todas las anotaciones personales que influyen sobre la capacidad y facultades de disposición del sujeto (matrimonio, viudez, emancipación, inhabilitación, interdicción, prohibiciones de disponer o inhibiciones, etc.), se anoten en su matrícula individual, y que -de la misma manera que al enajenarse un inmueble se solicita al Registro de la Propiedad un certificado sobre el estado jurídico del bien- deba solicitarse al Registro de Estado Civil y Capacidad de las personas el certificado actualizado de la matrícula (en la actualidad bastaría una fotocopia), en la que deberán constar todas las circunstancias que puedan afectar a su capacidad.

No sólamente hemos hecho estas manifestaciones en numerosas conferencias [(13)], sino que las hemos plasmado en un trabajo publicado en Jurisprudencia Argentina en 1972 [(14)], y en libros [(15)].

De adoptarse la técnica que proponemos, siempre que desee disponerse de un bien registrable, en cualquier parte del país, se dispondrá de información correcta sobre la capacidad del enajenante, y se sabrá si tiene o no limitadas sus facultades de disposición. Los progresos técnicos que en materia de informática se realizan día a día posibilitarían que el Registro de las Personas incorporase efectivamente todos estos datos, tal como lo dispone la legislación vigente, y los facilitase de manera rápida, con muy bajo costo, reforzando notoriamente la seguridad jurídica.

## III.- BIENES REGISTRABLES. IMPORTANCIA JURÍDICO-PRÁCTICA DE LA CATEGORÍA .

Desde la cátedra, y también en libros y artículos de revistas, hemos señalado que la nueva categoría de las cosas o bienes registrables ha desplazado a los inmuebles como la más importante clasificación de las cosas desde el punto de vista de sus consecuencias jurídicas.

Los bienes registrables se caracterizan por su elevado valor económico, y la posibilidad de determinación individualizada; la posibilidad de conocer los derechos que sobre ellos se ejercitan -fruto de la publicidad registral- refuerza la posición del titular, y le brinda seguridad frente al posible ataque de terceros. En efecto, aunque no se tenga conocimiento efectivo de la situación jurídica existente, la «cognoscibilidad» que es fruto de la

registración, elimina la posibilidad de argüir buena fe por parte de quien atente contra el derecho registrado.

En resumen, el Registro es una técnica que refuerza el valor «seguridad», como un medio de hacer efectivo el valor supremo de la «justicia».

El bien registrable corre menos peligro de usurpación o robo, y ésta ha sido una de las razones principales para que nuestro derecho positivo consagrase la «inscripción constitutiva» al regular el dominio de automotores y el de equinos pura sangre.

Así como en materia inmobiliaria el poseedor que goza de «justo título» y «buena fe», puede prescribir en un plazo más breve, también cuando se registra una cosa mueble, de buena fe, la usucapión se producirá más rápidamente.

La reivindicación de las cosas muebles registrables no está sometida al régimen especial que la ley prevé para las restantes cosas muebles; para estas últimas el artículo 2412 consagra una excepción a favor del poseedor de buena fe, permitiéndole rechazar cualquier acción reivindicatoria. Esta excepción carece de razón de ser tratándose de cosas registrables, donde no será suficiente haber obtenido la posesión para alegar buena fe, ya que el «accipiens» tiene el deber de verificar si quien se la transmite es el titular registral del bien [(16)].

En el campo contractual veremos que la prohibición de incluir un pacto comisorio expreso en la venta de cosas muebles, consagrado en la parte final del art. 1374, carece de total virtualidad para esta nueva categoría de cosas registrables, tema del que nos hemos ocupado en alguna oportunidad [(17)]. Este criterio ha prevalecido en la jurisprudencia que, por ejemplo, ha dicho:

«*La prohibición de los artículos 1429 y 1374 del Código civil no resulta aplicable al caso de compraventa de automotores, en mérito a la naturaleza de la cosa vendida que hace escapar a la misma de la esfera de las cosas muebles técnicamente hablando, para pasar a militar dentro de una especial de carácter registrable en donde recién se opera la trasmisión de dominio con la anotación registral pertinente. Tal sistema contenido en el decreto 6582/58 ratificado por la ley 14.467 tiene efectos constitutivos apartándose de la contratación de bienes muebles que goza de la presunción establecida en el Código civil, artículo 2412.*» [(18)].

En el derecho de familia, como ya lo hemos expresado, la exigencia del asentimiento para disponer de bienes gananciales alcanza a todas las cosas registrables.

Las consecuencias de la aparición de esta nueva categoría de bienes repercute en el derecho procesal; además de la posibilidad de extender la «inhibición general» a los bienes registrables, como lo apunta el fallo que comentamos, mediante la registración de la medida, las restantes medidas cautelares que deban adoptarse sobre bienes registrables

también se harán efectivas por la toma de razón en la matrícula correspondiente al bien afectado.

También algunos fallos han señalado con acierto que la excepción de arraigo no procede cuando el demandado fuese titular no ya de inmuebles, sino de otros bienes registrables, como ser automotores, que ofrezcan garantía patrimonial suficiente [19].

El derecho real de «hipoteca», que nuestro Código reservó para los casos en que el objeto dado en garantía es un inmueble, podría hacerse extensivo a cualquier bien registrable, como sucede ya en otros sistemas jurídicos; en nuestro caso se reemplazaría así con ventaja la actual «prenda con registro» que sólamente tiene aplicación en el ámbito comercial.

## IV.- CONCLUSIÓN

Hemos señalado, sin agotar los principales efectos jurídicos de esta nueva categoría de bienes, su fuerza expansiva, y su importancia creciente -que no se ha detenido, sino que está en plena evolución- a impulsos de los progresos de la técnica, y en especial de la computación y la cibernética.

Las condiciones actuales de vida, y una prospectiva de los cambios que continúan operándose, permiten afirmar que la categoría de «bienes registrables» se ha convertido -o se convertirá a breve plazo- en la clasificación más importante de las cosas, por sus consecuencias jurídico prácticas.

———————

NOTAS:

(1) Ver José A. BUTELER CÁCERES, Manual de Derecho Civil, Parte General, ed. Abaco, Buenos Aires, 1979, p. 187.

(2) Pascual MARÍN PÉREZ, Introducción al Derecho Registral, ed. Revista Derecho privado, Madrid, p. 43. Señala allí que el primero en propiciar esta clasificación, e incluirla en el Programa de Parte General, fue don Federico de Castro y Bravo, en su cátedra de la Universidad Central de Madrid.

(3) Decreto-ley 15.348/46.

(4) Ver Código Aeronáutico, ley 17.285, artículos 38 y siguientes.

(5) Decreto ley 6592/58.

(6) Ley 20.378, del año 1973.

(7) Ley 22.939, de octubre de 1983.

(8) Ley 25.248, de junio del año 2000; había sido precedida por la ley 24.441, de enero de 1995, que en sus artículos 27 a 34 también se ocupó del leasing y el registro de las cosas sometidas a este nuevo derecho.

(9) Proyecto de 1998, art. 215: «Bienes registrables. Son bienes registrables los que deben ser inscriptos en registros especiales para la oponibilidad o la constitución de los derechos».

(10) Art. 228, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; y art. 481 del Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba (ley 8465)

(11) Art. 229, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; art. 2, inc. b, de la ley 17.801 de Registro Inmobiliario.

(12) Ver capítulo 6 de la ley 17.801, en especial artículo 30, inciso a.

(13) Propiciamos esta solución en numerosas conferencias dictadas con motivo de las Reformas introducidas por la ley 17.711 al régimen de capacidad, entre las que podemos mencionar las siguientes: «La capacidad en la Reforma» (Colegio de Abogados de Villa María, septiembre de 1968); «Capacidad e incapacidad en la Reforma» (Colegio de Abogados de Catamarca, 28 de mayo de 1969); «La situación jurídica del emancipado y del habilitado en la Reforma» (Instituto de Derecho Civil de Córdoba, 31 de julio de 1969); «Emancipación» (Universidad Aconcagua, Mendoza, 6 de noviembre de 1969).

(14) «Los dementes y las reformas introducidas por la ley 17.711», J.A. Doctrina 1972, p. 153 y siguientes; en especial p. 160, donde hemos escrito:

«La sentencia, como todas las que provocan un cambio en la capacidad de las personas, debe ser inscrita en el Registro del Estado Civil y Capacidad de las personas, en virtud de lo dispuesto por los arts. 76 y 77 del decreto ley 8204/63, ratificado por la ley 16.478.

En realidad, como lo hemos sostenido en numerosas oportunidades, para que estas normas presten utilidad efectiva, deberían completarse -dentro de la mecánica del Registro- disponiéndose que todas las alteraciones de la capacidad de las personas se reflejen sobre su partida de nacimiento, de manera tal que estas inscripciones se asienten como notas marginales que permitan en cualquier momento verificar la realidad del estado civil o de la capacidad de cada individuo. Se lograrían así grandes ventajas, especialmente en lo que a la seguridad de las transacciones se refiere...».

(15) Ver nuestro «Publicidad Registral», 2ª ed., Advocatus, Córdoba, 1992, p. 261:

« ... no queremos dejar pasar la oportunidad sin señalar lo que consideramos un defecto de la organización registral en el derecho argentino; esta norma hace referencia a las constancias que obren en el Registro inmobiliario sobre el estado de las personas, lo que se vincula en especial con las inhibiciones. Creemos que una buena organización registral debería concentrar todo lo relativo al estado de las personas en el Registro del Estado civil y capacidad de las personas, donde tendrían que asentarse, como anotaciones marginales de la partida de nacimiento (o en espacios especialmente reservados a ese efecto), todas las constancias que sirvan para exteriorizar un cambio en su capacidad, a saber: inhabilitaciones o interdicciones; emancipaciones y su posible revocación; matrimonios y divorcios e, incluso, la muerte del cónyuge, porque el viudo queda liberado de la exigencia del consentimiento conyugal. De esta forma podría brindarse también un informe completo de la capacidad de la persona, pero no estaría a cargo del Registro de la Propiedad Inmueble, sino del Registro Civil».

Estos conceptos son reproducidos en la obra compartida con Horacio Vaccarelli: Sistema Registral Inmobiliario: Argentina - Paraguay, ed. Zavalía, Buenos Aires, 1994, p. 55.

(16) El art. 16 de la ley 17.801 expresa que se presume que quienes «adquieren derechos sobre un automotor, conocen las constancias de su inscripción y las demás anotaciones que respecto de aquél obran en el Registro, aun cuando no hayan exigido del titular o del disponente del bien, la exhibición del certificado de dominio...».

(17) Ver Luis MOISSET de ESPANÉS, en colaboración con Beatriz Junyent de Sandoval: Las cosas registrables y el pacto comisorio, Zeus - Córdoba, T. I, Nº 5, p. 275, y Zeus, T. 33, J - 56.

(18) Cam. 2ª C.C. Tucumán, 7 agosto 1979, «Médici, Oscar E. y otro c/ Romano, Delfín R.», J.A. 1980-I-238.

También la Cámara Civil y Comercial de Rosario ha expresado:

«La facultad resolutoria procede en la venta de cosa mueble registrable amén de que posiblemente el art. 1375, inciso 3, Código civil se halla hoy tácitamente derogado en atención al principio «lex posteriori derogat priori» y a la parte final del texto del art. 1204"; (sala 2ª, 6 noviembre 1987, «Gambetta, Abel c/ Abbondanzieri, Juan», Zeus, T. 47, R - 46 (reseña 10.078).

(19) Así, se ha dispuesto que: «Es eximido del arraigo aquel que es propietario del automotor, el cual queda asimilado, en sus consecuencias, como garantía, a la propiedad inmueble» (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 2ª, 13 diciembre 1979, «Petrocelli, O. c/ Román, J. y otro», Zeus, T. 23, J - (caso 3955); y que: «La propiedad de un automóvil es suficiente para responder por las costas de un juicio» (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 1ª, 22 noviembre 1988, «Eder Mendrano c/ Alvarez, Omar», Zeus, T. 52, R - 31 (12.159).

KIOSCO

**D. Rafael Rivas Andrés, Notario nos manda el trabajo "INFORME NACIONAL MARRUECOS"escrito por D. Houcine-Sefrioui, Notario en Casablanca, Marruecos, consejero ejecutivo permanente del UINL, encargado de negocios de la ONU, vicepresidente del Instituto Internacional de Historia del Notariado. Publicado en la revista "Notarius International " (vol.10 1-2/2005)" y que por su interés reproducimos íntegramente a continuación.**

# INFORME NACIONAL MARRUECOS*

# (1ª PARTE)

**Índice**

l. Información general sobre el país
2.El derecho notarial
3.El derecho civil
4.Derecho inmobiliario
5. Derecho de familia

Descripción de la situación jurídica actual: 1 de julio de 2005.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL PAÍS

Marruecos - a semejanza de los países occidentales- está regido por una **monarquía constitucional** (un consejo de regencia en caso de minoría de edad del Rey),

-un Parlamento con dos cámaras, una de representantes (elegidos cada 5 años por sufragio universal), y otra de consejeros (3/5 de los miembros elegidos por colectividades locales, 2/5 por las cámaras profesionales), donde están el uno al lado del otro los empleadores y los empleados (principio de la igualdad),

-un gobierno que reúne las tendencias políticas por mayoría y por representación geográfica equilibrada,

-un Consejo Constitucional, .

-un Alto Tribunal de Justicia para juzgar a los miembros del gobierno con responsabilidad penal en crímenes y delitos cometidos en el ejercicio de sus funciones,

-un Consejo Económico y Social,

-un Tribunal de Cuentas que controla la ejecución de las leyes de finanzas y

-un órgano de justicia independiente del poder ejecutivo (un Consejo Superior de la Magistratura y una Comisión Ministerial para el Nombramiento y la Designación de Notarios).

En Marruecos hay colectividades locales descentralizadas: las regiones (prefecturas y provincias) y los municipios (urbanos y rurales).

## 2. EL DERECHO NOTARIAL

### 2.1. El derecho profesional

#### 2.1.1. Formas de notariado

En Marruecos existen dos formas de notariado: **el notariado confesional** (estatuto personal y sucesorio) y el **notariado de derecho civil** (contratos de derecho común)[1]:

Por lo que respecta al **notariado confesional**, cabe distinguir tres formas de notariado:

-el **notariado adulario**, instituido por la ley coránica y competente para los casos religiosos de los musulmanes: El notariado adulario está formado por 2 adules y homologado por el Cadi (el juez);[2]

-el **notariado rabínico**, instituido por la ley mosaica y competente para los casos civiles de los judíos. El notariado rabínico está formado por los escribas y homologado por el juez hebreo;

-los **notariados no musulmanes y no judíos** (los católicos, etc.): Estos notariados corresponden al notariado latino, véase el tipo de notariado europeo. Son responsables de la redacción de contratos notariales y no están sujetos a ninguna homologación. (En este artículo, el término «notario» se refiere solamente a los notarios del tipo latíno.)

Por lo que respecta al **notariado de derecho civil**, también existen tres formas:

-los **adules,** que son competentes, además del estatuto personal y sucesorio musulmán, de las transacciones inmobiliarias, de los bienes inmuebles no registrados, del registro de la propiedad;

-los **notarios,** que son competentes en la vida jurídica de las sociedades civiles y comerciales, así como de las sociedades de hecho, de las transacciones inmobiliarias (salvo si los bienes inmuebles no están inscritos en el registro de la propiedad) y de las escrituras domésticas (poderes, donaciones);

-los **escribas,** que son responsables de las escrituras de sus derechos costumbristas (hazzaqqa).

En la actualidad Marruecos cuenta con **6.400 adules, 600 notarios,** 100 escribas y 1.500 notarios pasantes (primeros oficiales y segundos oficiales de notaría).

#### 2.1.2. Fuentes del derecho notarial

El derecho notarial está regulado en las siguientes leyes:[3]

-El derecho de los adules en el dahir (ordenanza real) de 7 de julio de 1914 y en el dahir de 7 de julio de 1982; sujeto a reforma en el 2005;

-el derecho de los notarios en el dahir de 4 de mayo de 1925 sujeto a reforma en el 2006;[4]

-el derecho de los escribas en el dahir de 22 de mayo de 1918; reforma en un futuro próximo.

Las reformas en curso se refieren a la modernización, teniendo en cuenta la actualización de los textos. El derecho notarial (adulario, hebraico y de tipo latino) es competencia de la Ley (parlamento)

#### 2.1.3. Acceso a la profesión

Cada año se nombran aproximadamente 50 notarios: Los oficiales de notaría, calificados como oficiales primeros, ascienden a 130. La siguiente tabla muestra la evolución de las cifras de los notarios nombrados:

| | |
|---|---|
| 1956 | 7 europeos |
| 1970 | 7 europeos + 4 marroquíes |
| 1986 | 24 notarios marroquíes en el congreso de Montreal |
| 1989 | 45 notarios marroquíes en el congreso de Ámsterdam |
| 2001 | 350 notarios marroquíes en el congreso de Atenas |
| 2003 | 450 notarios (+ 1500 pasantes) |
| 2005 | 600 notarios (+ 1500 pasantes) |

Actualmente, más del 64 % de los notarios son mujeres.

## 2.2. Atribuciones del notario

El notario es competente en materia del estatuto personal y sucesorio de los **no musulmanes y no judíos,** independientemente de su nacionalidad, de la vida jurídica de las **sociedades** de personas y capitales (constitución, depósitos, vida social, hasta su disolución), de la vida jurídica doméstica diaria **(poderes)**, del comercio **(ventas**, garantías de fondos de comercio) y de los comerciantes individuales.

Hasta 1975, la ley establecía como atribuciones del notario la declaración de la suscripción y el desembolso en las sociedades anónimas y el levantamiento de embargo de garantías de fondos de comercio. En 1975 se promulgó una nueva ley de sociedades anónimas. Un año más tarde, en 1976, nació el nuevo Código de Comercio. Las dos atribuciones anteriores conferidas a los notarios por las leyes de 1914 y 1922 fueron eliminadas y la forma auténtica y legalmente impuesta pasó a ser facultativa.

Desde el 8 de noviembre de 2002, los notarios (en asociación con los abogados), han atribuido a la escritura pública la competencia *rationae materiae* en materia de venta de pisos en copropiedad, en materia de venta futura y en materia de venta con accesión.[5]

## 2.3. Otorgamiento de escrituras

**El idioma** de la escritura notarial debe ser el **francés**. No obstante, si el cliente prefiere utilizar el **árabe**, la escritura se redactará en esta lengua. La escritura notarial es indispensable para el usuario en la medida en que crea un derecho convencional en virtud de las cláusulas establecidas y evita eventuales litigios.[6]

**La firma** de la escritura ante notario no requiere una certificación de otra autoridad distinta del notario redactor. No obstante, de conformidad con la nueva ley de copropiedad y la nueva ley de venta futura, la firma de los abogados está sujeta obligatoriamente a la legalización de la firma del abogado redactor por parte del secretario del tribunal de primera instancia.

La escritura notarial se redacta en un **papel «timbrado»** de 20 DH (aproximadamente 1,80 E). Las fórmulas de escrituras utilizadas son las mismas que las del notariado latino en Europa y América latina.

### 2.4. Los honorarios de los notarios

Los honorarios de los notarios no son fijos; son los propios notarios los que los fijan directamente con los clientes. Los honorarios están sujetos a impuestos. Los honorarios varían según el caso entre el 0,5% y el 2,5%.

### 2.5. La organización profesional

A la espera de una reforma que estipule la creación de un consejo superior del notariado a escala nacional, existe - por el momento - una cámara nacional con 10 delegaciones regionales simples dirigidas por colegas coordinadores.

Mientras que el texto que actualmente rige el notariado se remonta al 4 de mayo de 1925, la cámara nacional del notariado moderno, órgano representativo, se creó el 27 de septiembre de 1986 en virtud del dahir (la ley) de asociaciones públicas de 15 de noviembre de 1958.

## 3. EL DERECHO CIVIL

El derecho civil marroquí es **cosmopolita, influido por las distintas legislaciones europeas,** incluyendo la americana, la australiana (acta Torrens), así como por la ley **musulmana** y las costumbres locales codificadas, en especial en materia inmobiliaria. No obstante, en su conjunto supone una adaptación juiciosa a las necesidades particulares y específicas y tiene un sentido común y conveniencia que se reflejan en multitud de ocasiones.

Con este espíritu de armonización y adaptación, Marruecos también se ha adherido a los principales convenios internacionales multilaterales que forman parte integrante de su legislación civil y comercial en el sentido más amplio del término.

### 3.1. El D.O.C.: el Dahir (código) de las Obligaciones y Contratos

Una de las fuentes más importantes, que representa el tronco común de nuestro derecho privado, es el D.O.C. (Código de las Obligaciones y Contratos), de 12.8.1913. Este código concilia perfectamente las diferentes legislaciones de Europa con el derecho musulmán, de forma que ni los europeos ni los musulmanes encuentran en él nada que contravenga sus respectivos costumbres y hábitos.

Este código está dividido en **dos tomos:**

-El primero: corresponde al título III del tomo III del código civil de 1804, y trata de las **obligaciones en general;**

-El segundo: está dedicado a los **contratos y cuasicontratos.**

### 3.2. Reformas

Este código, cuya eficacia es indiscutible, no necesita reformas frecuentes, debido a su adaptación a la realidad. La reforma más importante se realizó en noviembre de 2002 con objeto de incluir las disposiciones que regulan los contratos de **venta de pisos en co-propiedad y de venta futura.**

## 4. DERECHO INMOBILIARIO

En Marruecos existen dos regímenes de bienes:[7]

-Los bienes **colectivos,**

-los bienes *melk:* **propiedad privada** de los particulares.

Cada una de estas dos categorías se divide en 2 regímenes:

-Los **bienes inscritos en el registro de la propiedad:** Los bienes inscritos en el registro de la propiedad están sujetos a la ley *(Dahir:* ordenanza real) de 12 de agosto de 1913 y textos sucesivos. Este régimen tiene su origen en «**el acta Torrens»** (ley australiana que recibe el nombre de su autor Sir R. TORRENS, adoptada por el Parlamento de Australia en 1858). En resumen, es el propietario el que posee la propiedad, y no al contrario, existiendo un «Título de propiedad» para el bien delimitado topográficamente en el terreno. El "Registro de propiedad" recoge todos los derechos reales, los orígenes, así como la situación jurídica exacta y real.

-Los bienes no registrados proceden del derecho coránico y las escrituras se establecen según la forma adularia (tradicional) y, por lo tanto, pueden ser objeto de un «requerimiento de registro».

### 4.1. La venta de inmuebles

Cualquier persona que adquiera un derecho inmobiliario, siempre que pueda inscribirse en el título de propiedad en cuestión, verá su derecho definitivamente consolidado mediante su inscripción en el título, hecho indispensable para que la escritura (notarial de compra) pueda ser totalmente efectiva.

La **inscripción** no solamente tiene un **efecto constitutivo** del derecho real, sino que también - dado el peso de la escritura notarial - tiene simultáneamente fuerza probatoria y fuerza ejecutoria, ya que sólo los derechos inscritos en los registros de la propiedad representan una prueba - irrefutable e intangible - frente a terceros y frente a las propias partes contratantes. Este régimen ofrece evidentemente total seguridad y garantía a los terceros adquirentes inscritos.

### 4.2. Otros contratos

Los contratos notariales - establecidos en Marruecos por los notarios de tipo latino - son exactamente iguales a los establecidos por sus colegas europeos o latinoamericanos, sin ninguna diferencia.

### 4.3. Derechos reales sobre un bien inmobiliario

El régimen hipotecario está regulado por el Dahir (Ley) de 2 de junio de 1915. Sólo ha conservado dos privilegios:

l. el de los derechos de Hacienda, en ausencia de bienes inmuebles,

2. el de las costas judiciales para la construcción del inmueble y la repartición del precio.

El acreedor hipotecario que sea beneficiario de una hipoteca en garantía de su crédito sobre un bien inmobiliar io, en el sentido del artículo 204 del Dahir (ley) de 2 de junio de 1915, de no haber recibido el pago en el momento convenido o fijado, puede enviar un requerimiento inmobiliario de embargo sin otra formalidad que la posesión de un certificado especial expedido por el registrador de la propiedad territorialmente competente.

### 4.4. Facilidades

El legislador ha previsto - en un doble intento de facilitar y hacer seguras las transacciones - la posibilidad de:

-**consultar** los registros y los planes de edificación,

-obtener copias certificadas conformes de todos los documentos incluidos en el expediente del registro de la propiedad.

por parte de cualquier persona a simple petición y previo pago de los derechos de consulta y copia.

## 5. DERECHO DE FAMILIA

### 5.1. Derecho matrimonial

#### 5.1.1. El matrimonio de los musulmanes

El matrimonio de los musulmanes tiene carácter consensual y solemne. Obedece, en cuanto al **fondo,** a las prescripciones del **derecho musulmán** y, en cuanto la **forma,** a las prescripciones establecidas en la **Moudawana** (código de estatuto personal y sucesorio de 1958)[8] reformado por la ley n° 2003-70.[9]

Empieza por la *Al khotba* **(esponsales)**, una especie de pedida de mano tras una ceremonia, seguida de una promesa, un compromiso, regalos de joyas y pañuelos, con las ofrendas tradicionales de leche y dátiles, que varian según los medios.

La ruptura de los esponsales está regida por una reglamentación particular y muy precisa en relación con la devolución o no de todos o de parte de los regalos anticipados, y en función de los casos existentes y de la decisión del *cadí* (Juez).

La estipulación de una **dote** *(mahr* o *sadaq)* es indispensable para la culminación del matrimonio de conformidad con la Escuela de Jurisprudencia Islámica Malekita. No obstante, en las ciudades, las partes implicadas sólo estipulan una dote simbólica.

El derecho musulmano coránico traditional admite la **poligamia** con hasta cuatro mujeres (Art. 29, apartado 2 antiguo de la Moudawana). Según el derecho anterior, ya en el pasado, en el contrato de matrimonio, la esposa podía reservarse el derecho de ser la única mujer y pedir el divorcio, de no cumplir el hombre esta obligación (Art. 30,31,44 antiguo)

Después de la reforma de la Moudawana en 2004, el contrato de matrimonio puede contemplar la prohibición de la poligamia (Art. 40 nuevo). Si el hombre desposa a otra mujer contra la voluntad de su primera mujer, ésta tiene derecho al divorcio (Art. 45 nuevo). En todo caso, la poligamia es dependiente del consentimiento de la mujer y de la autorización del cadi dificil de obtener.

#### 5.1.2. El matrimonio de los judíos marroquíes

El matrimonio de los judíos marroquíes se define en el libro sagrado *talmoud,* interpretado por *takanot* (ley).

Los esponsales son una ceremonia familiar, celebrada en función de las familias, los medios y las costumbres.

**5.1.3. El matrimonio de los cristianos (no musulmanes y no judíos)**

El fondo y la forma están regulados por el Dahir de 4 de septiembre de 1915, que no es otra cosa que una copia íntegra del código civil francés.

**5.1.4. Los matrimonios de extranjeros y los matrimonios mixtos**

Los matrimonios mixtos están regidos por el Dahir (Ley) de 4 de marzo de 1960, artículo 4, que se remite a la ley nacional de los cónyuges, en materia de edad (del esposo y de la esposa), capacidad, consentimiento, impedimentos (absolutos o relativos y las eventuales prohibiciones confesionales).

Las formas son las siguientes:

-la forma consular (los esposos son de la misma nacionalidad),
-la forma notarial (los esposos son de nacionalidades diferentes ),
-la forma adularia (los esposos son musulmanes extranjeros), y
-la forma rabínica (los esposos son judíos extranjeros).

**5.2. Disolución del matrimonio (divorcio, repudio)**

La disolución (divorcio-remedio o divorcio-sanción; repudio - *talaq)* es desde este momento judicial (Art. 48 apartado 2), y ya no depende de la voluntad del marido, pudiendo dar lugar a una indemnización por daños y perjuicios (Art. 61 ss.), con obligación de vivienda, alimentación y mantenimiento si la mujer divorciada está embarazada o durante el período de viudedad *(Al Idda)* de tres períodos de menstruación para la divociada o de 4 meses y 10 días para la viuda (todo ello con vistas a evitar cualquier confusión sobre la paternidad - Art. 72 ss.) La reforma de 2004 ha ampliado el derecho al divorcio a favor de la mujer.

**5.3. Prohibición del PACS (Pacto Civil de Solidaridad) y del matrimonio homosexual**

La prohibición del PACS y del matrimonio homosexual es de carácter público. El matrimonio puede solamente tener lugar entre dos personas de sexo diverso (hombre y mujer); es una prescripción coránica indiscutible.

**5.4. Regímenes matrimoniales**

**5.4.1. El régimen matrimonial de los musulmanes y de los judíos**

Se casan según el régimen de «separación de bienes». Cada esposo puede disponer libremente de su patrimonio. El derecho musulmán no establece limitaciones de disposición para los esposos.

De conformidad con el Art. 49, apartado 4 de la Moudawana en su versión de 2004, la liquidación puede efectuarse en función de las contribuciones de cada uno de los esposos al patrimonio familiar.

De conformidad con las reglas anteriores, el régimen matrirnonial legal de separación de bienes no podía modificarse por contrato de matrimonio.[10] No obstante, el nuevo Art. 49 permite a los cónyuges acordar el uso y reparto del patrimonio adquirido durante el matrimonio.

**5.4.2. El régimen matrimonial de los no musulmanes y no judíos**

Se contemplan dos casos: Dependiendo de si los futuros esposos han firmado o no un contrato de matrimonio, estarán sujetos:

-al régimen legal de su ley nacional aplicable,

-o al régimen convencional: aplicación del contrato firmado.

### 5.4.3. Formulario del contrato

Para la redacción tomamos como base el contrato «tipo francés» adaptado a la voluntad de los contratantes. [11]

## 5.5. Solidaridad familiar

La solidaridad familiar se asume en materia de mantenimiento, en forma de obligación moral, de los ascendientes y parientes que lo necesiten. Éstos no deben en ningún caso ser «excluidos» ni abandonados o internados en instituciones denominadas «residencias de ancianos», «residencias de jubilados» o incluso «asilos». Deben ser mantenidos por el miembro de la familia que pueda responder a sus necesidades en cuanto a alimentación, vestimenta y alojamiento.

### 5.5.1. Pensión alimentaria del cónyuge

En cuanto a la pensión alimentaria para la esposa, el juez de familia determinará el importe según su criterio (Art. 121).

## 5.6. Inexistencia de la adopción

Marruecos está categóricamente en contra del reconocimiento de la adopción y de la legitimación adoptiva por parte de parejas casadas o concubinas, y con más motivo por parte de personas solteras, por supuesto en el sentido europeo del término.

A los niños se les acoge, no se les adopta. Conservan el nombre de su familia de origen. Cuando alcanzan la mayoría de edad, tienen derecho a «buscar» a sus padres y eventualmente obtener el reconocimiento de sus orígenes familiares.

## 5.7. Nuevo Código de la familia[12]

El día mundial de la mujer coincide este año con el primer aniversario de la aplicación en Marruecos del derecho de familia. . .

Básicamente, el derecho de familia:

-ha proclamado la igualdad de los dos cónyuges en el matrimonio,

-ha insistido en el papel primordial de la mujer en el seno de la familia,

lo que se examina a continuación.

El legislador del derecho de familia, en el sentido y espíritu del artículo 24 del código, adopta el principio sacrosanto de la equidad, hermana gemela, acólito e inseparable de la justicia, que se refleja en los siguientes poderes conjuntos:

### 5.7.1. La edad de los cónyuges para contraer matrimonio

La edad queda establecida en dieciocho años, tanto para él como para ella, de forma que la joven esposa, que antes se casaba, incluso en contra de su voluntad, a los 16 años, no sea víctima del error, el dolo, el engaño, en ocasiones incluso la violencia fisica o psíquica o ambas a la vez.

La custodia de los niños *(al hadana)* finaliza, tanto para el tutor como para el tutelado, como máximo a los 15 años de edad.

### 5.7.2. El carácter del contrato de matrimonio

En el sentido del artículo 4 del derecho de familia, el contrato de matrimonio ha pasado a ser, por definición legal, un **acto consensual**. Por ello, si el contrato de matrimonio firmado se modifica con posterioridad y se ve afectado por un vicio de consentimiento por: error, dolo o violencia, la parte afectada tiene derecho a solicitar la rescisión del contrato tanto antes como después de la consumación del matrimonio, obviamente con la posibilidad de solicitar una indemnización por daños y perjuicios.

La **poligamia** resulta casi imposible debido a las condiciones draconianas vividas e impuestas.

### 5.7.3. El principio de igualdad en el matrimonio

Este principio sacrosanto de **igualdad** encuentra claramente su aplicación en las siguientes disposiciones legales. La confirmación de la igualdad en materia de **derechos y deberes recíprocos** entre cónyuges. Esta igualdad se confiere conjuntamente y nunca unilateralmente a los dos cónyuges, especial y esencialmente para adoptar decisiones en relación con:

-la fijación, elección y gestión del domicilio conyugal común,
-la educación y orientación de la escolarización de los hijos nacidos en el matrimonio,
-la procreación y la limitación de los nacimientos.

La igualdad en la gestión contable, pecuniaria y financiera de los **gastos domésticos:** Aquí se hace referencia al mantenimiento de la separación de los bienes propios de cada uno de los esposos. Por ello, cada uno de los esposos tiene plena libertad para disponer cuando lo desee de sus bienes propios, incluso de los adquiridos durante el matrimonio, independientemente de los que le correspondan por herencia de su familia. El otro esposo no tiene ningún derecho de inspección.

### 5.7.4. La igualdad en materia de disolución del matrimonio

El concepto *at tatliq,* conferido a la mujer, de pedir la disolución del matrimonio, se ha **ampliado a los casos de desacuerdo,** especialmente en los casos en los que resulta imposible exponer al juez un motivo real y convincente para la disolución. De esta forma, el desacuerdo se considera motivo y causa de *at tatliq,* excusa para cualquiera de los esposos que no tenga otra salida.

**La indemnización asignada a los cónyuges divorciados** es totalmente independiente de lo que se le deba a la esposa en concepto de:

a) mantenimiento del hijo bajo su custodia, y como pensión para el cuidado del hijo bajo custodia o para el mantenimiento del domicilio del hijo bajo custodia, en caso de que éste abandonara el domicilio paterno.

b) embarazo constatado antes del compromiso, en las siguientes condiciones:

-Intercambio positivo de consentimiento de ambos prometidos,
-consentimiento del *wali,* si procede,
-carácter público de los esponsales ante la opinión pública,
-embarazo de la prometida en el período de los esponsales sin llegar a consumar el matrimonio,
-reconocimiento del embarazo por ambos prometidos.

En el caso de denegación de la paternidad legítima del prometido, éste podrá ser sometido a la prueba de paternidad por cualquier medio, incluido el dictamen médico de laboratorios de análisis

solicitado judicialmente sobre la base de muestras de sangre, análisis genéticos e incluso análisis de esperma.

### 5.7.5. Disposiciones testamentarias

La igualdad de ambos esposos en las **disposiciones testamentarias**, beneficia a los hijos, sin hacer distinción alguna entre los descendientes, tratando por igual a las hijas y a los hijos, e incluso continuando la línea descendiente después de los hijos del testamentario y más allá; mientras que antes la disposición beneficiaba exclusivamente a los descendientes de los hijos, para que el bien permaneciera en la familia y no pasara a la familia del marido de la hija del testamentario.

### 5.7.6. Reforma de la procedura

La creación de las jurisdicciones de la familia: Para salvaguardar la familia, y dada la especificidad de sus innumerables y complejos problemas, el legislador ha creado para ello las jurisdicciones de la familia.

Los **plazos de las acciones judiciales** se han acortado significativamente a:

-un mes como máximo para decidir sobre la *nafaqa* (la alimentación y el mantenimiento del niño),

-seis meses como máximo para decidir sobre los divorcios, dado que el juez tiene un primer plazo de dos meses para decidir sobre el intento de conciliación, seguido de un segundo plazo de reflexión de otros dos meses, y finalmente debe manifestarse sobre el divorcio transcurridos seis meses.

**El retorno obligatorio del cónyuge excluido o expulsado del domicilio conyugal: El cónyuge que haya sido expulsado del domicilio conyugal**, deberá retornar obligatoriamente en virtud de una orden judicial. El tribunal garantizará su permanencia los días no laborables. Este tipo de casos requieren una intervención enérgica por parte del tribunal para que el cónyuge expulsado retorne.

### 5.7.7. Creación del fondo de ayuda familiar

Para eliminar los inconvenientes derivados de su aplicación, en el discurso real, pronunciado por Su Majestad el Rey Mohamed VI, por el que se establecen las principales directivas en la materia, se preconizó y se sugirió la creación del fondo de ayuda familiar que se nutrirá simultáneamente de:

a) un descuento procedente de costas judiciales, derechos de registro y timbre, recursos varios

b) una **subvención** del presupuesto del Ministerio de Justicia, entre otros.

Este fondo ofrecerá asistencia para paliar la **insolvencia** de aquellas partes que no puedan cumplir una sentencia en materia de derecho de familia por motivos económicos. Este fondo aún no está en vigor.

**NOTAS**

* por HOUCINE SEFRIOUI, Notario en Casablanca, Marruecos, consejero ejecutivo permanente del UINL, encargado de negocios de la ONU, vicepresidente del Instituto Internacional de Historia del Notariado.

1.- H. SEFRIOUI, El Notariado en Maruecos. Le Notarial au Maroc, The Notary in Marocco, Collection des études juridiques XVIII, XIX, XX, Casablanca: Imprenta Najah Jadida, 1998.

2.-H. SEFRIOUI, L'acte adoulaire au Maroc, Le Gnomon n° 115, Sept/Oct. 1998, p. 12-14.

3.-Se puede encontrar una recopilación de textos legales en el sitio web que se indica a continuación: http:// www.justice.gov.ma/fr/textesde-references/index asp.

4.-Probablemente la ley de reforma del Dahir de 4 de mayo de 1925 se presentará al Parlamento en abril de 2006. Ya ha sido aprobada por el consejo del parlamento en enero del 2005.

5.- Leyes 18.00, 44.00 Y 52.000.

6.- Tema 1 del congreso del UINL en Atenas, octubre 2001.

7.-H. SEFRIOUI, *Les droits réels,* Collection des études juridiques XIV, Collection des Etudes Notariales V, Casablanca: Imprenta Najah Jadida, 1989.

8.- Para una edición sinóptica franco-árabe, véase: F.-P. BLANC/R. ZEIDGUY, *Moudawana, Code de Statut Personnel et des Successions,* Sochepress-Université, 1994.

Puede encontrarse una traducción al alemán de los artículos en materia de familia en: BERGMANN/FERID, *Internationales Ehe- und Kindschaftsrecht, Marokko,* actualidad: noviembre de 1995, p. 23 ss.

9.- BO n° 5184 de 5.2.2004; Internet: http://www.map.co.ma/mapfr/moudawana/la_moudawana.htm.

Véase también: NELLE, *Neue familienrechtliche Entwicklungen im Maghreb* (Marokko, Algerien, Libyen, Mauretanien und Tunesien), StAZ 2004, 253 - con una traducción al alemán de los nuevos artículos y de los artículos modificados, StAZ 2004, 276.

10.- BERGMANN/FERID, *lnternationales Ehe- und Kindschaftsrecht. Marokko,* actualidad: noviembre de 1995. p. 17.

11.- Para ejemplos de formulaciones véase: HAMOU/EL KHAYAT, *Maroc,* en: UINL, *Régimes Matrimoniaux. Successions et Libéralités dans les relations internationales et internes* («Livre Bleu»), p. 1849 (matrimonio hebraico), p. 1852 (extranjeros).

12.- Para el texto de la reforma de la ley, véase la nota 9.

# LÓGICA

## EN EL ASCENSOR

Cuatro jugadores de rugby entran en un ascensor que puede trasportar un máximo de 380 Kilos. Para que no suene una alarma, que detendría al elevador por exceso de carga, tiene usted que calcular su peso total con gran rapidez. Pero, ¿cuánto pesa cada jugador? He aquí los datos: Pablo es quien pesa más: si cada uno de los otros pesara tanto como él, la alarma detendría el ascensor.

Carlos es el más ligero: ¡el ascensor podría subir a cinco como él! Renato pesa 14 kilos menos que Pablo, y sólo seis menos que Jesús. Jesús pesa 17 Kilos más que Carlos. Los pesos de Pablo y de Carlos son múltiplos de cinco.

**LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN EL NÚMERO DE MARZO**

## SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 408

## -LA LÓGICA DE EINSTEIN

| CASA 1 | CASA 2 | CASA 3 | CASA 4 | CASA 5 |
|---|---|---|---|---|
| Noruego | Danés | Inglés | Alemán | Sueco |
| Amarillo | Azul | Rojo | Verde | Blanco |
| Agua | Té | Leche | Café | Cerveza |
| Dunhill | Blend | PalMall | Prince | BlueMaster |
| Gatos | Caballos | Pájaros | Peces | Perro |

# RESEÑA LEGISLATIVA
# (BOE del 01 al 28 de Febrero de 2006 )

## DISPOSICIONES ESTATALES

### TRÁFICO

REAL DECRETO 62/2006, de 27 de enero (BOE 2/02), por el que se modifica el Reglamento General de Conductores, aprobado por Real Decreto 772/1997, de 30 de mayo.

### TRIBUTOS

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2006 (BOE 3/02), de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se aprueban las directrices generales del Plan General de Control Tributario 2006.

### VIVIENDA

ORDEN VIV/172/2006, de 23 de enero(BOE 3/02), por la que se corrigen errores en la Orden VIV/4080/2005, de 13 de octubre, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior, para el Programa 2005, a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

### TRIBUNAL SUPREMO – REGLAMENTO REGISTRO MERCANTIL

AUTO de 29 de noviembre de 2005 (BOE 13/02), de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por el que se declara la suspensión cautelar del art. 10.7 del Real Decreto 685/2005, de 10 de junio, sobre publicidad de resoluciones concursales y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, en materia de publicidad registral de las resoluciones concursales, sólo en el particular relativo a la redacción dada al párrafo 3º del art. 323 del Reglamento del Registro Mercantil.

### DIRECCIÓN GENERAL REGISTROS Y NOTARIADO - MATRIMONIO

INSTRUCCIÓN de 31 de enero de 2006 (BOE 17/02), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre los matrimonios de complacencia.

### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD nº 176-2006 (BOE 28/02), en relación con el artículo 174.3 del Texto Refundido

de la Ley General de la Seguridad Social, en la redacción dada en el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, en su remisión al artículo 101 del Código Civil.

## DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

### BALEARES – PRESUPUESTOS

LEY 12/2005, de 27 de diciembre (BOE 1/02), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2006.

LEY 13/2005, de 27 de diciembre (BOE 1/02), de Medidas Tributarias y Administrativas.

### GALICIA – PRESUPUESTOS

LEY 7/2005, de 29 de diciembre (BOE 6/02), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2006.

### CATALUÑA – PRESUPUESTOS

LEY 20/2005, de 29 de diciembre (BOE 8/02), de Presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2006.

LEY 21/2005, de 29 de diciembre (BOE 8/02), de medidas financieras.

### EXTREMADURA – PRESUPUESTOS

LEY 5/2005, de 27 de diciembre (BOE 16/02), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2006.

### EXTREMADURA – TRIBUTOS

LEY 8/2005, de 27 de diciembre (BOE 16/02), de reforma en materia de tributos propios de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

LEY 9/2005, de 27 de diciembre (BOE 16/02), de reforma en materia de tributos cedidos.

### CASTILLA LA MANCHA – URBANISMO

LEY 12/2005, de 27 de diciembre (BOE 23/02), de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

### CASTILLA LA MANCHA – PRESUPUESTOS

LEY 13/2005, de 29 de diciembre (BOE 23/02), de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha para 2006.

### CASTILLA LA MANCHA - TRIBUTOS

LEY 17/2005, de 29 de diciembre (BOE 23/02), de medidas en materia de tributos cedidos.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana