LUNES

CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XIX - Núm. 421 - octubre, 2006

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 421. Octubre de 2006

CASOS 2

RESOLUCIONES 4

SENTENCIAS 23

NOS ESCRIBE: INNOVACIONES MÁS IMPORTANTES INTRODUCIDAS POR LA LUV. LEY URBANÍSTICA VALENCIANA. REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (1ª PARTE) por Hermenegildo Forquet Almela 31

NOS ESCRIBE: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS ELECTRÓNICOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. CRÍTICA CONSTRUCTIVA. Por Pedro Fandos 46

FISCAL por Francisco Molina 54

LÓGICA.....58

HUMOR 59

RESEÑA LEGISLATIVA 62

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

MAQUETACIÓN
Regina Martínez Vicente

SECRETARIA
Sta. María Dolores
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

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. Registradora de la Propiedad

DERECHO DE ARRENDAMIENTO PREFERENTE

Consta inscrita la cesión gratuita por un Ayuntamiento de unos locales a una Cofradía de Pescadores, debiéndose cumplir unos fines determinados. Posteriormente, el Ayuntamiento acuerda convertir la cesión en definitiva y autorizar a la Cofradía para que constituya hipoteca sobre los locales, exigiendo a cambio la constitución por parte de la cesionaria de un derecho real de tanteo y un derecho de "arrendamiento preferente". Ahora se presenta en el Registro escritura por la que se constituyen los expresados derechos, como independientes entre sí y estableciendo un plazo de duración y demás condiciones para su ejercicio, solicitándose su inscripción. Todos los contertulios entendieron que siendo perfectamente inscribible el derecho de tanteo, no lo es el derecho de arrendamiento preferente, que constituye una obligación personal, sin transcendencia real.

HIPOTECA CAMBIARIA EN GARANTÍA DE OBLIGACIÓN GENÉRICA.

Se constituye una hipoteca en garantía de varias letras de cambio (cambiaria) que han sido libradas a consecuencia, en un caso, de deudas surgidas de "relaciones comerciales", o en otro "para obtener préstamo"; si bien se hace constar la causa, se plantea si es suficiente para la constitución de una hipoteca. Frente a un compañero que entendió que no hay determinación porque no hay negocio jurídico en cuya virtud se libra la letra, la mayoría entendió que sí se causaliza el libramiento de la letra, aunque la causa sea genérica; además la letra de cambio es título formal por sí mismo, por tanto, es perfectamente inscribible dicha hipoteca cambiaria.

DACIÓN EN PAGO DE DEUDAS POR ACREEDORES DE ENTIDAD QUEBRADA.

Una entidad es declarada en quiebra en el año 1.982, aprobado el Convenio de acreedores, en el año 1.983; se presentan ahora, el auto de declaración de quiebra, el auto aprobatorio del convenio, donde se nombra comisario y comisión liquidadora, y escritura del año 1.984 por la que los acreedores dan en pago de deuda unas determinadas fincas a unos terceros.

En el testimonio del auto de aprobación del convenio consta que en desarrollo del mismo la entidad quebrada otorgará "poderes notariales a favor de sus acreedores con la finalidad de enajenar, disponer, ..." y a continuación establece que "la comisión liquidadora (grupo de acreedores) junto con

el Comisario podrán enajenar, disponer, dar en pago y para pago de deuda...”; en la escritura de dación comparecen el comisario y la comisión liquidadora, como representantes del quebrado, según el convenio, y hacen dación en pago a unos determinados señores, manifestándose que éstos últimos han satisfecho los créditos de los trabajadores, actuando la dación en contraprestación.

Se cuestionan 2 cosas: primero: Si es necesario el otorgamiento de poderes notariales, tal y como resulta, literalmente del auto, para enajenar y, segundo: Si cabe admitir esa dación en pago a unos terceros que no resultan del convenio como acreedores de la entidad quebrada.

En cuanto a la primera cuestión, todos coincidieron en que no es necesario poder notarial, porque parece un error en la redacción del auto; si existen poderes notariales, los acreedores podrían enajenar los bienes de la entidad como representantes legítimos voluntariamente, sin necesidad de mediar convenio ni su resolución, por tanto debe entenderse que se permite judicialmente el ejercicio de esas facultades sin más.

En relación a la segunda cuestión, se estimó que, aunque no resulte del convenio la cualidad de acreedores de los adquirentes, sí resulta de la propia escritura, donde los propios representantes de la entidad (acreedores), que transmiten, declaran dicho carácter, por haber pagado en metálico lo debido a terceros, y en su pago se hace la dación de las fincas.

Por tanto, se estima inscribible la escritura de dación citada, pero resaltando que es posible por estar sujeta a la legislación concursal anterior, ya que es sabido que la Ley Concursal de 9 de Julio de 2.003, en su artículo 100.3º prohíbe “la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos...”.

REFLEJO REGISTRAL DE LA DECLARACIÓN DE CONCURSO

Se solicita por el Juzgado anotación preventiva de declaración voluntaria de concurso sobre dos fincas concretas de una persona física, teniendo muchas más en el Registro inscritas a su favor.

Se cuestiona si se debe hacer constar el concurso en todas las fincas inscritas en un mismo Registro a favor del concursado, o sólo en las expresadas en el mandamiento.

Lo que resulta claro es que debe reflejarse en las dos fincas solicitadas y en el Libro de Incapacitados (Art. 2.4º LH y 10 y Art. 386 y ss del RH) y constando en él, debería ser suficiente publicidad.

Ante la duda de hacerlo constar en el resto de las fincas inscritas a favor del concursado, algunos contertulios entendían que no hacía falta, aunque tampoco hacía daño; y la mayoría entendía que era conveniente dicha constancia, a la vista del artículo 24.4º de la Ley Concursal, del artículo 76 de la misma, que consagra el Principio de Universalidad y por el Artículo 73.2º de la Ley Hipotecaria.

Esta solución no perjudicaría a terceros puesto que, si llega una compra **de fecha anterior** a la declaración del consurso, se inscribirá y se procederá a la cancelación de la anotación o inscripción de concurso.

Pero si llega un compra **de fecha posterior**, no cabe inscribir si no reune las condiciones que se hayan establecido en cada caso en la declaración del concurso, a la vista del Artículo 40 de la Ley Concursal.

Finalmente, se recordó que había que diferenciar en cuanto al asiento a practicar, si el auto de declaración del concurso al final es firme o no; y así, si es firme cabría practicar inscripción, pero, si no lo es, sólo cabría **anotación preventiva** (de conformidad con los Artículos 24.5 de la Ley Concursal y Artículo 524.4º de la LEC). Además, hecha la inscripción o tomada anotación, hay que notificarlo a los Juzgados o Autoridades que decretaron las anotaciones preventivas de embargo anteriores, de conformidad con el Artículo 135 LH.

ANA Mª SABATER, BELEN GÓMEZ, SUSANA JUSTE, FRANCISCO MOLINA, ANA ISABEL LLOSA Y PEDRO FANDOS (Registradores de la Propiedad)

R. 26 DE ABRIL DE 2006 (BOE 19-06-06)

CANCELACIÓN: DE DERECHO DE REVERSIÓN. NO PROCEDE SIN CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL

El día 11 de junio de 1.975 se adjudicó una finca a favor del rematante de la subata. Como consecuencia de la subasta el Ayuntamiento otorga escritura de venta sujeta a la siguiente condición:

- La edificación de la parcela se iniciará dentro del plazo de un año a partir de la firma de la escritura de compraventa, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad, debiendo obtener previamente la licencia municipal, cuyo expediente deberá ser informado por el departamento de Inspección de Urbanismo de la Gerencia Municipal.
- La terminación de la edificación tendrá lugar dentro de los 3 años a contar, de la misma fecha de dicha escritura.
- El incumplimiento injustificado de estos plazos motivará la reversión de la propiedad de la parcela al Ayuntamiento previa devolución del 75 % del precio de la subasta.

Ahora se presenta instancia solicitando la cancelación de la condición inscrita. En dicha instancia se pone de manifiesto que el plazo para el ejercicio de la condición resolutoria de la enajenación es de 15 años, por lo que ha prescrito el derecho para su ejercicio. El artículo 82.5 LH faculta al titular para solicitar la cancelación de la condición cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil.

El Registrador suspende la cancelación solicitada porque la prescripción como causa no puede ser apreciada por el Registrador, sino que como fenómeno de hecho que se produce fuera del Registro, queda sujeta a la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia. El artículo 82.5 LH está previsto para la cancelación de condición resolutoria establecida en garantía del precio aplazado.

Interpuesto recurso gubernativo, la DGRN DESESTIMA el recurso y confirma la nota de calificación, argumentando que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y que con carácter general, no pueden ser cancelados más que con el consentimiento del titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho.

(Ana Mª Sabater)

R. 27 DE ABRIL DE 2006 (BOE 19-06-06)

REANUDACIÓN TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

Se presenta en el Registro Testimonio de Auto recaído en expediente de reanudación del tracto causando Asiento de presentación número... de fecha 13-03-2001, caducando el 25-de Mayo de 2.001. El Registrador suspende la inscripción por falta de notificación al titular registral.

Posteriormente de nuevo se presenta dicho testimonio causando el asiento número ...de fecha 26 julio 2004. Junto con el título, se presentan documentos subsanatorios de la anterior calificación.

Ahora resulta que la finca cuya reanudación del tracto se pretende aparece inscribe a favor de un tercero, (fecha de la inscripción 11 de Junio 2001). El Registrador de nuevo suspende la inscripción porque debe acreditarse que el nuevo titular registral ha sido parte en el procedimiento o se le han practicado las notificaciones del párrafo 3º del artículo 202 LH.Por último el día 24 de Junio 2005 causando el Asiento número ..., se presenta Providencia haciendo constar que con fecha 10 de Marzo de 2005 ha sido notificado personalmente al titular registral dicho procedimiento de reanudación del tracto.

El registrador suspende de nuevo la inscripción porque no resulta de los documentos aportados que el titular registral, cuyo asiento contradictorio es menos de 30 años de aniguedad, haya sido parte en el expediente, ni que se le tenga por renuciante a los derechos que que pudieran asistirles en el mismo, para la cual debe haber sido citado 3 veces, uno de ellos , al menos, personalmente.

Interpuesto recurso gubernativo, éste se limita al control registral de las notificaciones judiciales. Es decir, en el caso planteado se discute si presentado en el registro Testimonio de auto recaído en expediente de reanudación del tracto y denegada la inscripción por aparecer la finca inscrita a favor de un titular de menos de 30 años de antigüedad sin haber sido citado tres veces, una de ellas personalmente, y acreditando que ha tenido lugar la notificación con posterioridad, cabe la inscripción, del mismo o procede denegar su inscripción por haber sido notificado al titular registral una sola vez, y una vez concluido el expediente.

La DGRN revoca la calificación del Registrador. Mediante Providencia que se presentó en el Registro hay constancia de la notificación al titular registral. La calificación del Registrador debe limitarse a apreciar el hecho de la notificación al titular registral; pero no el modo en que se ha cumplimentado, que sólo compete apreciar al Juez.

(Ana Mª Sabater)

R. 29 DE ABRIL DE 2006 (BOE 19-06-06)

EXCESO DE CABIDA: DUDAS RESPECTO DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

En el Registro una finca aparece inscrita con una superficie de 1HA, 94 A, y 53 CA.

Sus linderos son:

-Norte: Juan y Mateo B...R....

-Este: Rambla de las Moreras

-Sur: herederos de Ginés G...G....

-Oeste: Juan y Mateo B...R...

Ahora se presenta escritura de actualización de finca con constancia de exceso de cabida.

La finca pasa a tener una superficie de 2 HA, 65 A, 64 CA.

Sus linderos son:

-Norte: Juan B...R...

-Este: Carretera de la comunidad Autónoma de Murcia

-Sur: Ginés G...S...

-Oeste: Mateo B...R...

-Se acompañan certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que según el otorgante, conforman la finca.

-Se acompaña Certificado emitido por Técnicos Agrícolas sobre la superifice de la finca, que resulta ser idéntica a la del Catastro, pero que no recoge los linderos.

El Registrador suspende la inscripción:

- por resultar un exceso de cabida superior a la quinta parte que no puede acreditarse por certificado del técnico. El certificado de Técnico no describe la finca con los linderos, por lo que no la identifica suficientemente.
- No coinciden los linderos
- Esta finca ya fue objeto de un exceso de cabida en el año 1.975 por lo que se duda de la identidad de la finca, esto es, si se trata de un mero error de medición, o por el contrario se incorpora al Registro superficie no inscrita o inscrita bajo número de finca diferente.

LA DGRN CONFIRMA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. Dadas las circunstancias concurrentes en este caso:-cuantía del exceso cuya constatación registral se pretende, -cambio de linderos, algunos de ellos fijos, como la existencia de una carretera,-la misma finca había sido objeto en 1.975 de la constatación de otro exceso de cabida, hace que el Registrador tenga dudas de la identidad de la finca.

Las dudas sobre la identidad de la finca confirman la insuficiencia por sí sola de la certificación catastral para la inscripción del exceso de cabida.

En estos casos debe acudirse a los medios generales contemplados en la Ley como son el expediente de dominio, Acta de Notoriedad e Inmatriculación, al amparo del artículo 205 de LH.

(Ana Mª Sabater)

R. 03 DE MAYO DE 2006 (BOE 19-06-06)

FINCA:DESCRIPCIÓN: MEDIDA SUPERFICIAL NO COINCIDENTE CON EL REGISTRO

La DGRN resuelve que la medida superficial de las fincas, su rectificación, debe realizarse por los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la LH.

El Recurso gubernativo no es cauce idóneo para rectificar errores en el Registro.

Los hechos que se plantean en esta Resolución son los siguientes: En su día sobre la finca registral número 1111 se rectificó la cabida y sus linderos, según certificación catastral que se acompañó.

Rectificada la cabida se segregó una porción de terreno que pasó a formar la registral número 2222, que se vendió a un tercero. El resto de la finca matriz, en convenio urbanístico, se cedió al Ayuntamiento.

Ahora se presenta copia de escritura de disolución de condominio, incluyendo la finca registral número 1111.

El Registrador en su calificación deniega la inscripción sobre la registral número 1111 por no pertenecer al mismo titular registral.

Se interpone recurso gubernativo alegando que en realidad la finca tenía más superficie y existe un resto que sigue siendo propiedad del titular registral. Añade que realmente en su día lo que se cedió al Ayuntamiento en convenio urbanístico, eran unos 11.781 metros cuadrados que formaban parte de la porción segregada. El resto de dicha finca debe seguir perteneciendo al titular registral.

La DGRN desestima el recurso. El problema de la mayor superficie de las fincas, su rectificación registral, debe abordarse por los procedimientos del artículo 40 LH..

Sobre la posibilidad alegada por el recurrente de una interpretación equivocada del convenio urbanístico, la DGRN no se pronuncia.

(Ana Mª Sabater)

R. 04 DE MAYO DE 2006 (BOE 19-06-06)

INMATRICULACIÓN

Se presenta en el Registro, al objeto de obtener la inmatriculación de una finca que se describe como local de una sola planta de 36 metros cuadrados, dos escrituras: el título previo de disolución de condominio, y el título traslativo de aportación a la sociedad de gananciales. Se acompaña certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, de la que resulta que la superficie de suelo es 36 metros cuadrados y construída de 36 metros cuadrados; y que el año de construcción es 1.900.

La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1.- No se acompaña certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, que acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de RD 4 de Julio 1.997.

2.- De la escritura, no resulta la descripción del edificio del que el local forma parte o si es un solo edificio en cuyo caso procedería la inscripción.

El notario autorizante interpone recurso gubernativo alegando: que las exigencias del artículo 52 de RD 1093/1997, se cumplen con la certificación catastral que acredita que la construcción es de 1.900. Que la finca se describe como local de una sola planta.

La DGRN sin entrar en el examen de si los documentos presentados son suficientes para llevar a cabo la inmatriculación, (artículo 326 LH), estima el recurso interpuesto.

En cuanto al primer defecto: no es mantenido por la DGRN porque de la certificación catastral resulta que la construcción es del año 1.900, por lo que ha prescrito toda posible infracción urbanística.

En cuanto al segundo defecto: tampoco es mantenido porque de los linderos se deduce que es un edificio autónomo, y no puede presumirse que forme parte de un edificio en régimen de P.H.

(Ana Mª Sabater)

R. 05 DE MAYO DE 2006 (BOE 19-06-06)

TERCERÍA DE DOMINIO

La DGRN, ante la negativa del Registrador a practicar la inscripción de dominio a favor del demandante ordenada vía incidental en juicio de tercería de dominio, declara que el respeto a la función jurisdiccional, que compete en exclusiva a jueces y Tribunales, impide al Registrador desconocer la eficacia registral de una declaración judicial que afirma la pertenencia del dominio a favor de determinada persona.

El problema que se plantea en esta Resolución, y así lo pusieron de manifiesto los Registradores en su calificación, es la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Hechos:

En procedimiento de Tercería de dominio se decreta un levantamiento de embargo y la inscripción de dominio de la finca a favor del demandante.

Se presenta Mandamiento en el Registro ordenando la cancelación de embargo y la inscripción de la finca.

El Registrador deniega la cancelación de embargo porque ya figura cancelado en el Registro por caducidad. También deniega la inscripción de dominio dado que el procedimiento de tercería de dominio no puede tener otro objetivo que la cancelación del embargo; porque nos encontramos en procedimiento ejecutivo y en autos incidentales en los que se ordena la inscripción de dominio, lo que lleva consigo la cancelación de la inscripción contradictoria de dicho dominio del titular registral vigente, máxime cuando dicho titular registral no ha sido oído en el procedimiento. Existe falta de congruencia del mandamiento con el procedimiento seguido.

A petición del interesado se realiza calificación sustitutoria. El Registrador sustituto mantiene la calificación en base a los siguientes argumentos:

-De acuerdo con los límites del artículo 100 RH, si la resolución judicial pretende alterar la titularidad registral, la calificación debe alcanzar a la vía procedimental. Lo acordado en vía incidental no puede equipararse al juicio declarativo, por esencia del procedimiento garante del derecho real.

-El alcance de la tercería de dominio es el alzamiento y cancelación del embargo, según la LEC de 2000.

-La cuestión controvertida, entendiendo que este proceso se rige por la LEC de 1.881, es si la tercería de dominio puede resolver sobre pretensiones declarativas de la titularidad. (Jurisprudencia y doctrina no eran unánimes)

Ante la Jurisprudencia del TS alegada por el Registrador, St 12/12/1989 " que la tercería de dominio no es acción contradictoria del dominio inscrito..."; St 22/12/1998, " que un proceso incidental no puede alterar titularidades registrales, por ser peticiones que exceden los límites del objeto de la tercería de dominio..", la DGRN resuelve que la Ley de 1881 no era clara en la materia, por lo que la decisión judicial puede ser consecuencia de que el Juez se ha inclinado por una de las soluciones posibles. Por lo que queda revocada la calificación registral.

(Ana Mª Sabater)

R. 24 DE MAYO DE 2006 (BOE 10-07-06)

RECURSO GUBERNATIVO. ACLARACIÓN DE LA CALIFICACIÓN.

- Presentada un escritura de ampliación y modificación de hipoteca, es objeto de calificación negativa, que da lugar a ciertos intercambios de comunicaciones entre Registrador y Notario, incluida una «nota explicativa» por parte de aquél. Vuelta a presentar, el mismo día en que caducaba el asiento de presentación, y retirada la escritura al día siguiente, el Notario interpone recurso contra lo que dice ser una calificación negativa irregular, y que parece referirse a la citada nota explicativa.

- El recurso se refiere a una supuesta calificación, relativa a la segunda presentación del documento, pero tal segunda calificación no se ha producido, por lo que procede inadmitir el recurso, sin perjuicio que se considere «necesaria una investigación que esclarezca las especiales circunstancias que concurren en este recurso y depure las posibles responsabilidades» (sic).

(Francisco Molina)

R. 25 DE MAYO DE 2006 (BOE 10-07-06)

SOCIEDAD CIVIL DE OBJETO MERCANTIL. INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO MERCANTIL

- En el mismo día se constituye por escritura una sociedad civil, que tiene por objeto la promoción de apartamentos turísticos, y se formaliza una escritura de venta a favor de tal entidad,que es calificada negativamente, al entender que, siendo el objeto social mercantil, la sociedad ha de revestir alguna de las formas previstas en el Código de Comercio, e inscribirse en el Registro Mercantil.

- La DG reitera que es el objeto social el que determina, en su caso, la mercantilidad de la sociedad, tanto desde un punto de vista económico, como desde el puramente jurídico. Si todo contrato de constitución de sociedad para la realización de actos de comercio se considera, en sí mismo, acto de comercio, e implica en consecuencia la sujeción de la entidad constituida a las normas del Código de Comercio, no puede bastar la simple voluntad de los interesados de someterse al régimen de la sociedad civil para eludir unas normas que son, en gran medida imperativas. Y por tanto, siendo la sociedad del caso mercantil por su objeto, ha de revestir una forma mercantil. Pero es que, además, al conceptuarla en la escritura constitutiva como civil, se introduce en el título de venta calificado un elemento de confusión sobre el titular que por sí basta para denegar la inscripción.

(Francisco Molina)

R. 26 DE MAYO DE 2006 (BOE 10-07-06)

AMPLIACIÓN DE HIPOTECA. PROPIEDAD HORIZONTAL. CUOTA

- Se presenta escritura de ampliación de la hipoteca constituida sobre un elemento de la propiedad horizontal, apreciando el

Registrador un diferencia de una centésima al expresarse la cuota de participación del elemento hipotecado en los elementos comunes.

- La DG (después de hacer una encendida proclama en contra de la práctica de las notificaciones de defectos y de las calificaciones verbales, que considera calificaciones incompletas que dan lugar a posibles responsabilidades disciplinarias) entiende que una diferencia tan insignificante, estando correctamente descrita la finca e incorporándose la nota simple del Registro, no puede dar lugar a dudas sobre la identidad del inmueble, y se ha de considerar como error material, lo que, unido a la conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos jurídicos, en la medida en que no lesionen intereses legítimos, lleva a la conclusión, no sólo de no poderse sostener la calificación negativa, sino de hacer incluso innecesaria la rectificación del título, para lo que se apela al «buen sentido del funcionario calificador» y a la necesidad de favorecer el tráfico, evitando trámites costosos que no añaden ninguna garantía adicional. Todo ello sin perjuicio de una eventual subsanación futura del error material.

(Francisco Molina)

R. 27 DE MAYO DE 2006 (BOE 10-07-06)

UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

Se presenta copia de escritura de segregación y venta. De una finca rústica se segregan 15.000 m2 dentro de la cual existe una casa. Dicha porción segregada se vende a una SRL. Se acompaña Certificación del Ayuntamiento de la que resulta que no existe inconveniente para la segregación de dicha parcela. En la escritura consta que se trata de parcela de extensión inferior a la Únidad Mínima de Cultivo , pero es aplicable la excepción del artículo 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, Ley 19/1995 de 4 de julio, por existir en la finca segregada una edificación permanente de carácter no agrario.

El registrador remite copia de dicha escritura , conforme al artículo 80 Rd 1093/1997, de 4 de julio.

Se recibe Resolución de nulidad de segregación de la Consejería de Agricultura, y Pesca de la Junta de Andalucía.

El registrador deniega la inscripción.

El Notario autorizante interpone recurso gubernativo alegando la excepción del artículo 25 de Ley 19/1995, por existir en la finca segregada una edificación de carácter no agrario, sin que sea exigible licencia de construcción, por tratarse de una casa construída e inscrita antes de la segregación. Que el único requisito es la licencia de segregación o la declaración de innecesariedad, que son competencia del Ayuntamiento.

La DGRN revoca la calificación registral.

Es aplicable la excepción del artículo 25 b) de la Ley 19/1995.Siendo aplicables las normas urbanísticas , si se tiene en cuenta que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía atribuye a los municipos la facultad de conceder licencia, obtenida tal licencia, el documento es inscribible.

(Ana Mª Sabater)

R. 29, 29 DE MAYO DE 2006 (BOE 10-07-06)

COMPRAVENTA PODER

Se presenta copia de escritura de compraventa, de la que resulta que la compradora de nacionalidad británica es representada por poder conferido en Inglaterra, ante Notario Público, que ha sido exhibido al Notario autorizante en doble columna castellano e inglés, debidamente apostillado. El Notario autorizante emite calificación de la suficiencia de las facultades representativas : « A mi juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

El Registrador suspende la inscripción por el siguiente defecto: En el título presentado, la representación de la compradora resulta de determinado documento de poder, otorgado en país extranjero, sin que la Ley del lugar de otorgamiento del mismo exija al funcionario autorizante la llevanza de archivo protocolar de matrices u originales de los documentos otorgados , y sin que se acompañe copia del referido documento de poder.

El registrador sostiene que no puede atribuirse el carácter de copia auténtica al simple traslado del documento extranjero que carezca legalmente de matriz o archivo de originales, análogo al protocolo español. Por lo que no, teniendo el documento extranjero calificado la consideración de auténtico, no puede procederse a la práctica de la inscripción.

DGRN revoca la calificación registral.

Es contradictorio con el artículo 98 de la Ley 24/01, de 27 de diciembre exigir que se incorpore a la matriz de la escritura calificada dicho documento de poder.

El Notario autorizante cumple la obligación de reseñar en el documento del que nacen las facultades representativas, la suficiencia de dichas facultades, por lo que el documento es inscribible.

(Ana Mª Sabater)

R. 30 DE MAYO DE 2006 (BOE 07-07-06)

REPRESENTACIÓN. APODERADO ESPECIAL DE SOCIEDAD MERCANTIL

- Se presentan sendas escrituras de compraventa, en las que la titular registral, una sociedad mercantil, actúa a través de un apoderado, con poder especial no inscribible en el Registro Mercantil. El Registrador considera que la manifestación de haber sido otorgado el apoderamiento por el órgano de administración de la mercantil no es suficiente, sino que ha de acreditarse la legitimación del apoderado mediante su entronque con la sociedad, expresando, además de los datos de la escritura de la que derivan las facultades representativas, los datos del documento que acredita el nombramiento del poderdante y su inscripción en el Registro Mercantil, o, en su defecto, presentar todos los documentos necesarios, incluido el historial registral de la entidad, para calificar la regularidad del nombramiento del administrador que compareció para otorgar el poder especial.

- La DG se vuelve a acoger al texto del art. 98·2 de la Ley 24/2001 para recordar el valor del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas, que equipara al juicio de capacidad natural del otorgante, y que alcanza a la existencia y suficiencia del poder, ámbito de la representación, legal u orgánica, y, en su caso, personalidad jurídica de la entidad representada. Y así, si el Registrador no puede revisar el juicio de capacidad natural vertido por el Notario, a menos que del propio documento calificado o del Registro resultara contradicha la apreciación notarial, tampoco puede revisar el juicio de suficiencia de las facultades de representación, más allá de lo relativo al cumplimiento de lo dispuesto en el citado art. 98 (existencia de la reseña identificativa y del juicio de suficiencia, congruente con el contenido del título). Y, como habitual corolario, recuerda el Centro Directivo que el Registrador *no puede en ningún caso* solicitar que se acompañe el documento auténtico del que deriva la representación, ni la trascripción de facultades, ni el testimonio total o parcial. Al solicitar el Registrador que se justifique la regularidad del nombramiento del administrador social que otorgó el poder, está *revisando la valoración -juicio de suficiencia-* que legalmente corresponde formular al Notario, y por tanto, se extralimita en su función calificadora. Aprovecha además la DG para recordar la eficacia vinculante de sus resoluciones *estimatorias de recurso contra la calificación,* independientemente de su firmeza o de la falta de ésta, y concluye que *«resulta palmario que el Registrador es un funcionario público al que le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo; y ello, como le ocurre a cualquier otro funcionario público, pues uno de los principios básicos de organización administrativa es el de jerarquía».*

(Francisco Molina)

R. 30-31-31 DE MAYO DE 2006 (BOE 15-07-06)

PODER

Se presenta en el Registro escritura de compraventa otorgada por la representante de una sociedad mercantil, en virtud de poder especial no inscrito en el Registro Mercantil, porque debe acreditarse la legitimación de la apoderada mediante su entronque con la sociedad vendedora, por lo que se requiere expresar los datos del documento de su nombramiento e inscripción en el Registro Mercantil, o en defecto de ésta, la presentación de todos los documentos que son necesarios para calificar la regularidad del nombramiento de la administración. La DG revoca la nota, reiterando su doctrina de que el juicio notarial de suficiencia hace fe por si sólo de representación acreditada.

(Pedro Fandos)

R. 01 DE JUNIO DE 2006 (BOE 15-07-06)

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO

Se deniega la inscripción de una escritura por la que se pretende que una finca

registral denominada como ermita, pase a hacerlo como capilla, dado que, al existir otras dos ermitas con parecida descripción inscritas en folios diferentes, existiendo dudas fundadas sobre la titularidad de la finca registral y sobre la legitimidad para rectificar la descripción de la misma; defecto revocado por la Dirección General, pues por el hecho de existir otras ermitas con parecida descripción en otros asientos registrales, no puede entenderse incierta la titularidad, ya que en base al artículo 38 LH, los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular, en la forma determinada en el asiento respectivo, por lo que, habiendo una inexactitud registral que afecta a un dato de mero hecho, como es un mero cambio de denominación de la edificación contenida en el asiento, el titular de la finca está legitimado para solicitar su rectificación.

(Pedro Fandos)

R. 01 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

HIPOTECA CAMBIARIA

Se constituye una hipoteca cambiaria y al fijarse los intereses de demora, exceden del límite establecido por el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque.

El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, una hipoteca cambiaria no puede amparar más intereses de demora que los legalmente establecidos y por ello ese exceso puede ser garantizado mediante hipoteca ordinaria separada de la cambiaria.

La DGRN mantuvo distintos criterios:

1. En resoluciones de octubre de 2002 entendió que nada se oponía a la posibilidad de extender la hipoteca a esa obligación extracambiaria.

2. En resolución de marzo de 2005 adoptó la postura contraria, debiendo ser objeto de una hipoteca separada de la cambiaria.

3. Actualmente zanja la cuestión en el sentido inicialmente establecido: la especialidad de la hipoteca cambiaria es que la determinación del acreedor hipotecario tiene lugar extraregistralmente, pero esta característica no impide que puede garantizar además de la obligación cartular, otras extracambiarias, siempre que (como en el caso presente de pagar intereses de demora superiores al límite legal) mantengan la debida conexión con la relación cambiaria.

(Susana Juste)

R. 02 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

TITULAR REGISTRAL; INTERVENCIÓN

Se presenta una sentencia que declara la nulidad de una licencia de edificación, y se ordena en el mandamiento que se proceda a inscribir el fallo de la sentencia, hoy firme, al margen de la inscripción de las fincas afectadas.

El Registrador deniega la inscripción porque los titulares de dominio y cargas de las fincas afectadas ni han sido demandados, ni han participado, ni han sido oídos en el procedimiento.

La DGRN confirma la nota: no constando del documento presentado que los

titulares registrales hayan sido citados, no procede practicar la inscripción.

(Susana Juste)

R. 03 DE JUNIO DE 2006 (BOE 24-07-06)

CONVENIO REGULADOR DE DIVORCIO

Se presenta en el Registro sentencia aprobando un convenio regulador de divorcio de un matrimonio por el que se liquida la sociedad de gananciales, inventariándose dos bienes que se dice pertenecen a la sociedad de gananciales por compra, uno de ellos es la vivienda habitual, con garaje anejo, y el otro un trastero situado en el mismo inmueble, que son adjudicados al marido, compensando este el exceso de adjudicación a su esposa en metálico. La inscripción de la adjudicación de la vivienda se deniega por la Registradora, al constar inscrita a nombre de ambos esposos por mitades indivisas y con carácter privativo, por haber sido comprada por los cónyuges, antes del matrimonio, defecto confirmado por la DG.

(Pedro Fandos)

R. 05 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

INMATRICULACIÓN

El Registrador se niega a la inmatriculación de una finca porque a su juicio existen dudas fundadas sobre si la finca transmitida es o no parte integrante de otras dos fincas ya inscritas.

La DGRN confirma la nota: tal cuestión tiene su cauce a través del procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, y al que habrá de acudir el recurrente de tal modo que las alegaciones formuladas por él deben realizarse en el correspondiente proceso judicial.

(Susana Juste)

R. 05 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

SERVIDUMBRE RECÍPROCA

Se presenta escritura en la que se constituye una servidumbre recíproca entre dos fincas, por declaración unilateral del promotor, después de haber sido enajenados los pisos de la primera de las fincas. En el expositivo de la escritura se expresa que se celebra dicho negocio con arreglo a una escritura anterior en la que se concedía dicha facultad a la promotora, pero se extinguiría pasados dos años desde la obtención de la licencia de primera ocupación.

El Registrador no practica la inscripción por haber transcurrido dicho plazo, siendo necesaria la autorización de todos los propietarios actuales de la finca.

La DGRN confirma la nota.

(Susana Juste)

R. 06 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

MANDAMIENTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

El Registrador no practica anotación preventiva de mejora de embargo, al haberse expedido el mandamiento ordenando la práctica de la misma bajo la forma de providencia y no de auto.

La DGRN revoca la nota: el embargo se puede decretar de dos maneras, según el artículo 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «se entiende hecho desde que se decrete por resolución judicial o se reseñe la descripción de un bien en el acta de diligencia de embargo». Se prevé con ello que dicha resolución pueda ser tanto un auto como una providencia. En el momento en que se despacha ejecución se utiliza la forma de auto, mientras que en momentos posteriores debe entenderse que basta providencia.

Exigir en un proceso que, aun cuando sea posible decretar un embargo por medio de providencia, se imponga dictar un auto para decretar la anotación es exigir un requisito, que no sólo no exige la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino que, ninguna garantía adicional supone a la orden del tribunal.

(Susana Juste)

R. 06 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES

Presentada escritura pública de adjudicación de herencia, la Registradora emite una calificación negativa señalando como defecto, la falta de identificación de uno de los otorgantes: a este último, a diferencia de los demás, no se le identifica por el DNI sino por el permiso de conducción expresándose además, que «es conocida por los demás comparecientes». Sin embargo, al final de la escritura, el Notario da fe de «conocer a los otorgantes y de todo lo demás consignado en la escritura». La identificación de los otorgantes por el Notario puede realizarse por el conocimento de los comparecientes o asegurándose de su identidad por medios supletorios, a los que se refiere el artículo 23 de la LN, y entre los que figura la identificación de una de las partes por otra, siempre que de esta última de fe dé conocimiento el Notario. En este caso, la Registradora entiende que el Notario no conoce a los demás otorgantes, pues los idenftifica por el DNI, y por tanto considera que la identificación no se ajusta a derecho.

La Dirección General revoca el defecto alegado, exponiendo que el Notario no se limita a dar fe de haberse asegurado de la identidad por los medios supletorios (carnés de identificación o testigos de conocimiento), sino que da fe «de conocer a los otorgantes», con lo que se crea, conforme al artículo 17 bis de la LN, una presunción de verdad que únicamente es susceptible de impugnación en sede judicial.

(Ana Isabel LLosa)

R. 06 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

NOVACIÓN MODIFICATIVA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

La Registradora suspende la inscripción de una escritura de modificación del plazo y del tipo de interés de un préstamo hipotecario, al considerar que debe procederse a la cancelación parcial de la hipoteca, ya que existe un reconocimiento de amortización parcial del préstamo y siendo aplicable la novación modificativa sólo a la cuantía pendiente de amortización.

La Dirección General revoca la nota de calificación al considerar que no existe contradicción cuando, por una parte, se fija el importe actual de lo adeudado en concepto de principal, y por otra parte, se mantiene inalterada la cifra de la garantía hipotecaria (el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su íntegra subsistencia aún en el caso de que se reduzca la obligación asegurada – artículos 1860 del CC y 122 y siguientes de la LH--).

(Ana Isabel LLosa)

R. 10 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DE LOS BIENES: ARTÍCULO 95.2 DEL RH

Se presenta escritura de liquidación de una Sociedad Anónima debidamente inscrita en el Registro Mercantil, en la que se acuerda la adjudicación a una accionista casada en sociedad de gananciales, una cuarta parte indivisa de los bienes inmuebles que pertenecen a la sociedad. Se pretende la inscripción de dicha cuota en favor de la esposa con carácter privativo.

El Registrador suspende la inscripción por no resultar debidamente acreditado el carácter privativo de los bienes, alegando como argumento la exigencia de prueba pública del artículo 95,2 del RH. En este caso, el carácter privativo del dinero se acredita por la interesada mediante la manifestación de que el mismo procede de una donación que se hizo a su favor en documento privado, liquidado del impuesto de sucesiones y donaciones (documento que se aporta al Registrador). Éste entiende que por el hecho de que esté liquidado del impuesto correspondiente, no deja de ser documento privado y como tal, no es suficiente para acreditar el carácter privativo y destruir con ello, la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del CC.

La Dirección General confirma esta calificación, disponiendo además, que ello no obsta para que los bienes puedan inscribirse como privativos por confesión si la manifestación realizada por un cónyuge es ratificada por el otro cónyuge.

(Ana Isabel LLosa)

R. 12 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

SEGREGACIÓN Y VENTA

Se presenta en el Registro una escritura mediante la que se formaliza en forma pública un contrato de compraventa de 1980 de una finca, previa segregación de ésta en el mismo título.

La Registradora suspende la inscripción al no acompañarse licencia de segregación.

La Dirección General confirma la calificación negativa de la Registradora, al

considerar que es exigible la licencia urbanística impuesta por la legislación vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura y no puede prescindirse de ella alegando la aplicación de la legislación vigente a la fecha del documento privado, pues éste último no deviene fehaciente al no concurrir ninguno de los supuestos previstos en el artículo 1227 del CC.

(Ana Isabel LLosa)

R. 13 DE JUNIO DE 2006 (BOE 17-07-06)

MODIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN HORIZONTAL Y EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO

Presentada escritura pública y modificación de la división horizontal y extinción del condominio, se suspende la inscripción de la misma, por falta de determinación en la descripción de la finca, en relación con su superficie.

La Dirección General revoca el defecto alegado por el registrador sustituto, al considerar que la calificación se realizará por lo que resulte del título presentado y de los asientos del Registro.

(Ana Isabel LLosa)

R. 14 DE JUNIO DE 2006 (BOE 20-07-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA PRORROGADA ANTES DE LA NUEVA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

Resolución igual que la R. 18-02-06 (BOE 23-03-06) comentada en la Revista 415 página 13.

R. 15 DE JUNIO DE 2006 (BOE 20-07-06)

COMPRAVENTA

Se presenta en el Registro escritura de compra de tres fincas:

Respecto de una de ellas se pretende la inmatriculación. El registrador suspende la misma, tras una búsqueda en los Índices del Registro, tanto de titularidades como de fincas, resultando estar inscritas varias fincas con las siguientes descripciones:

-»Casa sin número en la calle llamada Alta de las Yeseras de esta Villa...»

La coincidencia en la localización con la contenida en el título que se pretende inscribir impone de conformidad con el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, seguir el procedimiento del artículo 306 del Reglamento Hipotecario. Una vez declarada por el Juez de 1ª Instancia que es inscribible, por no encontrarse la finca inmatriculada, habrá de complementarse el título con el Acta de Notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño de las fincas cuya inmatriculación se solicita.

Respecto de la segunda finca se pretende la inscripción de excesos de cabida: Según la calificación del Registrador al tratarse de fincas segregadas existe duda acerca de ésta: ya que la rectificación de un dato registral, la medida superficial, exige acreditar claramente la determinación de su cabida, y si ésta se hizo erróneamente, resulta que la intención al configu-

rar la nueva finca fue segregar una superficie y no otra.

DGRN NO ADMITE el recurso interpuesto contra la calificación del Registrador. Las dudas respecto de la identidad de la finca es una cuestión de hecho que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de 1ª Instancia del partido, de conformidad con el artículo 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

(Ana Mª Sabater)

R. 16 DE JUNIO DE 2006 (BOE 10-07-06)

PROPIEDAD HORIZONTAL

Se presenta copia de escritura de la que resulta que sobre un único solar se crean nueve fincas privativas (nueve edificaciones) que mantienen independencia física y se les asigna una cuota de copropiedad sobre elementos comunes definidos en el título: rampa de entrada en los garajes, zona común de acceso a éstos y escalera de emergencia para los garajes con zona de paso.

En el título presentado a inscripción el notario califica dicha situación como complejo inmobiliario.

El registrador suspende la inscripción por no reunir los requisitos del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal:

1º.- Estar integrado por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí.

2º.- Participar los titulares de este inmueble en una copropiedad indivisible sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Ninguno de los requisitos se cumple: el primer requisito, porque sólo hay una parcela, y respecto del segundo requisito, porque no hay nada accesorio a la propiedad sobre la que establecer una copropiedad con otra parcela independiente.

Por ello, el Registrador suspende la inscripción como complejo inmobiliario por no ser ésa su naturaleza.

El Notario autorizante interpone recurso gubernativo:

- respecto del primer defecto, sostiene que el artículo 24 de la LPH exige que se trate de dos o más edificaciones o parcelas independientes, bastando autonomía funcional desde el punto de vista arquitectónico.
- Respecto del segundo defecto, el artículo 24 de LPH en ningún lugar exige que los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios deban estar en fincas independientes. Sólo exige participar en una copropiedad sobre tales elementos independientes.

DGRN revoca la calificación del registrador. La Doctrina del Centro Directivo ha diferenciado entre unidad de parcela (propiedad horizontal) o fraccionamiento de terreno (complejo inmobiliario) cuando la decisión a tomar versaba acerca de la exigencia o no de licencia de parcelación para la configuración jurídica adoptada. Es decir, innecesariedad de licencia de parcelación para constituir un régimen de propiedad horizontal sobre una única parcela; pero en los supuestos de asignaciones de usos individualizados de terreno sea por la vía de la propiedad horizontal o por otra, tal constitución del régimen de propiedad horizontal precisará de licencia de parcelación, aunque se mantenga formalmente la unidad de solar.

En el caso que nos ocupa, la Comunidad Autónoma de Cataluña, el artículo 81.2 del Decreto 287/2003 que aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002 de 14 de marzo de Urbanismo trata conjuntamente las situaciones de propiedad horizontal y complejo inmobiliario. Es por ello que la imposición de una naturaleza jurídica específica para su acceso al Registro de la Propiedad resulta, según el Centro Directivo, de una rigidez no conforme con la doctrina de la libertad de configuración que el Ordenamiento reconoce en esta sede a los particulares.

(Ana Mª Sabater)

R. 22 DE JUNIO DE 2006 (BOE 20-07-06)

LIQUIDACIÓN GANANCIALES

Se presenta escritura manifestando los cónyuges que contrajeron matrimonio en 1.974 rigiéndose el mismo a falta de pacto, por el régimen supletorio de gananciales. Posteriormente en 1.988 se pactó el régimen de separación, y en dicha escritura por error se consignó que el matrimonio carecía de bienes gananciales. Ahora, en la citada escritura manifiestan que la registral número 19.755, inscrita con carácter privativo a nombre del marido, es en realidad ganancial, al haber sido adquirida constante matrimonio en régimen legal de gananciales, por título de permuta. El titular registral, reconoce al amparo del artículo 1.355 del CC la ganancialidad de la misma.

La registradora deniega la inscripción por los siguientes defectos:

-Se trataba de una finca adquirida por herencia materna, privativa del cónyuge.

-Posteriormente fue permutada manteniendo el carácter privativo. Por lo que el reconocimiento de la ganancialidad no es admisible ya que el artículo 1.355 CC sólo se aplica a los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio.

DGRN REVOCA la calificación del registrador y estima el recurso interpuesto contra la calificación.

Según la Dirección General, el artículo 1.323 CC posibilita cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y entre sus patrimonios privativos y el consorcial.

Aunque el Centro Directivo reconoce dudar de si la intervención de las partes es rectificar la escritura capitular o, si por el contrario, la aportación y la inmediata disolución y liquidación del haber ganancial tiene por objeto un fín ajeno, como el desplazamiento de un bien del patrimonio particular de un cónyuge al patrimonio personal de su consorte, eludiendo exigencias y consecuencias jurídicas inherentes a los cauces negociales adecuados, la declaración sobre una posible simulación negocial debe quedar reservada al ámbito judicial.

(Ana Mª Sabater)

R.23 DE JUNIO DE 2006 (BOE 24-07-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS

Se presenta en el Registro una escritura de cesión de derechos hereditarios cuya inscripción se deniega, pues en el último asiento practicado, el cedente de los derechos sobre la finca había vendido dicha finca a otras personas, a cuyo favor se ha inscrito. Lo cual es confirmado por la DG, pues falta el tracto sucesivo.

(Pedro Fandos)

R.26 DE JUNIO DE 2006 (BOE 19-07-06)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. NATURALEZA JURÍDICA. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Un Ayuntamiento vende a una entidad mercantil el derecho de aprovechamiento urbanístico consistente en 'determinadas unidades en un sector de Suelo Urbanizable Programado'. El Registrador suspende la inscripción porque el derecho inscrito actualmente a nombre del Ayuntamiento es 'un derecho expectante que tiene que materializar en una finca determinada, según resulte de las adjudicaciones que se aprueben en los instrumentos de equidistribución de las unidades de actuación en que hayan de situarse', siendo así que el título calificado no expresa la finca sobre la cual haya de practicarse la inscripción.

Asumiendo la tesis del Notario autorizante, la DG recuerda que los aprovechamientos urbanísticos son bienes jurídicos de contenido patrimonial actual e independiente, susceptibles de tráfico separado, y transmisibles a personas distintas de los titulares del suelo, y no 'derechos expectantes que haya que concretar en un fundo'.

(Francisco Molina)

R.28 DE JUNIO DE 2006 (BOE 24-07-06)

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. EXTINCIÓN DE CONDOMINIO

Se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condomino sobre una finca, gravada por una prohibición de disponer ordenada judicialmente, que se adjudica a uno de los dos condueños en base al carácter indivisible de la finca, argumentando al Registrador que la adjudicación de la misma a un comunero implica una transmisión de cuota que viola la prohibición de disponer. El efecto de las prohibiciones de disponer es impedir la inscripción de actos dispositivos de la finca, mientras este en vigor la prohibición, conforme al artículo 145 RH, planteándose la cuestión de si entra dentro de este concepto la adjudicación de la finca a un comunero por ser indivisible, así podría sostenerse en base a la naturaleza especificativa de la división de la cosa común, en el caso de que la prohibición de disponer fuere de origen voluntario, pero siendo la prohibición de disponer de origen judicial no puede sostenerse , pues al ser esta una medida cautelar, cuya finalidad es hacer posible la tutela judicial que pudiera otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, no puede verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del procedimiento, por lo que la DG confirma la nota y desestima el recurso.

(Pedro Fandos)

R.29 DE JUNIO DE 2006 (BOE 19-07-06)

COMPRAVENTA. CUENTAS EN PARTICIPACIÓN. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

- Se presenta a Registro una escritura de constitución de cuentas en participación, en el seno de la cual una sociedad, como cuentapartícipe, transmite a otra, gestora de la cuenta, el pleno dominio de una serie de fincas urbanas, con vistas a la construcción de varias viviendas. El Registrador suspende la inscripción, por falta de previa inscripción en el Registro Mercantil.

- Hay que destacar que las sociedad cuentapartícipe y gestora sí están inscritas en el Registro Mercantil, y sus datos constan correctamente consignados en el título calificado. Lo que se discute es, por tanto, la exigencia de inscripción para el propio contrato de cuentas en participación. Al respecto, la DG resalta que es un contrato mercantil de colaboración, por el que el cuentapartícipe aporta bienes o derechos al gestor para que éste, en nombre propio, desarrolle una actividad empresarial o profesional. Por tanto, no se crea una nueva entidad, no hay aportación al capital ni operación societaria similar, y es el gestor quien adquiere los bienes o derechos y los aplica a su actividad, por lo que, en definitiva, no hay asiento ninguno que practicar en el Registro Mercantil.

(Francisco Molina)

R.30 DE JUNIO DE 2006 (BOE 25-07-06)

CONTRATO DE CUENTA EN PARTICIPACIÓN

Mediante escritura se formaliza un contrato de constitución de cuentas en participación, en virtud del cual determinada sociedad (partícipe), transmite a otra (gestor), el pleno dominio de cinco fincas, de suerte que la adquirente se obliga a aplicar la aportación recibida a la realización de una promoción inmobiliaria consistente en la construcción de varias viviendas.

Ambas sociedades están inscritas en Registro Mercantil.

La Registradora suspende la inscripción por falta de previa toma de razón del precedente documento en Registro Mercantil del domicilio de la sociedad adquirente, conforme al artículo 383 del Reglamento Hipotecario.

La DGRN revoca la nota. Son características esenciales de este contrato que no se crea una persona jurídica nueva, sino que el gestor adquiere en concepto de dueño lo aportado, y actúa con su nombre y bajo su exclusiva responsabilidad.

La transmisión del dominio a la sociedad gestora no comporta aportación a su capital social, ni operación societaria alguna que deba inscribirse en la Hoja Registral de esta entidad, por lo tanto, no procede practicar ningún asiento en dicho Registro Mercantil, ni es requisito previo para inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad.

(Susana Juste)

R.03 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-07-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INTERPOSICIÓN DE DENUNCIA

Se debate si puede anotarse preventivamente en el Registro una denuncia por estafa.

El Registrador la deniega porque tal anotación no está prevista en la legislación hipotecaria.

La DGRN revoca la nota: es doctrina reiterada que las denuncias o querellas admitidas por los tribunales son susceptibles de anotación preventiva, cuando las sentencias que como resultado de ellas se dicten, pudieran declarar la nulidad del título inscrito o cualquier otra consecuencia susceptible de ser reflejada en el Registro por tener transcendencia real.

(Susana Juste)

R.04 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-07-06)

PRIORIDAD REGISTRAL

Se presenta mandamiento ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por los imputados, y reseñados en dicho mandamiento.

El Registrador alega que el documento reseñado ya ha sido inscrito porque fue presentado en el Registro con anterioridad al mandamiento judicial que ahora ordena la abstención.

La DGRN confirma la nota. El asiento practicado por el Registrador, atendiendo al principio de prioridad registral, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales.

(Susana Juste)

R.06 DE JULIO DE 2006 (BOE 29-07-06)

ESCRITURA DE SUBSANACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE OTRA ESCRITURA ANTERIOR

Se presenta escritura pública de rectificación de otra escritura de compraventa anterior en la que tres hermanos adquieren por terceras e iguales partes, la nuda propiedad de una finca, disponiendo que uno de ellos no debe figurar como adquirente, debiendo establecerse que los otros dos hermanos adquieren por mitad y partes iguales.

El Registrador no practica la inscripción solicitada, alegando como argumento el artículo 1218, 2 del CC, que dispone que: «los documentos públicos hacen prueba contra los contratantes y sus causahabientes en cuanto a la declaraciones que en ellos hubieren hecho los primeros».

La Dirección General confirma la nota de calificación, entendiendo que dada la presunción del artículo 38 de la LH, puede suponerse que el que constaba como adquirente se ha comportado como tal, desde el otorgamiento de la primera escritura, hasta el otorgamiento de la segunda. Y para destruir dicha presunción y rectificar el asiento registral (que está bajo la salvaguarda de los tribunales según el artículo 1 de la LH) deberá acudirse al procedimiento judicial.

(Ana Isabel LLosa)

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 31 DE ENERO DE 2006.

ACCIÓN RESCISORIA: PLAZO DE CADUCIDAD.

ARTÍCULOS CITADOS: 37 DE LA LEY HIPOTECARIA; 1299 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Los cónyuges Dª A y D. B adquieren por compraventa y con carácter ganancial la finca X en 1973, sin inscribir su título en el Registro de la Propiedad.

2º.- Dichos cónyuges se separan por sentencia de 9 de junio de 1988.

3º.- El 23 de junio de 1989, D. B vende la finca X a D. C, casado con Dª D, siendo otorgada la escritura pública por los que seguían figurando como propietarios en el Registro de la Propiedad e inscribiéndose en éste dicha compraventa el 23 de agosto del mismo año.

4º.- El 17 de junio de 1991, Dª A denuncia a D. B por presunto delito de fraude, conspiración y otros, siendo sobreseído el procedimiento penal en septiembre de 1993.

5º.- Dª A presenta demanda el 2 de junio de 1994 contra D. B, D. C y Dª D, solicitando que se declare la rescisión del contrato de compraventa por fraude a sus derechos, con sus consecuencias restitutorias, y subsidiariamente, si no podía tener lugar la restitución, que se le indemnicen daños y perjuicios, por haberse vendido la finca X sin su conocimiento ni consentimiento, siendo el demandado adquirente conocedor del carácter ganancial del bien.

6º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. Apelada la sentencia, la Audiencia estima el recurso, dando lugar a la rescisión solicitada. La codemandada Dª D interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea el tema de la caducidad de la acción rescisoria.

Ante la laguna del art. 1299 C.c. en relación con el dies a quo de su transcurso, señala el Tribunal Supremo que, aunque la acción pueda ejercitarse desde el acto fraudulento, si se oculta por no inscribirse en el Registro de la Propiedad, el dies a quo es el de la inscripción en el mismo, salvo que se acredite que la víctima del fraude conoció con anterioridad de modo cabal y completo el acto impugnable. El art. 37 LH señala como dies a quo el de la enajenación fraudulenta, pero el

precepto es protector exclusivamente del tercero hipotecario, sin que pueda extenderse a supuestos en que no exista esta figura.

En el caso litigioso, habiéndose inscrito la compraventa el 23 de agosto de 1989, la demanda de rescisión la interpuso la actora el 2 de junio de 1994, una vez transcurrido el plazo de caducidad de cuatro años.

Aunque la Audiencia estimó interrumpido tal plazo por la denuncia ante la jurisdicción penal que formuló la actora, reanudándose una vez sobreseídas las diligencias penales en septiembre de 1993, y por tanto declaró ejercitada en plazo legal la acción rescisoria, el Tribunal Supremo rechaza tal criterio, considerando que el plazo de caducidad no es susceptible de interrupción. Y por otra parte, la apertura de la vía penal por la actora no le hubiera impedido acudir a la vía civil con anterioridad, dejando patente y clara su voluntad rescisoria del negocio fraudulento. Concluye el Alto Tribunal indicando que no se puede dejar a la voluntad del titular de la acción rescisoria el comienzo del plazo, lo que es opuesto a su naturaleza y finalidad.

Antes de terminar la sentencia, el Tribunal Supremo apunta la posibilidad de que la acción ejercitada por la actora no fuera procedente, habida cuenta de que cuando se efectuó la venta no regía entre los cónyuges la sociedad de gananciales, pues se había disuelto de pleno derecho por la sentencia de separación, pero no puede pronunciarse sobre ello, por aplicación del principio «iura novit curia», al no haber alegado nada al efecto ninguno de los demandados.

Se declara haber lugar al recurso de casación, confirmando la sentencia de 1ª Instancia.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 22 DE FEBRERO DE 2006.

SUCESIONES: COLACIÓN Y DONACIONES INOFICIOSAS.

ARTÍCULOS CITADOS: 634 EN RELACIÓN CON 818.2 Y 1045.1, 636, 655, 659 Y 1056 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A, Dª B y Dª C demandan a Dª D y D. E, respecto de la herencia de su abuela Dª F, solicitando:

a) la nulidad de la venta formalizada en escritura pública de 18 de febrero de 1984 entre Dª F y su hijo D. G, por inexistencia de precio, y que dicha operación traslativa de dominio tenga la consideración de donación;

b) la anulación de la partición formalizada por los contadores partidores y protocolizada en escritura de 19 de octubre de 1993;

c) la formación de nuevo inventario en el que deberán incluirse el ajuar doméstico y la aportación a la masa hereditaria de los colacionables a los efectos del cómputo para la legítima de los demandantes;

d) la reducción por inoficiosa de la donación de la mitad indivisa de la finca X realizada en escritura pública de 8 de noviembre de 1976;

e) la formación de nueva partición y asignación de bienes.

2º.- El Juzgado de 1ª Instancia rechaza la demanda y su sentencia es confirmada en grado de apelación por la de la Audiencia. Los demandantes interponen recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En lo que se refiere a la inoficiosidad de la donación y su valoración, se regula en el art. 654 C.c. y los dos siguientes, y así, al fallecimiento del donante, se computan las donaciones, las cuales se imputan a la legítima, si el donatario es, a su vez, legitimario, pues aquélla se atribuye, además de por otros medios, por donaciones que, con lo que deja el donante a su muerte, sirve para su cálculo; es el «donatum», que se suma al «relictum», y si con este último no hay bienes suficientes para que los legitimarios perciban sus legítimas, las donaciones son inoficiosas y habrá que rescindirlas total o parcialmente para alcanzar los bienes suficientes para cubrir las legítimas, que es lo que establece el art. 654.1 primer inciso con la significación de que, si la donación es inoficiosa, se reducirá lo que sea necesario para defender las legítimas.

La donación será inoficiosa si atenta a la legítima, al perjudicarla, causando su minoración, en atención a los arts. 636 y 654 C.c., y solamente puede subsistir si respeta dicha cuota hereditaria forzosa por tener cabida en la de libre disposición; no se genera entonces suplemento de la legítima, al no resultar perjudicado el heredero forzoso en dicha porción legal y no tiene lugar la imputación cuando en el art. 1037 se establece que la colación no procede, si el testador así lo dispone, salvo el supuesto de inoficiosidad; lo que hay que entender es que entonces no se imputarán las donaciones en la legítima, pero no que se prescinde de aquéllas en el inventario general de los bienes del causante para imputarlas donde resultase preciso.

El art. 818.2 C.c. establece que «al valor líquido de los bienes hereditarios se agregará el de las donaciones colacionables» y la expresión «colacionables» no cabe interpretarla en un sentido rigurosamente técnico, debiendo incluirse en el cálculo cualquier clase de donaciones, salvo aquellas que se consideren no computables, respecto a las cuales, para fijar el importe de la legítima, el art. 818, reformado por la Ley de 13 de mayo de 1981, ha suprimido el inciso final, relativo a que la donación debía computarse según el valor que tuviese en el tiempo en que se hubiese hecho, y ante el silencio legal, la doctrina científica mayoritaria mantiene que la estimación pecuniaria se hará según el estado físico que tuviere el bien al tiempo de la donación, pero teniendo en cuenta el correspondiente cuando se evalúen los bienes hereditarios, de manera que con ello se evita la inclusión en la valoración de las mejoras efectuadas por el donatario.

Por otra parte, la doctrina jurisprudencial, sobre la redacción actual del art. 1045 C.c., tras la reforma de la Ley de 13 de mayo de 1981, ha declarado que se ha de atender al valor de lo donado al tiempo de su evaluación; la modificación de dicho precepto consistió en referir el tiempo del evalúo al momento en que se tasen los bienes hereditarios, en vez de situarlo en la fecha de la donación; así establece el sistema «ad valorem», es decir, que no han de traerse a colación las mismas cosas donadas, sino su valoración al tiempo en que se evalúen los bienes hereditarios, lo cual es lógico, ya que al tratarse de una prestación de valor, en principio, había que tener en cuenta el importe de la donación cuando se hizo, pero debidamente actualizado, debido, esencialmente, al fenómeno económico de la inflación y el de la devaluación monetaria.

Por lo expuesto, ha lugar al recurso de casación, declarando: a) la anulación de la partición formalizada por los contadores partidores, protocolizada en escritura públi-

ca de 19 de octubre de 1993; b) la formación de nuevo inventario, donde deberá incluirse la mitad indivisa de la finca X, objeto de donación por Dª F a su hijo D. G mediante escritura pública de 8 de noviembre de 1974, a los efectos del cómputo para la legítima de los demandantes, por su valor al tiempo de la tasación; c) la formalización de nueva partición y asignación de bienes; y absolviendo a los demandados de las demás peticiones.

.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE FEBRERO DE 2006.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: DISOLUCIÓN EN DOCUMENTO PRIVADO POR LOS CÓNYUGES SEPARADOS DE HECHO.

ARTÍCULOS CITADOS: 1392 EN RELACIÓN CON 1325 Y 1327, 1396 Y 1397 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Los cónyuges en régimen de gananciales Dª A y D. B se separan en 1976, adoptándose por el Juzgado unas medidas provisionales de separación, de acuerdo con la legislación vigente. El 15 de julio de 1976 los cónyuges otorgan un documento privado en el que pactan: «1. Separarse voluntariamente de todos los lazos matrimoniales por los que se encuentran unidos. 2 Dividir sus bienes, todos conyugales, de este modo», siguiendo la descripción de los bienes que tenían y su adjudicación a cada uno de los cónyuges, añadiendo lo siguiente: «sin que este acuerdo pueda ser anulado por ninguna de las partes hasta que se lleve a escritura notarial en la primera quincena del mes de agosto del año actual».

2º.- El 15 de mayo de 1987 se dicta sentencia en el procedimiento de divorcio, instado por el marido «con todas las consecuencias legales inherentes a dicha declaración», sin hacerse especial mención a la liquidación del régimen de bienes.

3º.- En 1997 D. B presenta demanda pidiendo que se proceda a la liquidación y adjudicación de la sociedad de gananciales, disuelta como consecuencia de la sentencia de divorcio, a lo que se opone Dª A por considerar que se había ya disuelto y liquidado por el documento de 1976.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda, siendo su sentencia revocada por la Audiencia Provincial. D. B formula recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El problema que se plantea es si los cónyuges en situación de separación de hecho pueden pactar la disolución del régimen sin acogerse a otro régimen, y el valor del documento privado en el que se pacta esta disolución.

Respecto de la primera cuestión, la respuesta debe ser negativa, porque el art. 1392 C.c. establece las causas de disolución de pleno derecho del régimen de gananciales y entre ellas no se encuentra la separación de hecho. Es más, el art. 1393 prevé esta posibilidad cuando los cónyuges lleven separados de hecho «más de un año por acuerdo mutuo o por abandono del hogar», pero en este caso la terminación del régimen se produce por decisión judicial a petición de uno de los cónyuges. La misma regla, aun más restrictiva, aparecía en la redacción del art. 1417 C.c.

vigente en el momento en que se redactó el documento cuya validez y efectividad ahora se cuestiona.

A partir de la ley 14/1975, de 2 de mayo, cabe pactar la disolución del régimen de gananciales durante el matrimonio, al permitir esta ley las capitulaciones después de celebrado. Por tanto, cualquier cambio de régimen debía y debe documentarse en la mencionada escritura de capítulos, ya que el art. 1392.4 C.c. establece que el régimen también concluirá «cuando los cónyuges convengan un régimen distinto», pero siempre «en la forma prevenida en este Código» (art. 1315 C.c.).

El Tribunal Supremo señala que la autonomía privada de los cónyuges les permite pactar lo que crean más conveniente para sus intereses y para ello pueden utilizar los documentos privados, siempre que las leyes no exijan para la validez del acto que están realizando el otorgamiento de escritura pública. En los contratos entre cónyuges, que se pueden calificar como atípicos, deben concurrir los elementos del art. 1261 C.c., es decir, consentimiento, objeto y causa y no deben traspasar los límites que el art. 1255 impone a la autonomía de la voluntad, es decir que no deben ser contrarios a «las leyes, a la moral ni al orden público». Por ello, exigiéndose para la disolución del régimen de gananciales una de las causas establecidas en el art. 1392 C.c., cuando la disolución tenga lugar por voluntad de los cónyuges debe utilizarse la forma prescrita para convenir un régimen distinto.

A todo ello se añade que en el propio documento privado se hacía referencia a la necesidad del otorgamiento de la correspondiente escritura pública en un plazo muy breve (un mes) desde el otorgamiento, por lo que debe considerarse que, al no otorgarse la misma, este contrato no se cumplió y perdió con ello su posible efectividad; que en el procedimiento de divorcio, iniciado once años después, ninguno de los esposos exigió el cumplimiento del acuerdo de 1976, ni se hizo ninguna referencia al mismo, conocedores de su falta de valor; y que al presentarse la presente demanda, veintiún años después de la firma del mencionado documento, la exesposa aún cobraba unas rentas de un local que, según la distribución hecha en el documento de 1976, pertenecería al marido.

En conclusión, la disolución del régimen no pudo haberse efectuado en el documento privado y, aunque es cierto que la concreta liquidación puede realizarse en este tipo de documentos, no es posible realizarla cuando la disolución del régimen no ha tenido lugar.

Como consecuencia de lo expuesto, se declara haber lugar al recurso de casación, estimando la demanda.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE FEBRERO DE 2006.

QUIEBRA: RETROACCIÓN DE EFECTOS; FE PÚBLICA REGISTRAL.

ARTÍCULOS CITADOS: 33 Y 34 DE LA LEY HIPOTECARIA; 878 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A es declarado en quiebra por Auto de 4 de octubre de 1991 cuya fecha de retroacción se fija en el día 1 de abril de 1991

y posteriormente se modifica por auto de 11 de junio de 1992 y se fija el día 1 de diciembre de 1989.

2º.- Sobre la finca X, propiedad del quebrado D. A, éste y su esposa Dª B había constituido hipoteca a favor de la Caja de Ahorros C el 10 de septiembre de 1990; una segunda hipoteca a favor de D, S.A. el 19 de diciembre de 1990; la Caja de Ahorros C formuló demanda de procedimiento judicial sumario del art. 131 LH el 9 de abril de 1991, en el que se ejecutó la finca X, se canceló el asiento de declaración de quiebra (art. 131, regla 17ª) y se adjudicó la finca a D, S.A., tras lo cual ésta constituyó hipoteca a favor del Banco E, S.A. el 12 de mayo de 1994.

3º.- La Sindicatura de la Quiebra Voluntaria de D. A interpone demanda contra D. A y Dª B, la Caja de Ahorros C, la entidad D, S.A. y el Banco E, S.A., solicitando que se declare: a) la nulidad de las dos escrituras hipotecarias citadas, y consiguientes inscripciones registrales, constituidas por D. A y su esposa Dª B; b) la nulidad de la adjudicación y consiguiente inscripción registral a favor de D, S.A., consecuencia del procedimiento especial sumario del art. 131 LH, debiendo reintegrar dicho bien a la masa de la quiebra; c) la nulidad de la escritura hipotecaria, así como la inscripción registral, constituida por D, S.A. en favor del Banco E, S.A.; d) la nulidad del carácter privilegiado que en la masa de la quiebra pudiera tener el crédito a favor de D, S.A., teniendo el carácter que le corresponda según lo que se justifique.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo rechaza. La demandada Banco E, S.A. formula recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La cuestión que se plantea se refiere al alcance de la retroacción de la quiebra y su consecuencia de nulidad de los actos de disposición que impone el art. 878.2 C.Co. en relación con los arts. 33 y 34 LH, es decir, si la nulidad que impone aquel precepto de los actos dispositivos del quebrado posteriores a la fecha de retroacción de la quiebra alcanza a la adquisición de un bien de aquél por un subadquirente, protegido por la pública registral del art. 34 LH.

La doctrina ha criticado el criterio de nulidad total, absoluta y radical que deriva de aquella norma del vetusto Código de Comercio, hoy superado por la Ley concursal. Pero la jurisprudencia ha mantenido de forma unánime el carácter de nulidad absoluta impuesto por dicha norma.

Distinta es la cuestión del subadquirente. Éste no adquiere del quebrado, sino de un adquirente de éste, y si está protegido por la fe pública registral por cumplir los demás requisitos del art. 34 LH debe ser mantenido en su titularidad del derecho de hipoteca o del derecho de propiedad, al ser verdadero tercero hipotecario. Cuando el art. 878 C.Co. impone la inhabilitación del quebrado para la administración y la disposición de sus bienes no está estableciendo una incapacidad sino una prohibición legal, por lo que declara nulos los actos que realice, nulidad no sanada por el Registro de la Propiedad, según el art. 33 LH. Pero esta nulidad no alcanza al acto de disposición que realice el adquirente a favor de otro, tercero, que será subadquirente y tercero hipotecario protegido por el art. 34. Éste adquiere a título oneroso un derecho real sobre una finca de persona que no está quebrada y es propietaria según el Registro de la Propiedad con facultades para transmitirla: no tiene sentido jurídico que este adquirente,

por ser subadquirente de un quebrado (tanto más si no consta en el Registro de la Propiedad la declaración de quiebra) se vea privado del derecho que adquirió confiado en el Registro.

En el presente caso, el Banco E, S.A. adquirió el derecho real de hipoteca que inscribió en el Registro de la Propiedad, a título oneroso, de buena fe, de una sociedad que aparecía en el propio Registro con facultades para transmitir, sin constancia de una previa declaración de quiebra, cuya inscripción había sido cancelada. En consecuencia, debe ser mantenido en su adquisición en aplicación del principio de fe pública registral del art. 34 LH, que protege decisivamente al tercero hipotecario, frente a lo no inscrito en el Registro (haciendo que sea inexistente o inoperante para él) y, en consecuencia, se le mantienen las adquisiciones que por negocio jurídico oneroso haya realizado confiado en el contenido del Registro, dándose eficacia a la adquisición aunque sea a non domino. Todo ello es el núcleo central de la institución del Registro de la Propiedad y responde al principio de seguridad jurídica del art. 9.3 de la Constitución Española.

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación, desestimándose el pedimento de nulidad de la escritura de hipoteca y su inscripción registral, constituida por D, S.A. en favor del Banco E, S.A. el 12 de mayo de 1994 y el pedimento de que la finca X deba constar bajo titularidad del quebrado D. A.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 27 DE FEBRERO DE 2006.

ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO: LITISPENDENCIA POR PREVIO PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DE MEDIDAS DE DIVORCIO; NO COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS DE FAMILIA.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Los cónyuges D. A y Dª B se divorcian, aprobándose judicialmente el convenio regulador en el que se efectúa la división de la sociedad conyugal, adjudicándose la finca X a Dª B.

2º.- D. A interpone demanda de modificación de medidas definitivas de divorcio, entre las que pide que se deje sin efecto la adjudicación de la finca X, por haber incurrido en error al incluirla como bien común del matrimonio, tratándose de un bien privativo suyo.

3º.- Dª B demanda a D. A, ejercitando acción declarativa de dominio sobre la finca X y solicitando que se inscriba así en el Registro de la Propiedad, en el que se le había denegado la inscripción.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial revoca esta sentencia en apelación, absolviendo al demandado, al entender que era el Juzgado de Familia el competente para entender de la controversia. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo llega, al igual que la sentencia de la Audiencia Provincial, a la absolución del demandado, pero por distinto motivo.

Considera que la pretensión de la actora de acabar con la perturbación de su propiedad sobre la finca X debida al proceso de modificación de medidas promovido por su ex-esposo y lograr la inscripción de dicha propiedad en el Registro de la Propiedad, no es competencia de los Juzgados de Familia según la Disposición Final de la Ley de 7 de julio de 1.981; nada tiene que ver lo pretendido con la normativa del Título IV del Libro I del Código civil, ni es materia de Derecho de Familia. El que ese dominio derive de un convenio regulador del divorcio no hace que en lo sucesivo todos los pleitos suscitados en razón exclusiva del derecho de propiedad atribuido a los ex-cónyuges deban someterse a aquellos Juzgados.

En cambio, sí acoge la excepción de litispendencia opuesta por el demandado, puesto que la resolución que recaiga en el procedimiento de modificación de medidas instado por él con anterioridad a este litigio incide directamente en lo que haya de ser objeto de decisión en éste (el pleito anterior interfiere o prejuzga el segundo pleito). Si se modifica la medida sobre la adjudicación de la finca a la ex-esposa, la actora carece de legitimación activa para pretender la declaración de dominio; si no se modifica, sí la tiene al objeto de que su propiedad conste declarada y reconocida en sentencia para su acceso al Registro de la Propiedad. En todo caso, la decisión sobre la modificación de medidas es previa e insustituible a cualquier acción dominical de Dª B sobre la finca que se adjudicó.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación, manteniendo el mismo fallo de la sentencia recurrida (absolución del demandado), aunque por los motivos antes señalados, distintos a los de aquélla.

ESCRIBE PARA LUNES

HERMENEGILDO FORQUET ALMELA. Jefe del Servicio de Coordinación Territorial de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial. Consellería de Territorio y Vivienda.

INNOVACIONES MÁS IMPORTANTES INTRODUCIDAS POR LA LUV.

LEY URBANÍSTICA VALENCIANA.
(LEY 16/2005, DE 30 DE DICIEMBRE, DE LA GENERALITAT, URBANÍSTICA VALENCIANA).

REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.
(DECRETO 67/2006, DE 19 DE MAYO, DEL CONSELL DE LA GENERALITAT).

(1ª PARTE)

Conferencia: «La nueva Ley Urbanística Valenciana.”
Lex Forum.
Denia.
22/06/06

Hermenegildo Forquet Almela
Jefe del Servicio de Coordinación Territorial de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial.
Consellería de Territorio y Vivienda.

CONTENIDO

-Una Ley nueva
- Génesis: antecedentes y justificación
- Estructura.

-Encuadre de la LUV en el nuevo marco normativo en materia de territorio y urbanismo.

-Principales novedades de la nueva Ley

-Régimen del suelo y estatuto del Propietario.

-El Planeamiento urbanístico.

-Ejecución del Planeamiento: los Programas y el Urbanizador.

-Protección de la legalidad urbanística.

-Vivienda y mercado del suelo.

-Régimen transitorio.

INTRODUCCIÓN:

Con la presente ponencia no se pretende otra cosa que efectuar una **presentación o bosquejo general** de la nueva Ley Urbanística Valenciana; fundamentalmente de sus **Principios Inspiradores,** comentando sus novedades más importantes y su **encuadre** dentro del **nuevo marco normativo en materia territorial y urbanística**; todo ello con el **objetivo** de dar una **visión general o de conjunto**, con referencias al nuevo **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.**

UNA LEY NUEVA

- GÉNESIS: ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

De entrada, una **obviedad:** La LUV **no es la primera Ley urbanística valenciana;** lo fue la LRAU (no se puede entender la LUV sin conocer la LRAU y lo que supuso para el urbanismo).

-La LRAU fue una Ley innovadora; la LUV no, **es Ley continuista** respecto de las innovaciones que introdujo la LRAU.

-LUV tiene su causa u origen en las **circunstancias ocurridas durante la aplicación práctica de la LRAU** y de ahí provienen y **se explican** sus principales cambios o novedades respecto de la LRAU; hasta tal punto que no se puede comprender la LUV sin conocer la LRAU.

-Sin embargo, **va mas allá del mero recalibrado o reajuste de la LRAU e introduce novedades que trascienden la LRAU.**

Dado que no se puede entender la LUV sin conocer la LRAU, seguidamente se efectúa una breve referencia a su contenido y a lo que supuso para el urbanismo valenciano.

-LA LRAU Y SU MARCO NORMATIVO

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística **(LRAU)** aprobada en 1994**, marcó un giro notable en las formas de gestionar el suelo en el urbanismo español**, articulando un sistema de planificación y gestión urbanística que se mostró **eficaz** para alcanzar la elemental obligación de urbanizar el suelo antes de edificarlo (dotarlo de infraestructuras, servicios y dotaciones).

La LRAU fue una Ley **meramente urbanística**, sin pretensiones de ser un **CÓDIGO URBANÍSTICO** al estilo de TRLS 76 o TRLS 92; es decir, **no pretendió una regulación omnímoda o totalizante** del urbanismo, ni crear o propugnar un sistema urbanístico global o completo (regulando planeamiento, gestión, disciplina, etc…).

La LRAU únicamente pretendió revitalizar la acción urbanizadora; entendiendo por tal la actividad de **transformar el medio físico para producir suelo dotado de infraestructuras, servicios y dotaciones, de solares.** En este sentido, la propia exposición de motivos de la LRAU decía:

"… recapitulando, cabe decir que estamos ante una Ley **estrictamente urbanística**, como pone de manifiesto su propio título …"

EL MARCO NORMATIVO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO ANTERIOR A LA LUV.

En el **momento de aparición de la LRAU,** el ordenamiento jurídico existente en materia de urbanismo y territorio (inicios década 90), estaba integrado por la siguiente legislación urbanística:

– Autonómica:

• Territorio: LOT del 89, prácticamente **desconocida y nunca aplicada;** probablemente debido a que confió totalmente la consecución de sus objetivos a una serie **de complejos instrumentos de planificación municipal que nunca llegaron a aprobarse**

(sin embargo, debe atribuírsele el **mérito** de haber iniciado la concienciación de que las acciones sobre el territorio no son cuestión, únicamente, de la ciudad y sus crecimientos; sino de que toda actividad de naturaleza urbanística tiene unas repercusiones que van más allá de esos límites y así deben ser contempladas, analizadas y planificadas desde una perspectiva mucho más amplia: la territorial).

• SNU: LSNU 92, una buena Ley que tuvo la virtud de establecer un **tratamiento diferente** para el SNU, al que había sido el habitual en la tradición urbanística española; donde, desde siempre, se le había considerado como un **suelo residual** (lo que no era SU o SUBLE), **sin tratamiento específico ni sustantividad propia.** Con esta Ley, el SNU **pasa a ser considerado como una parte del territorio,** tan importante como el resto; y que debe ser regulado y ordenado, protegiendo los valores que merezcan ser preservados (Pese a ello, la Ley quedaba corta al no existir una ordenación territorial adecuada).

• Urbanismo: No existía legislación autonómica y, por consiguiente, resultaba de aplicación la legislación urbanística estatal; en concreto:

– Legislación estatal: Ley Suelo (TR 76), el fracasado intento del RDLgtvo 1/92 y los reglamentos de toda la vida (planeamiento, gestión, disciplina, etc..).

•Este paquete normativo **no había conseguido dinamizar el urbanismo.** Existía una situación de parálisis; sobre todo en la gestión (sistemas de ejecución: compensación / cooperación, …) en tanto que dichos sistemas de gestión no conseguían poner en el mercado suelo urbanizado en plazos de tiempo ni a unos costes razonables.

•Es desde este marco, desde donde ha de entenderse la aparición de la LRAU.

-PRINCIPALES NOVEDADES DE LA LRAU.

La LRAU introdujo las siguientes **novedades** importantes (o innovadoras, en el sentido de que rompieron con el régimen existente):

-Consagración del urbanismo como una **función pública.**

--Aunque ésto ya figuraba, implícitamente, en TRLS 76, la LRAU lo proclama expresamente. Con ello se deslinda la actividad urbanística de ser una prolongación o manifestación del derecho de propiedad; se acaba con la práctica viciosa del *"urbanismo conveniado"* y se enfatiza la dimensión jurídico-pública del urbanismo.

---Art 1.1 *"La actividad urbanística regulada en la presente Ley es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación y el control de la utilización del suelo, incluidos su subsuelo y su vuelo."*

--Y es una función pública, independientemente de la forma en que se gestione.

---Así art 7.2 *"La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta."*

- Desvinculación de la propiedad como elemento indispensable para el ejercicio de la actividad urbanística.

--Quien urbaniza no tiene que ser, necesariamente, propietario.

--Puede ser un particular (se mantiene el principio de reconocimiento de participación de la iniciativa privada en la actividad urbanística, de arraigada tradición en nuestro derecho).

-Apuesta por la **empresarialización de la actividad urbanística.**

--Exposición de motivos: "*La producción de solares urbanizados es la labor propia del Urbanizador. Esta labor* ***es una actividad empresarial*** *que debe ser retribuida, no sólo en sus costes sino, también,* ***con beneficio propio*** *…"*

--Art. 5.3 establece que *"Los poderes públicos deben* ***suscitar la participación de la iniciativa privada*** *en el desarrollo urbanístico, respetando la libre concurrencia de los particulares que promuevan actuaciones con esa finalidad y fomentando, especialmente, la colaboración activa de la pequeña y mediana empresa en la gestión de la actividad urbanística"*

-Introducción del **principio de flexibilización del planeamiento;** poniendo fin al rígido principio de jerarquía de planes establecido desde la legislación estatal.

--Exposición de motivos LRAU: *"… el sistema de planeamiento urbanístico está fuertemente jerarquizado y carece de flexibilidad. Sin embargo la vida social moderna presenta una heterogeneidad y mutabilidad* ***incompatible con un sistema de planificación urbanística rígido …"***

--Y, en este sentido, se añade, también la exposición de motivos LRAU, que *"… Ahora bien, nada impide que, en el momento de la programación, del compromiso inversor, y en atención a las demandas sociales que se concreten al formularlo, se remodelen las previsiones del Plan General, que deja de tener una posición jerárquicamente preeminente respecto al parcial …".*

--LRAU incorporó la posibilidad de que el planeamiento de desarrollo (siempre con Programa) pudiese modificar el planeamiento general; permitiéndoles, incluso, modificar la ordenación estructural (siempre dentro del marco de las DDEEUOT del PG) y **reclasificar suelo** (art. 55.5).

-APLICACIÓN PRÁCTICA LRAU.

-Casi una década de experiencia en la aplicación de la Ley ha puesto de manifiesto algunas **carencias, deficiencias e interpretaciones no deseadas** y que se considera conveniente corregir en la medida que, desde las mismas, puedan surgir desviaciones contrarias al espíritu de la Ley o por las que se persigan fines distintos de aquéllos para los que se creó.

--Preámbulo LUV: *"La continuada aplicación de la norma* (la LRAU) *ha puesto de manifiesto* (…) *algunas carencias, deficiencias e interpretaciones no deseadas de la*

ley valenciana, al tiempo que los nuevos planteamientos de la ordenación del territorio y la incidencia que en la legislación sobre el urbanismo ha tenido la intervención del Tribunal Constitucional y la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y su reciente modificación, requieren dotar a la Comunidad Valenciana de un nuevo marco jurídico donde converjan las funciones públicas relacionadas con la utilización del suelo."

-De la **aplicación práctica de la LRAU** podemos deducir:

--muere de éxito: pone en el mercado más suelo urbanizado del previsto; **cumple con creces su objetivo.**

--Se produce un **efecto de rebote** y aparece **preocupación social** sobre si no se estará urbanizando demasiado dada la excesiva incidencia sobre el territorio**;** en tanto que el proceso urbanizador consume excesivamente y a corto plazo, un recurso sin repuesto: el territorio **(sostenibilidad).**

--Choque con propietarios que afirman que se lesionan sus derechos, ante el ejercicio, con desmesura y sin control, de las prerrogativas que la LRAU otorga al Urbanizador **(abusos).**

--Acción de los Tribunales de Justicia, a consecuencia de la actuación de los propietarios. Comienzan a emitirse sentencias TSJCV que concluyen la necesariedad de adaptar la LRAU a la legislación estatal de contratación de las administraciones públicas.

--Requerimientos CCEE y Directivas europeas que exigen garantizar la participación pública en los procedimientos administrativos y establecen una rígida regulación de los procedimientos de adjudicación en materia de contratación pública; con plena exigencia de los principios de **publicidad, concurrencia, vinculación de la administración al mejor postor e igualdad de competencia.**

Todo ello produce agotamiento del régimen normativo de la LRAU, que demanda una rápida y urgente reforma y actualización de la legislación urbanística, mucho más allá de su mera modificación.

Ante estas circunstancias, la Consellería de Territorio y Vivienda se marcó el reto de reformar y actualizar el marco normativo que afecta al territorio y urbanismo en la Comunidad Valenciana desde una perspectiva global (no sólo lo urbanístico, sino que había que regular, también, lo territorial) y teniendo en cuenta **el efecto transversal de unas normas sobre otras.**

En esa línea, se han aprobado Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la Ley de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y la Ley del Suelo No Urbanizable y, como último eslabón en esta cadena, la Ley Urbanística Valenciana.

EL NUEVO MARCO NORMATIVO EN MATERIA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

- **PAQUETE LEGISLATIVO** integrado por:

• - Ley 3/04, de Fomento y Calidad de la Edificación (relativa a edificación; no se comenta).

• - Ley 4/04, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

• - Ley 10/04, del Suelo No Urbanizable.

• - Ley 16/05, Urbanística Valenciana, con la que se cierra y completa el paquete.

-COMENTARIO NUEVO MARCO NORMATIVO:

--Forma un **todo al conjunto** que sustituye al paquete anterior y que se cierra con la LUV (aunque está prevista la próxima aparición de un Código urbanístico o **texto refundido** de las tres Leyes).

--La **piedra angular** del nuevo paquete legislativo es la **LOTPP**; que, como dice su EM, responde a la pretensión de *"… **dotar a la Comunidad Valenciana de una regulación integrada de la ordenación del territorio y del urbanismo, entendido éste en sentido estricto** …"*

--la LUV incorpora y asume criterios y determinaciones tanto de la LOTPP como de la LSNU, haciéndolos propios.

-OBJETIVOS LUV Y PRINCIPIOS DE LA LRAU QUE SE MANTIENEN.

Objetivos Ley: se enuncian en apartado II de su **Preámbulo,** donde se dice *"... En desarrollo de una política territorial sostenible para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, la nueva LUV tiene **cuatro objetivos principales:***

1--reforzar los derechos de los propietarios de suelo (participación ciudadana).

2--dotar de mayor transparencia y competitividad los procesos de selección del Urbanizador y adjudicación de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (normativa de contratación).

3--adecuar la regulación de los Programas a la realidad socio-jurídica vigente (mediante el reconocimiento de preexistencias o semiconsolidados).

4--fomentar la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección (VPO).

Es importante tener en cuenta que, aquí la LUV está haciendo una clara referencia a **objetivos** de la LOTPP:

- art 2.1; *"... los objetivos de la ordenación del territorio y el desarrollo urbanístico de la CV, son la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible*".

Se mantiene de LRAU:

-concepción de la actividad urbanística como una **función pública**

--(art 3.1 LUV) y **Preámbulo II** "*...**función pública** desarrollada por Administraciones públicas competentes, **a través de la cual planifican o definen el modelo urbanístico de ciudad;** y lo desarrollan, **con la participación de los propietarios y demás operadores públicos y privados,** de forma que también los ciudadanos, en cuanto sujetos particulares, tienen el **derecho a intervenir y colaborar** en los objetivos expuestos."*

-Derecho de la iniciativa particular a participar en la acción urbanística

--**Preámbulo** dice que los particulares *"... pueden **participar** en el desarrollo de la actividad urbanística, en los términos indicados en el artículo 6 ..."*

-Desvinculación de la propiedad de la actividad urbanística; de modo que no es indispensable ser propietario para participar en la actividad urbanística.

--En este sentido el art 6.5 *"... reconoce **a todos los ciudadanos, propietarios o no,** la participación en la actividad administrativa de ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el Título III de esta Ley." (tb art 118.2)*

-Profundización en la nota de **empresarialización** de la actividad urbanística

-- Se mantiene derecho a repercutir costes sobre los propietarios(art 119).

--Derecho a beneficio al margen de costes (art 127.2.d).

--Empresarialización es compromiso de desarrollar / ejecutar determinadas obras en tiempo secuenciado, con costes y beneficio predefinido, con características y calidades preestablecidas, por parte de empresa solvente económica y técnicamente y con prestación de garantías; **no es un derecho que deriva o emana del de propiedad, sino que proviene del riesgo y compromisos asumidos respecto de unos objetivos.**

-Se exacerba el principio de flexibilización del planeamiento

--Preámbulo (Punto III) dice que *"... el actual sistema de planificación urbanística rompió con el tradicional régimen español basado en planes jerarquizados y rígidos."* (...) *"La ruptura con el rígido principio de jerarquía entre planes, sustituido por su **especialización según el tipo de determinaciones y con capacidad de interacción entre ellos**, ha permitido unas respuestas más ágiles a la cambiante demanda social de diferentes productos inmobiliarios y la mejor explotación de la escala más adecuada para los problemas que se abordan."*

--Así, se admite la existencia de planeamiento de desarrollo que pueda modificar la ordenación estructural prevista en el PG, incluso **reclasificando suelo** (por ejemplo, artículo 72 y siguientes; si bien, para dichos supuestos, se exige la tramitación conjunta de un denominado **Documento de Justificación de la Integración Territorial,** destinado a garantizar la articulación y coherencia de las nuevas determinaciones estructurales *"… con el conjunto del modelo territorial previsto."*).

--El Plan General **no tiene que ordenar ya, obligatoriamente, el suelo urbanizable de los sectores de desarrollo inmediato** (como ocurría en LRAU), sino que éso se deja al planeamiento de desarrollo. Se evita el peligro de que ciudad se construya a golpe de Programas, gracias a DDEEUOT que garantizan un esqueleto o estructura territorial y cuyo cambio exige la revisión del planeamiento general.

--Incluso la LUV prevé **un modelo simplificado de Plan General (**art. 62.1), consistente en

---62.1.- *"Los planes generales establecerán para todo el territorio municipal su ordenación urbanística estructural en los términos establecidos en el capítulo II del presente Título. Potestativamente, también podrían ordenar de forma pormenorizada todo o parte del suelo urbano o asumir, total o parcialmente, la ordenación del suelo urbano del plan general anterior."*

---215.3 RLUV engloba el procedimiento de tramitación de modelo simplificado conjuntamente con el concierto, sin distinguir ambas fases.

--Otro ejemplo de exacerbación de la flexibilización del planeamiento es la posibilidad, prevista en el art. 93.2 LUV, de **revisión del plan por fases desagregadas.**

---93.2 LUV.- *"La revisión del plan podrá desarrollarse por fases desagregadas para cada clase de suelo, en los términos que reglamentariamente se determinen, una vez que el documento de concierto se haya sometido a información pública y recibida la aprobación por la GV."*

---222 RLUV transcribe el precepto de la LUV e impone, que *"… cada una de las fases se someterá al mismo procedimiento establecido en la LUV para la revisión total del Plan General."*

--La **conclusión** es, pues, la fuerte apuesta de la LUV por la flexibilización en aras de mantener la empresarialización del urbanismo que demanda agilidad y flexibilidad.

ESTRUCTURA, CONTENIDO Y NOVEDADES DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA.

-ESTRUCTURA DE LA LEY.

La LUV es una Ley extensa; la explicación del paso de una Ley de 99 artículos (LRAU) a otra de 267 (LUV) no es otra que la de que aquella se centró, únicamente, en la regulación de tres grandes bloques: planeamiento, gestión e intervención de la Administración en el mercado inmobiliario; es decir, en lo meramente urbanístico en tanto que producción de suelo urbanizado, sin regular otras cuestiones como la disciplina urbanística, etc…

Sin embargo, la Ley Urbanística Valenciana (LUV) tiene voluntad de ser un **código urbanístico** global y, por tanto, es más ambiciosa en cuanto al ámbito de regulación y también en cuanto a la profundidad con que se tratan determinados temas; de ahí su mayor extensión.

La Ley se articula en torno a una Exposición de Motivos, un Título Preliminar, 9 Disposiciones Adicionales, 5 Transitorias, 2 Derogatorias y 3 Finales.

-CONTENIDO DE LA LEY.

Podemos distinguir en su contenido **5 grandes bloques** (que se corresponden con sus Títulos):

- 1.- Régimen urbanístico del suelo y estatuto del propietario.
- 2.- Actividad administrativa de planeamiento urbanístico.
- 3.- Actividad urbanística de ejecución del planeamiento.
- 4.- Actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística.
- 5.- Actividad administrativa de fomento del mercado de suelo para la promoción del mismo.

-NOVEDADES DE LA LEY.

En coherencia con los **cuatro objetivos principales** que la LUV se marca a sí misma en su Preámbulo,

-Recordemos:

-- reforzar los derechos de los propietarios de suelo.

-- dotar de mayor transparencia y competitividad los procesos de selección del Urbanizador y adjudicación de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

-- adecuar la regulación de los programas a la realidad socio-jurídica vigente.

-- fomentar la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

la Ley introduce una serie de **novedades** que examinaremos agrupadas en los **bloques** o Títulos en que se estructura la Ley.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y ESTATUTO DEL PROPIETARIO

-LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO (TÍTULO I, CAPÍTULO I)

Se mantiene el esquema de clasificación de suelo contenido en la LRAU y se parte, en todo momento, del **respeto a la normativa básica estatal**, encarnada por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y a la doctrina del Tribunal Constitucional.

Actualmente está en redacción, por parte del gobierno del Estado, el nuevo Anteproyecto de la Ley del Suelo y Valoraciones; ni que decir tiene que, dado el carácter de **legislación básica** que tiene la legislación estatal en la materia, la LUV deberá adaptarse, necesariamente, a su contenido.

Se mantiene definición de solar (art. 11) y la distinción LRAU entre Actuaciones Aisladas y Actuaciones Integradas.

-ESTATUTO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (TÍTULO I, CAPÍTULO II).

Si bien la LUV hace una referencia expresa a la regulación de esta materia no podemos olvidar que se trata de una **competencia atribuida por la Constitución Española al Estado con carácter exclusivo;** de manera que las **quejas de los propietarios** respecto de los deberes que gravan el ejercicio de sus derechos urbanísticos (ésto es: obligatoriedad de ceder los terrenos para viales, zonas verdes y equipamientos; costear las obras de urbanización, etc..) **deben entenderse formuladas respecto de la ley estatal, cuya regulación no puede ser alterada por la legislación autonómica.**

Sin embargo, la Ley ha tenido muy presente la polémica suscitada alrededor de los pretendidos **abusos** sobre los derechos de los propietarios, derivados de las lagunas de la

LRAU; en particular en lo relativo a los **derechos de información y participación** de aquellos en el proceso urbanístico.

En consecuencia, la LUV introduce importantes **novedades** en todos los procedimientos que regula, al objeto de, en todo momento, reforzar y garantizar los derechos de los propietarios y la participación ciudadana en los procedimientos urbanísticos. Podemos destacar:

-INFORMACIÓN A LOS PROPIETARIOS

La LUV ha **ampliado de forma muy notable la información** que debe realizarse a los propietarios en los procesos de transformación urbanística; tanto en lo que afecta a sus derechos como incrementando, además, las garantías y contenido de los mismos.

Así, se establecen las siguientes informaciones obligatorias:

a) **Al Inicio del procedimiento (art.134).**

Se refuerza el deber de información general que la LRAU establecía mediante aviso catastral al inicio de la programación, y establece la obligación a los concursantes de remitir **aviso del inicio del procedimiento al domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados**.

El art. **134.4 establece unas condiciones para la realización del aviso equivalentes a las que rigen para las notificaciones administrativas,** debiendo quedar acreditas las actuaciones practicadas en el expediente.

b)A la aprobación del Programa (arts. 137.7 y 166.4).

La administración actuante debe notificar a los interesados el acuerdo de aprobación del Programa (no se hacía en LRAU), además de la inserción de un anuncio en los diarios oficiales señalados en el artículo 132. La notificación informará a los propietarios (art. 166.4) del derecho que les asiste de recurrir tanto el Programa como los ulteriores actos que se produzcan en aplicación del mismo.

c)Antes de la Reparcelación (art. 166.1).

El Urbanizador, con carácter previo a la Reparcelación, comunicará **fehaciente e individualizadamente a los propietarios la aprobación del Programa** con incorporación de los siguientes **contenidos:**

--Texto del contrato suscrito con la Administración actuante.

-- Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento; tales como dimensiones de la parcela mínima, aprovechamiento subjetivo, etc..

--Importe total de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje aprobado.

-- Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad por la retribución en metálico.

Todo ello con el fin de garantizar que los propietarios puedan ejercer sus derechos plenamente, sin menoscabo alguno por carencia de información.

-PLAZOS PARA EL EJERCICIO DE DERECHOS (ART. 167.3).

El plazo para optar entre el pago en metálico o en terrenos y ejercitar sus derechos **pasará de 10 días a dos meses** desde la comunicación anterior o desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando éste no forme parte de la Alternativa Técnica (en el antiguo art. 71.3 LRAU era de 10 días).

-AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO (ART. 144).

La LUV mantiene las denominadas Agrupaciones de Interés Urbanístico pero elimina el derecho de adjudicación preferente que reconocía el art. 50 LRAU. Se pretende con ello que **la competencia** entre aspirantes a urbanizador sea **en términos de absoluta igualdad,** lo que **favorece la competencia y libera a los propietarios** que deciden emprender la actividad urbanizadora **de un tratamiento diferencial** que les era más exigente.

No obstante, la regulación de la LUV reconoce como **uno de los criterios de adjudicación del programa**, que deberá ser ponderado por cada Ayuntamiento en ejercicio de sus potestades administrativas, el que los concursantes dispongan **de mayor apoyo de los propietarios** de suelo (art. 135.4.c), de modo que se facilite no sólo la gestión de la actuación integrada, sino también un mejor y más amplio cumplimiento de los objetivos complementarios al mismo. Dicho criterio de adjudicación será aplicable, en todo caso, para aquellas propuestas de programa que se presenten, o sean respaldadas, por una Agrupación de Interés Urbanístico.

Al eliminar el derecho de adjudicación preferente **se protegen los derechos de aquéllos que decidan mantenerse al margen de la Agrupación y se garantiza la igualdad de trato para todos** quienes participen en el concurso, sin dejar de reconocer las ventajas que, para el interés público, representa la facilidad de gestión que lleva aparejado el apoyo de los propietarios.

-CUANTÍA DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS.

La LUV establece mecanismos que garantizan que el importe total de las **cargas de urbanización,** que los propietarios han de satisfacer por la urbanización de sus terrenos, sean **proporcionales** a los servicios que se implantan, y que su fijación se haga con plena **transparencia** y garantía para quienes deben satisfacerlas, que son los propietarios. En este sentido la LUV incide en varios puntos que mejorarían tales garantías. Así:

a)Adjudicación del programa.

Se establece un **nuevo procedimiento para la adjudicación del programa**, que dotará de **mayor transparencia y objetividad** a la selección del Urbanizador, lo que garantiza que la urbanización se realizará en las mejores condiciones técnicas y económicas, al estar valoradas objetivamente.

De este nuevo procedimiento cabe destacar:

---que el inicio del mismo y el impulso de las actuaciones corresponde, siempre, a la Administración (art. 130 LUV), habiéndose eliminado el procedimiento abreviado del 48 LRAU.

---Los plazos de alegaciones se han alargado y se han incrementado las exigencias a los licitadores (solvencia técnica, económica, etc...) para garantizar su profesionalidad.

b)Licitación de la obra pública.

Una vez adjudicado el Programa **el Urbanizador deberá licitar la ejecución de las obras de urbanización** (arts. 120.2 y 160), seleccionando al **empresario constructor** con todos los requisitos de publicidad, libre concurrencia y competencia exigibles a una contratación administrativa.

En concreto, el art. 120.2 exige, expresamente, que la selección del empresario constructor se efectúe con plena sumisión a la LCAP, garantizando *"... **el pleno respeto a los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública** (art. 120.3)."* De este modo, se establece una neta separación entre la figura del Urbanizador y la del Empresario constructor, hasta el punto que (art. 120.3) se establece que *"... en ningún caso los que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo de algún instrumento que afecte a la ordenación del ámbito cuyas obras de urbanización se liciten, podrá participar en los correspondientes procedimientos de selección del contratista."*

c)Precio a pagar por el propietario.

Cuando resulte que el precio final de ejecución de la obra sea inferior al previsto inicialmente por el Urbanizador, éste debe **repercutir a los propietarios el ahorro** que se hubiera producido.

En cualquier caso, el precio final a pagar por los propietarios, no puede ser **nunca superior al inicialmente previsto** por el urbanizador y comunicado por éste a los propietarios (art. 168.3).

ÁREAS SEMICONSOLIDADAS (TÍTULO I, CAPÍTULO III).

La LRAU se dirigió fundamentalmente a resolver el problema de falta de suelo urbanizado que afectaba a esta Comunidad, y pasó por alto que en muchos de esos suelos, con vocación de ser incorporados al crecimiento urbano, existían multitud de edificaciones. La LRAU previó un procedimiento y unos mecanismos que afectaban a todos los suelos por igual, sin prestar atención a estas situaciones particulares.

El tratamiento igualitario dado por la LRAU a todos los suelos incluidos en una Actuación Integrada, aún cuando dentro de la misma pudiesen existir edificaciones consolidas, ha sido fuente de una gran polémica **(no se deben aplicar tratamientos igualitarios a supuestos de hecho diferentes, ignorando sus particularidades)** al enten-

der los propietarios de estas preexistencias que se vulneraban sus derechos al tener que afrontar las cargas urbanísticas derivadas del Programa cuando ellos ya habían materializado la edificación (Abusos Urbanísticos No, etc…)

Para corregir esta disfunción, la LUV da un tratamiento específico y diferenciador a estas situaciones, a las que denomina "Áreas Semiconsolidadas" y establece una serie de mecanismos que permiten que los municipios, ya desde la elaboración del Plan General, puedan resolver y evitar la problemática de estos supuestos.

Vienen definidas en el art. 27, *"… entendiendo por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta …"* y podrán ser desarrolladas *"… mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas, según corresponda conforme a lo previsto en los artículos 14 y 15."*

En este sentido, el art. 27.2 establece que cuando *"… la ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva ordenación, bien el mantenimiento para ellas del régimen de Actuaciones Integradas, bien su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas."*

La LUV (art. 27.3) también establece la posibilidad de clasificar o reclasificar como suelo no urbanizable, para su desarrollo mediante Plan Especial, aquellos suelos *"… donde se presenten edificaciones cuyo derecho se encuentre ya incorporado al patrimonio de sus titulares y estén integrados en unidades geográficamente homogéneas que no dispongan de las características ni de los servicios propios del suelo urbano …"*

El tratamiento para las edificaciones consolidadas en el régimen de Actuaciones Integradas viene regulado en el art. 28, que establece que dicha inclusión no limita los deberes urbanísticos de su titular salvo en el supuesto de que *"… cuando por las construcciones y usos legalmente consolidados en un inmueble, su propietario justifique mediante informe técnico que el valor que éste tenía antes de la actuación urbanística supera el de los derechos que en ella le correspondan …"* pudiendo, en este supuesto, renunciar a ellos y **solicitar la indemnización en metálico de su propiedad** conforme al art. 162.3 LUV; lo que refuerza las garantías y la autonomía de los propietarios, pero sin entorpecer el desarrollo de la actuación en aras del interés general.

En aquellas actuaciones urbanísticas (art. 28.3) que *"… **no supongan primera implantación de servicios** para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no cabrá imponer a la propiedad de los referidos edificios el pago de cuotas por los costes de urbanización de los mismos, salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación, quedando la parcela **afecta al pago del canon de urbanización** …"*

El art. 29 LUV establece la posibilidad de remitir a **Actuaciones Aisladas**, desde los planes que ordenen el Sector correspondiente, el tratamiento de las *"… edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización …"* Este tratamiento **será obligatorio** *"… cuando se trate de viviendas aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas."*

Este tratamiento diferenciado que establece la LUV para estas áreas permitirá a los Ayuntamientos, cuando así lo estimen oportuno, mantener el status inicial de los propietarios que disfrutan de una edificación, de tal forma que éstos **solo deberán hacer frente a los gastos derivados de la mejora de las infraestructuras de las que, efectivamente, se vayan a beneficiar**. Sólo les sería exigible la participación en las **cesiones para equipamientos** cuando el tamaño de la parcela estuviera por encima de una cierta proporción.

Mediante este tratamiento diferenciado que la LUV proporciona, se pretende actuar sobre el territorio como sobre un tapiz que contenga los agujeros apropiados para dar cabida a las edificaciones existentes en las áreas semiconsolidadas; tratamiento que **no deberá mermar la calidad urbana bajo ningún concepto, garantizando la integración de estas edificaciones en su entorno**. A tal fin, en la actuación se incluirá un Estudio de Paisaje que valorará la incidencia e interacción de estas actuaciones en el entorno.

LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS ELECTRÓNICOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. CRÍTICA CONSTRUCTIVA.

PEDRO FANDOS. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Tras varios meses de experiencia como Registro piloto en la presentación telemática de documentos públicos electrónicos notariales, a través de este artículo se pretende desvelar los desajustes de los que adolece el sistema y proponer un verdadero intento de acercamiento de las nuevas tecnologías a los ciudadanos en un régimen de libre competencia, superando la postura un tanto cicatera adoptada por el legislador Español sobre la materia.

La Directiva 2000/31/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio, relativa a determinados aspectos de los servicios de la sociedad de la información, en particular, el comercio electrónico en el mercado interior (Directiva sobre el comercio electrónico), se incorpora al Ordenamiento Jurídico Español a través de la Ley 34/2002 de 11 de Julio de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

Como dice la Exposición de Motivos de esta Ley, lo que la Directiva 2000/31/CE denomina «sociedad de la información» viene determinado por la extraordinaria expansión de las redes de telecomunicaciones y, en especial, de Internet como vehículo de transmisión e intercambio de todo tipo de información. Su incorporación a la vida económica y social ofrece innumerables ventajas, como la mejora de la eficiencia empresarial, el incremento de las posibilidades de elección de los usuarios y la aparición de nuevas fuentes de empleo. Pero la implantación de Internet y las nuevas tecnologías tropieza con algunas incertidumbres jurídicas, que es preciso aclarar con el establecimiento de un marco jurídico adecuado, que genere en todos los actores intervinientes la confianza necesaria para el empleo de este nuevo medio.

Y aunque el artículo 5 de esta ley excluye del ámbito de aplicación de la Ley los servicios prestados por notarios y registradores de la propiedad y mercantiles en el ejercicio de sus respectivas funciones públicas, que se regirán por su normativa específica, la prestación de sus servicios por vía telemática debe adaptarse a los principios que inspiran la Directiva Comunitaria, como contribuir al correcto funcionamiento del mercado interior garantizando la libre circulación de los servicios de la sociedad de la información entre los Estados

miembros. (Art. 1 Directiva 2000/31/CE), los de facilitar el acceso a las nuevas tecnologías de los ciudadanos, en un régimen de libre prestación de servicios, reconocido también en el artículo 7 de la Ley 34/2002 y sin la mediación de intermediarios añadidos a la contratación, por razón de haber optado por esta vía.

Esa normativa específica viene constituida por las Leyes 24/2001 de medidas fiscales administrativas y de orden social, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18- de marzo de 2003 que desarrolla algunos de sus preceptos, las cuales sólo prevén la presentación telemática de documentos públicos electrónicos notariales, la 50/2003 de firma electrónica y 24/2005, que bajo la denominación de medidas de fomento de la productividad, regula la presentación telemática de documentos públicos electrónicos notariales en el Registro de la Propiedad, y prevé ya la de los documentos judiciales, administrativos y privados en los casos en los que la Ley permita su acceso registral en soporte papel y acomete otras reformas del sistema de seguridad jurídica preventiva que nada tienen que ver con la productividad, que dicha Ley pretende fomentar.

Así el artículo 109 de la Ley 24/2001 reformado por la Ley 24/2005, opta por un sistema de presentación telemática que establece un rodeo artificioso, pues en lugar de establecer un sistema de presentación telemática directa de Notario autorizante a Registrador competente, lo cual sería lógico dado que la ley pretende establecer un procedimiento ágil y seguro, con el objeto de aumentar la productividad, obliga al Notario a remitir la copia electrónica del documento autorizado con su firma reconocida, a través del sistema de información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el sistema de información corporativa del Colegio de Registradores. Se introducen de este modo dos elementos extraños a la celebración del negocio jurídico autorizado, no elegidos, sino impuestos a las partes. Si el objeto de la ley era realmente aumentar la productividad y facilitar el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías, lo lógico hubiera sido que el legislador español hubiera optado por una presentación telemática directa de Notaria a Registro, que es técnicamente posible.

La Ley 24/2005 también permite:

1) El acceso de documentos judiciales electrónicos a través de llamado punto neutro judicial conectado con el sistema de información general de los Registradores, sin embargo técnicamente todavía no es posible dicho acceso, con lo que se genera una situación peligrosa, pues al dar preferencia la Ley 24/2005 a la presentación telemática respecto a la presentación por fax en los documentos recibidos fuera del horario de oficina, puede ocurrir que haya que denegar un mandamiento de embargo presentado por fax en un Registro de la Propiedad, por la preferencia que tendría la compraventa presentada telemáticamente por el Notario respecto de la finca embargada que ha sido vendida por el deudor a un tercero, que se asentará en el diario con preferencia al mandamiento pues se asienta antes de la apertura del mismo, mientras que el mandamiento se asienta después de la apertura del Diario, produciendo una importante disfunción de la seguridad del tráfico jurídico.

2) El de los documentos administrativos a través de los mecanismos y procedimientos que aprueben las respectivas administraciones.

3) El de los documentos electrónicos que sean soporte de documentos privados, con carácter excepcional y en los casos admitidos por la Ley y el Reglamento Hipotecario y del Registro Mercantil para documentos privados en soporte en papel. En todo caso, ha de utilizarse una firma electrónica reconocida, amparada en certificado reconocido, conforme a la Ley 50/2003 de firma electrónica.

La presentación telemática de los documentos públicos notariales se desarrolla en el artículo 248 LH en la redacción dada por la Ley 24/2005, el cual dispone:

3. Si el título se hubiera presentado telemáticamente, se estará a las siguientes reglas:

1ª El sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título.

2ª De conformidad con el artículo 112.4 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación de éste. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario. Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado temporal.

3ª El registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica así como, en su caso, la denegación del mismo. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impeditivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria.

4ª Si se presentaran telemáticamente o en papel en el mismo día y hora títulos relativos a una misma finca que resulten contradictorios, se tomará anotación preventiva de cada uno, comprensiva de la imposibilidad de extender el asiento solicitado. Esta anotación preventiva se comunicará a los efectos de que se proceda por los interesados o por los Tribunales a decidir el orden de preferencia.

Por tanto, el proceso es el siguiente:

- Remisión del documento electrónico al Registro de la Propiedad, que contenga la copia electrónica autorizada, que ha de ser primera copia, sellado de tiempo de la firma electrónica reconocida de dicha escritura y un fichero XML con el sellado de tiempo y firma electrónica reconocida del Notario remitente, conteniendo los datos identificadores del documento autorizado, como son los códigos identificadores de la Notaría y el del Notario autorizante, número de protocolo, fecha del documento, presentante y datos de la finca, haciéndose constar la remisión telemática automáticamente en el Libro de Entrada de documentos que debe llevar en el Registro, para cumplir con la obligación de actualización inmediata de los Libros, conforme al artículo 248.2 LH, generándose automáticamente

un acuse técnico de entrada en el Registro, que se remite a la Notaria, que a su vez debe responder generando un acuse técnico de recepción de la entrada.

- Comunicación por el Registro a la Notaría de la práctica o denegación del asiento de presentación, el mismo día en que se extienda o deniegue el mismo, con la firma electrónica de procedimiento del Registro, que genera otro acuse técnico de recibo por la Notaria, y la práctica o denegación del asiento de presentación deberá ser notificado fehacientemente por el Registrador con su firma electrónica reconocida en los diez días siguientes a la comunicación registral anterior, lo cual generará otro acuse técnico de la Notaría con la firma reconocida del Notario:

a) Si la remisión telemática se hizo en horario de oficina se asentará en el Libro Diario, en su caso, el mismo día, por el orden de su ingreso en el Registro.

b) Si la remisión se practica fuera del horario de oficina, se presenta en el Diario al día siguiente hábil, antes de su apertura, a diferencia de los remitidos por fax, que se presentan después de la apertura del Diario, conforme al artículo 248 LH.

Esta preferencia determina que la posibilidad de acceso telemático de los documentos electrónicos al Registro de la Propiedad se ofrezca en igualdad de condiciones a todo tipo de documentos que pueden acceder al Registro en soporte papel, sin embargo ello de momento no ocurre, lo cual puede introducir asimetrías en el funcionamiento del sistema de seguridad jurídica preventiva, por lo que se revela como urgente un desarrollo reglamentario que de regule el efectivo acceso al Registro de todos los documentos en soporte electrónico, que pueden acceder al Registro en soporte papel, pues de lo contrario estamos haciendo a la presentación telemática, como procedimiento registral de peor condición que la presentación física en soporte papel. .

- Calificación e inscripción, en su caso, del asiento solicitado en los 15 días siguientes al del asiento de presentación, que será notificada al presentante en el domicilio señalado al efecto y dentro de los diez días siguientes al de la fecha de la inscripción. Si el presentante quiere que se le notifica por cauces telemáticos, deberá señalar una dirección de correo electrónico, comunicándose la calificación negativa o positiva, con la firma reconocida del Registrador, por el portal registral de presentaciones telemáticas, según su procedimiento telemático específico.

Esta notificación es independiente de las que hay que hacer al remitente del documento electrónico:

- La calificación negativa se notifica fehacientemente en los 10 días hábiles siguientes con firma reconocida del Registrador al Notario autorizante no presentante, para que pueda proceder por los trámites ordinarios y pedir la calificación del sustituto o recurrir gubernativamente ante la Dirección General, dicha notificación genera un acuse técnico de recibo en la Notaría. Posteriormente el Notario remitente deberá notificar fehacientemente al Registrador y con su firma reconocida, en los diez días siguientes al acuse técnico la recepción de la calificación negativa.

- La calificación positiva se notificará por el Registrador con su firma electrónica reconocida al Notario autorizante no presentante del asiento practicado. La práctica de esta notificación genera un acuse técnico de la recepción de la notificación en la Notaría,

y luego un acuse de recepción con la firma reconocida del Notario, en los diez días siguientes al acuse de recepción de la notificación anterior.

La solución elegida por el Legislador adolece, a nuestro entender, de una serie de deficiencias que requieren un rápido desarrollo reglamentario que las supere, como son:

1) Debe respetarse el derecho del ciudadano de gestionar y presentar por si mismo, o a través de un profesional por él elegido, la copia electrónica autorizada, de la cual el es el único propietario, por lo que se le debe permitir tanto su presentación en el Registro por medios telemáticos, como la liquidación telemática de los impuestos generados por el negocio jurídico realizado. De lo contrario el usuario va a optar por los procedimientos tradicionales de presentación física en soporte papel, respecto de los cuales la presentación telemática no puede causar ningún perjuicio, pues en ellos el usuario tiene más libertad de actuación en cuanto a la presentación del documento y a la gestión del pago del impuesto, pudiendo optar entre hacerlo por si o elegir a un profesional de su confianza. Lo que está ocurriendo en la práctica es que no es el usuario el que decide si utiliza los cauces telemáticos para el acceso registral, sino el propio Notario autorizante que ejerce el total y exclusivo control del procedimiento, en la mayoría de los casos sin el conocimiento del interesado. Practicada la inscripción, se suele entregar al usuario una copia de la escritura pública en papel con la nota de despacho de la inscripción. Por ello reglamentariamente debe desarrollarse este sistema para hacer un procedimiento más atractivo, que realmente sea ágil y atractivo al ciudadano, que le haga preferir las nuevas tecnologías a los métodos tradicionales, y en el que sea el ciudadano realmente el que decide optar por las nuevas tecnologías o los sistemas tradicionales, y no otro en su nombre, a no ser que ostente su representación. Causa extrañeza el sistema adoptado por una ley que pretende aumentar la productividad, que es diferente a las soluciones adoptadas en el resto de Estados Miembros de la Unión Europea, donde no se impone obligatoriamente al ciudadano la intervención notarial para el acceso registral de los documentos públicos electrónicos, respetando el derecho del usuario de gestionar su propio documento electrónico. Con esta norma se impone un incomprensible monopolio en cuanto a la gestión telemática de los documentos públicos electrónicos, que en lugar de extender el acceso de las nuevas tecnologías al usuario del sistema de seguridad jurídica preventiva, establece un acceso controlado o dirigido de las mismas, que hará que el ciudadano opte por los medios tradicionales, donde tiene un poder de actuación más amplia, sin ninguna tutela impuesta, con lo que el resultado práctico perseguido, aparentemente, por la Ley, es decir el aumento de la productividad, será más bien el contrario. Recientemente el TSJ de Madrid se ha pronunciado favorablemente a dicho monopolio en la remisión telemática al Registro de la Propiedad de las copias electrónicas autorizadas por el propio Notario, desestimando la pretensión del Consejo General de Colegios Oficiales de Gestores Administrativos de declarar no conforme a derecho la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de Marzo de 2003, por vulnerar el principio de jerarquía y legalidad y la quiebra de los principios de legalidad y publicidad, al entender que el artículo 107 de la Ley 24/2001 debió ser objeto de desarrollo reglamentario y no de una instrucción. Pretendía esta Corporación que se reconociera su derecho a participar en la remisión telemática de copias electrónicas al Registro de la Propiedad, como ya sucede en los

documentos en soporte de papel. Entiende el Tribunal que la normativa que rige la función de los gestores administrativos en modo alguno les atribuye en exclusiva las funciones de intermediación en la presentación de escrituras ante los Registros u otras oficinas, considerando además que la Instrucción de la Dirección General es razonable en cuanto otorga al Notario la competencia exclusiva de la remisión de las copias electrónicas autorizadas por tratarse de documentos confeccionados y autorizados por dicho profesional, en la medida en que ello responde a las necesidades de seguridad jurídica, además el artículo desarrollado por la Instrucción es reproducción de los dispuesto en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado. No dejando de reconocer la razón que tiene la sentencia en sus razonamientos de fondo, no hay que olvidar que se refiere a los términos en los que se planteó el recurso. Efectivamente no existe una competencia exclusiva de los gestores administrativos en la presentación de escrituras en el Registro, como tampoco lo tienen los Notarios, en las escrituras por ellos autorizadas en el soporte papel. Sino que es un derecho de elección que tiene el usuario para acudir a uno u otro profesional, que no olvidemos que prestan sus servicios en régimen de libre competencia, o bien puede decidir gestionarla por si mismo. Ese derecho, que si es exclusivo del usuario, sin embargo queda cercenado en el caso de que opte por una presentación telemática de la copia electrónica. Además entiende la Sentencia que es lo más razonable pues es el Notario el que confecciona y redacta la copia, pero ello no debe hacernos olvidar que la propiedad del documento es del usuario, y por tanto es quien debe elegir como gestionar el tratamiento de un documento público de su propiedad, que, a pesar de ello, no se le entrega en ningún tipo de soporte, físico o electrónico hasta que, finalizado el procedimiento registral, el Notario le entrega copia en papel de la escritura autorizada con la nota de su despacho en el Registro, con lo cual se convierte en el agente principal del procedimiento, rompiendo el equilibrio que preside el procedimiento registral cuando el soporte físico es el papel. Para paliar ello quizás fuera conveniente prever la posibilidad de que sea el Registrador el que notifique al ciudadano la inscripción practicada y le entregue, a su solicitud, certificación escrita de su derecho inscrito que contenga el documento presentado y calificado, la inscripción practicada y la nota de despacho del título, con la que podrá acreditar frente a todos su derecho inscrito.

2) La presentación telemática del documento público notarial electrónico debe contener la acreditación del pago del impuesto, pero no es suficiente con adjuntar por diligencia la carta de pago, que no acredita la identidad del pago realizado, sino que el Notario debe testimoniar bajo su fe y responsabilidad que se ha verificado con regularidad las gestiones necesarias para el pago del impuesto, según la legislación de la respectiva Comunidad Autónoma, y que para ello ha contado con el consentimiento del sujeto pasivo, al que deberá identificar, pues es él el presentador ante la Administración Tributaria, con el que se deben entender todo el procedimiento tributario, no parece acreditarse el pago del impuesto con una simple diligencia que lo único que acredita es la realidad del pago, pero no la identidad del mismo con el impuesto generado por el hecho imponible. Lo más lógico sería que el liquidador pueda comprobar dicha identidad en un directorio autonómico de liquidaciones, pues al liquidador corresponde la gestión y liquidación del impuesto, al tener delegadas estas funciones por las CCAA desde 1996, además de ser requisito previo para la inscripción registral la acreditación del pago del impuesto, por lo que deberá ser

controlado esa acreditación por el Registrador calificador, para cumplir con lo dispuesto en el artículo 254 LH, aunque desgraciadamente, no parece ser ese el criterio que vaya a seguir el legislador, si se atiende al Proyecto de Ley de Prevención del Fraude Fiscal, en la que se suaviza el régimen de acreditación del pago del impuesto, sin que se someta a ningún control de legalidad, con lo que al no realizarse ese control por el Registrador como funcionario calificador y elemento ajeno al negocio jurídico autorizado, esa prevención del fraude inmobiliario puede que no sea tan efectiva como se pretende.

3) La nueva ley 24/2005 regula la organización telemática registral, con un libro de entrada, que genera automáticamente una reserva automática para los documentos electrónicos presentados telemáticamente, establece un plazo de 15 días para calificar e inscribir, y otro de 10 para notificar la inscripción al presentante del documento, pero no regula la organización telemática notarial, sin la regulación de un libro de entrada, ni unos plazos para la firma y remisión de la escritura al Registro de la Propiedad, donde debe tramitarse en 15 días, lo cual no parece ser muy coherente con el aumento de la productividad deseada por la Ley, que debe imponerse como objetivo a todos los operadores jurídicos implicados en el procedimiento registral, de lo contrario, es el usuario de nuevo quien sufre las consecuencias negativas de una legislación necesitada de un desarrollo reglamentario que asegure ese aumento de la productividad en el sistema de seguridad jurídica preventiva, basado en los dos pilares tradicionales de la fe pública y los efectos jurídicos de la publicidad registral, que deben seguir presidiendo el procedimiento registral, cualquiera que sea la vía de presentación elegida.

4) No se regula por la ley 24/2005 la admisión en el Registro de documentos públicos electrónicos extranjeros, lo que no parece muy conforme con las directrices que inspiran las Directivas Comunitarias sobre la materia, ni siquiera los principios orientadores de todo el Derecho Comunitario, de supresión de barreras y libre circulación entre los Estados Miembros de la Unión Europea, en un mundo cada vez más interconectado a través de la Red, por lo que debe superarse inmediatamente esta deficiencia de la legislación española, pues con su admisión se mejora y se aumenta la productividad, objetivo básico de la Ley 24/2005, pero sobre todo se aumenta la competitividad del sistema español de seguridad jurídica preventiva, que podrá prestar sus servicios en condiciones de igualdad con el del resto de los países comunitarios, además de respetar el derecho de los usuarios de las nuevas tecnologías de elegir los operadores que ellos deseen, con independencia de su nacionalidad.

Por tanto, la Ley 24/2005 tiene el mérito de haber hecho efectivo el acceso telemático registral de los documentos públicos electrónicos notariales, judiciales, administrativos y privados en los casos admitidos por la Ley, pero a su vez la Ley 24/2005, pretendiendo aumentar la productividad, mira con disfavor ese libre acceso de los usuarios del sistema de seguridad jurídica preventiva a las nuevas tecnologías, imponiéndoles una especie de "tutela forzosa" por parte del Notario autorizante, que controla el acceso registral, cercenando su derecho de libre gestión telemática del documento electrónico autorizado, del cual es él el único propietario, además de imponerle un rodeo artificioso que retrasa su acceso a las nuevas tecnologías. Si se quiere lograr que el aumento de la productividad sea

real, deben mejorarse las deficiencias apuntadas, estableciendo un procedimiento en el que sea el usuario quien decida la gestión telemática de su documento electrónico, ofreciéndole un procedimiento más atractivo que el que actualmente le ofrece el legislador y en condiciones análogas al que se sigue en el caso de que el soporte del documento sea el papel.

El camino abierto por las Leyes 24/2001 y 24/2005 es imparable y la evolución legislativa debe potenciar un procedimiento que vaya superando las trabas y controles actuales, extendiendo al máximo el acceso telemático registral a todos los usuarios del sistema, Notarios, Gestores Administrativos, ambos en régimen de igualdad y libre competencia, como funcionarios judiciales, administrativos y ciudadanos particulares respecto de documentos electrónicos soporte de documentos privados en los casos en que la Legislación Hipotecaria permite su acceso registral en soporte papel, siempre rodeado ese acceso por los adecuados mecanismos de seguridad, conseguidos a través del uso de la firma electrónica reconocida. Además de respetar el derecho del ciudadano de gestionar telemáticamente su documento notarial electrónico, pudiendo optar por su remisión por el Notario, que en muchos casos será lo más conveniente (conveniencia que no debe confundirse con imposición legal), o de gestionarlo por si mismo, o elegir a un profesional de su confianza, sin que el legislador u otro operador jurídico pueda tomar esa decisión por él. Esa evolución imparable ya no puede detenerse por el peso muerto de la historia, frente a ello los operadores jurídicos deben saber reciclarse y anteponer los intereses del usuario, frente a sus propios intereses corporativos.

El camino seguido por la Ley española, parece contrario a la línea seguida por el Derecho Comunitario, tendente a garantizar el derecho de los usuarios al acceso de las nuevas tecnologías, por encima de cualquier otro interés parcial así, la Directiva sobre Sociedades obligatoria para todos los Estados Miembros, a partir de 1 de Enero de 2007, declara inscribibles en el Registro Mercantil todos los documentos electrónicos inscribibles recibidos desde la fuente de creación, con lo que el sistema adoptado por la Ley 24/2005 será incompatible con la misma, por lo que habrá quedado obsoleto en poco más de un año desde la Entrada en vigor. En la misma dirección de facilitar el acceso al Registro a los documentos electrónicos sin imponer un doble control va la nueva redacción de VIII Directiva sobre el acceso registral del documento con firma electrónica.

Parece ser por tanto que el desarrollo y mejora del sistema para adaptarlo a las directrices del Derecho Comunitario, es no sólo conveniente, sino también necesario, para asegurar el derecho del usuario a la libre elección de la gestión de sus documentos electrónicos y de acceso a las nuevas tecnologías. Lo cual debe acometerse desde la valentía e independencia y desde la confianza en el usuario, de lo contrario la pérdida de competitividad del sistema de seguridad jurídica preventiva y del mercado hipotecario español, será más que evidente con relación a los demás países de nuestro entorno, que han adoptado un sistema más ágil y rápido para el ciudadano, conforme con las directrices de las Directivas Comunitarias.

Pedro Fandos Pons.
Registrador de Castellote.

Francisco Molina Balaguer. Registrador de la Propiedad

ISD.- COMPROBACIÓN DE VALORES. MOTIVACIÓN.- STSJ CASTILLA Y LEÓN 9 DE SEPTIEMBRE DE 2.005.

En una liquidación del ISD se procedió a girar liquidación provisional en expediente de comprobación de valores. Formulada reclamación económico-administrativa, alegando falta de motivación, por desconocer el origen del 'valor medio unitario' al que se aplican los coeficientes, no haberse tenido en cuenta las circunstancias concretas del bien, y existir una previa valoración inferior, tres años anterior, el TEAR correspondiente estimó parcialmente la citada reclamación. Con ello, se anuló la liquidación por falta de motivación, pretendiendo ahora el interesado que se anulen asímismo las comprobaciones de valores de las que derivaba aquella liquidación. La cuestión queda fijada, por tanto, en la adecuación a derecho de las propias valoraciones realizadas por la Administración tributaria.

En el caso la valoración se ha efectuado acudiendo a los precios medios de mercado, en una versión híbrida con el dictámen pericial, al hacerse referencia a los estudios de mercado encargados por la propia Administración. Se atiende a la tipología del inmueble, el municipio en que se encuentra, y se aplican unos coeficientes. Finalmente, el perito de la Administración singulariza el valor unitario así obtenido, por lo que resulte de las alegaciones del sujeto pasivo, y su investigación personal.

Al realizar la correspondiente notificación, la Administración advierte que el método empleado es el dictamen pericial, que según STS 3 de diciembre de 1999, ha de ser fundado (expresando los criterios, elementos de juicio y datos técnicos y prácticos que se han tenido en cuenta), sin que basten meras generalizaciones o referencias genéricas, mediante fórmulas repetitivas preformadas.

Con lo anterior como base, concuerda el Tribunal en que la valoración no estuvo correctamente motivada: no se aportaron los valores medios unitarios resultantes del estudio de mercado que se invoca, y, sobre todo, no se expresa cómo se aplicaron, ponderaron o actualizaron. De hecho, ni tan solo consta la fecha de los repetidos estudios, necesaria para comprender la actualización. Y además, no medió un examen directo del bien valorado, como exige STSJ Castilla y León de 11 de octubre de 2.002. En particular, se recrimina a la Administración tributaria que se remita para justificar su valoración a unos

registros fiscales y estudios de mercado, que no se aportan al expediente, privando así al contribuyente de toda posibilidad de respuesta.

En consecuencia, se estima el recurso en cuanto a anulación de la resolución impuganda, pero, siguiendo la doctrina de STS 8 y 29 de noviembre de 1996, la falta de motivación suficiente, como defecto formal del procedimiento tributario, da lugar a la retroacción de las actuaciones para que se pueda proceder a darles la correspondiente motivación. Es decir, y siempre que no haya prescrito la acción administrativa para proceder a la comprobacion, la Administración dictará una nueva comprobación de valores.

Se aparta así, y expresamente lo recoge el propio fallo, de la tesis sostenida por el TSJ Comunidad Valenciana de 6 de abril de 1995, que recahzara la procedencia de la retroacción, y acoge, por el contrario, la del TSJ Madrid (11 de octubre de 2.000). En difinitiva, la opción por una u otra postura radica en considerar la falta de motivación como vicio de nulidad o de anulabilidad:

- para la tesis del TSJ Comunidad Valenciana, la falta de motivación supone que *no exista comprobación*, las actuaciones son nulas por prescindir completamente del procedimiento, y cabe resposición de las actuaciones a un momento anterior a la comprobación no motivada. Dicho en otros términos, los bienes sólo se pueden valorar una vez;

-para el TSJ Madrid, y ahora el de Castilla y León, sí hay valoración, pero no explicación, de forma que no hay nulidad de pleno derecho de las actuaciones, sino anulabilidad, y aquellas se reponen al momento anterior a la concurrencia del vicio invalidante, que, insistimos, afecta a la notificación, no a la comprobación. Lo que habrá que hacer es volver a notificar la comprobación primeramente realizada, ahora con una motivación suficiente.

En definitiva, y adoptando una postura intermedia, se podría decir que, si la comprobación es tan deficiente que no se puede considerar siquiera que se haya examinado el bien, por remotamente que sea, la actuación de la Adminsitración tributaria sería nula d pleno derecho; y, por el contrario, si se ha realizado una actuación de comprobación, más o menos exhaustiva, y lo que ha fallado ha sido su justificación, habría anulabilidad, y en consecuencia, reposición de las actuaciones.

PROCEDIMIENTO.- COMPROBACIÓN PARCIAL. LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.- STSJ CASTILLA Y LEÓN 28DE FEBRERO DE 2.006.

En relación al IVA, se practicó por la Inspección tributaria una comporbación parcial consistente en el control de la llevanza de libros y la conservación de justificantes y

facturación, en la que, aparentemente, no se detectó anomalía ninguna, pero sin que se dictara acto de trámite ni definitivo que concluyera la regularidad de la situación comprobada, y sí una mera diligencia.

Con posterioridad, se levantó diligencia de constancia de hechos, por la que se ponía de relieve que, habiéndose la sociedad contribuyente deducido IVA por adquisiciones intracomunitarias, no había contablizado tales operaciones en el libro registro de facturas recibidas, ni emitido el justificativo del hecho de la deducción, que derivó en acta de disconformidad con la correspondiente propuesta de regularización, con liquidación de intereses de demora. Para poder reducrise el IVA soportado, la sociedad prestó entonces conformidad, en cuanto a la cuota, cuestionando la procedencia de los intereses, si bien el Inspector Jefe ratificó en todos sus términos la propuesta de regularización.

Se formuló entonces reclamación económico-administrativa, desestimada por el TEAR, y ulteriormente se ha incoado la vía judicial, con los siguientes argumentos:

-ya había exisitido una previa comprobación parcial relativa a los mismos ejercicios: según se ha expuesto, ya se realizó una comprobación parcial, en cuanto a llevanza de libros, conservación de justificantes y facturación, y se´gún la recurrente, la Adminsitración quedaría vinculada por el hecho de no haber entonces detectado anomalías. Pero para el TEAR asumiendo ahora el TSJ sus argumentos, la comprobación parcial no ha de concluir necesariamente con un acta, . Cierto que sería deseable que las actuaciones hubieran concluido con el acto administrativo adecuado, que se pronunicara sobre la regularidad de la situación objeto de la comprobación, y que en el caso no hay acto de trámite o definitvo alguno en tal sentido. Pero de la falta de finalización, formal, de las actuaciones inspectoras no puede deducirse la regularidad de la situación examinada.

En efecto, toda comprobación parcial debe dar lugar a una liquidación provisional, pero ésta no vincula a la Administración a la hora de practicar posibles liquidaciones definitivas. Y, como colofón, la documentación requerida, y a la que quedó restringida la comprobación parcial, se refería a los ibros registros obligatorios a efectos de IRPF, impuesto de sociedades e IVA, y en su caso, libros oficiales de contabilidad, por lo que el incumplimiento formal, en cuanto a emisión de documentos justificativos del derecho a deducción del IVA por operaciones intracomunitarias no fue objeto de la tal comprobación.

La incongruencia del alegato resulta más palmaria, cuando las diligencias aportadas para sostener la vinculación de la Administración tributaria se deja en blanco el apartado relativo a adquisiciones intracomunitarias, cuando las actuaciones inspectoras de las que deriva la liquidación impugnada se refieren expresa y exclusivamente a aquel tipo de operaciones.

-la Administración vulnera la Sexta Directiva, al exigir autofacturación y reflejo contable en el Libro Registro de Facturas Recibidas para apreciar la deducibilidad. El Tribunal hace suya la postura de la AN (S 7 de julio de 2.004) que considera compatible el

documento equivalente a la factura con el Derecho comunitario: la Directiva deja en manos de los Estados la fijación de los criterios para considerar que un documento produce los efectos de la factura, así como el esteblecimiento de las medidas pertinentes para asegurar el cobro del impuesto y evitar el fraude.

-la Administración debía haber admitido los documentos equivalentes aportados por la mercantil. El Tribunal recuerda que hasta en dos diligencias de constancia de hechos, el administrador de la sociedad reconoció que aquellos documentos equivalentes no existían, ya que nunca se emitieron, por lo que la posterior aparición de los mismos debe ser tomada con la máxima cautela. No sólo afirmó el administrador la inexistencia, tratándose de documentos contables de obligatoria llevanza, sino que presta más adelante su conformidad con el acta.

Por lo demás, la deducibilidad de las cuotas soportadas de IVA por razón de adquisiciones intracomunitarias se condiciona legalmente a unso requisitos subjetivos, objetivos y formales, cuestionándose en el caso sólo estos últimos, que pasan ineludiblemente («sólo» podrán ejercitar el derecho a la deducción) por la posesión del correspondiente documento justificativo, que en las operaciones en territorio peninsular sera la factura, y en las intracomunitarias el documento equivalente, cuya expedición es, por tanto, preceptiva, así como su correlativo asiento contable. Y debe tal documento equivalente contener un número, denominación social, NIF atribuido por la Administración española y por la del otro Estado y domicilio, tanto del expedidor como del destinatario, descripción de la operación, contraprestación total, tipo tributario y cuota repercutida, lugar y fecha.

Dado que en el caso, no hay documentos equivalentes, es adecuado apreciar la no deducibilidad, con la consecuencia correlativa del devengo de intereses de demora. Si a ello añadimos que las operaciones intracomunitarias en cuestión no tuvieron reflejo contable, resulta que la sociedad ejercitó el derecho a la deducción antes de haber registrado las cuotas soportadas deducibles en su contabilidad, cuando la deducción sólo se aplica al ejercicio en que se hayan contabilizado.

Ahra bien, constando como consta el abono de las cantidades correspondientes a las autofacturs, lo que por sí daría derecho *material* a la deducción, de no ser por los incumplimientos formales expuestos, y no existiendo por tanto perjuicio para la Hacienda Pública, el Tribunal considera improcedente la exigencia de intereses moratorios.

LÓGICA

LÓGICA

EL ENCUENTRO

Ángel, Boris, César y Diego se sentaron a beber. El que se sentó a la izquierda de Boris, bebió agua. Ángel estaba frente al que bebía vino. Quien se sentaba a la derecha de Diego bebía anís. El del Café y el del anís estaban frente a frente. ¿Cuál era la bebida de cada hombre?

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN EL NÚMERO DE NOVIEMBRE

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 419

EXÁMEN DE HISTORIA

Serían b) y d).

SECCIÓN HUMOR

Hasta la dirección electrónica **"cuatrotreinta@hotmail.com"** de la Revista, un lector nos remite el siguiente correo:

LA HISTORIA DE PEPE

Pepe era el tipo de persona que te encantaría ser. Siempre estaba de buen humor y siempre tenía algo positivo que decir. Cuando alguien le preguntaba cómo le iba, él respondía: «Si pudiera estar mejor, tendría un gemelo».

Era un gerente único porque tenía varias meseras que lo habían seguido de restaurante en restaurante.

La razón por la que las meseras seguían a Pepe era por su actitud.

Él era un motivador natural: si un empleado tenía un mal día, Pepe estaba ahí para decirle al empleado cómo ver el lado positivo de la situación.

Ver este estilo realmente me causó curiosidad, así que un día fui a buscar a Pepe y le pregunté:

-No lo entiendo.... no es posible ser una persona positiva todo el tiempo, ¿Cómo lo haces?...

-Pepe respondió:

«Cada mañana me despierto y me digo a mi mismo: Pepe, tienes dos opciones hoy: puedes escoger estar de buen humor o puedes escoger estar de mal humor.» «Escojo estar de buen humor».

«Cada vez que sucede algo malo, puedo escoger entre ser una víctima o aprender de ello. Escojo aprender de ello».

«Cada vez que alguien viene a mí para quejarse, puedo aceptar su queja o puedo señalarle el lado positivo de la vida. Escojo señalarle el lado positivo de la vida».

-Sí, claro, pero no es tan fácil, protesté.

-«Sí lo es», dijo Pepe. «Todo en la vida es acerca de elecciones. Cuando quitas todo lo demás, cada situación es una elección. Tú eliges cómo reaccionas ante cada situación, tu eliges cómo la gente afectará tu estado de ánimo, tú eliges estar de buen humor o mal humor. En resumen, TU ELIGES CÓMO VIVIR LA VIDA».

Reflexioné en lo que Pepe me dijo...

Poco tiempo después, dejé la industria hotelera para iniciar mi propio negocio. Perdimos contacto, pero con frecuencia pensaba en Pepe, cuando tenía que hacer una elección en la vida en vez de reaccionar contra ella.

Varios años más tarde, me enteré que Pepe hizo algo que nunca debe hacerse en un negocio de restaurante, dejó la puerta de atrás abierta y una mañana fue asaltado por tres ladrones armados. Mientras trataba de abrir la caja fuerte, su mano, temblando por el nerviosismo, resbaló de la combinación.

Los asaltantes sintieron pánico y le dispararon. Con mucha suerte, Pepe fue encontrado relativamente pronto y llevado de emergencia a una clínica.

Después de ocho horas de cirugía y semanas de terapia intensiva, Pepe fue dado de alta, aún con fragmentos de bala en su cuerpo. Me encontré con Pepe seis meses después del accidente y cuando le pregunté como estaba,me respondió:

«Si pudiera estar mejor, tendría un gemelo».

Le pregunté que pasó por su mente en el momento del asalto. Contestó: «lo primero que vino a mi mente fue que debí haber cerrado con llave la puerta de atrás. Cuando estaba tirado en el piso, recordé que tenía dos opciones: podía elegir vivir o podía elegir morir. Elegí vivir».

-«¿No sentiste miedo?» Le pregunté. Pepe continuó:

-«Los médicos fueron geniales. No dejaban de decirme que iba a estar bien.Pero cuando me llevaron al quirófano y vi las expresiones en las caras de los médicos y enfermeras, realmente me asusté.

Podía leer en sus ojos: «es hombre muerto.» Supe entonces que debía tomar una decisión.

-«¿Qué hiciste?» Pregunté.

-«Bueno, uno de los médicos me preguntó si era alérgico a algo y respirando profundo grité: - «Sí, a las balas» - Mientras reían, les dije: «estoy escogiendo vivir, opérenme como si estuviera vivo, no muerto».

Pepe vivió por la maestría de los médicos, pero sobre todo por su asombrosa actitud. Aprendió que cada día tenemos la elección de vivir plenamente, ACTITUD, al final, lo es todo.

Ahora tienes dos elecciones:

1. Eliminar este mensaje.
2. Enviarlo a quien aprecies.

Y recuerda, sólo se frustran aquellos que dejan de ver la parte positiva de sus resultados y de la vida... Yo escogí la 2: enviarlo a quienes aprecio. Y que siempre estéis bien

RESEÑA LEGISLATIVA

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01-10-06 al 31-10 del 2006)

DISPOSICIONES ESTATALES

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD nº 7837-2006 (BOE 9/10), en relación a los artículos 50.1 y 54 bis de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en la redacción dada por el artículo único, apartados 32 y 33, de la Ley 10/2006, de 28 de abril.

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD nº 8020-2006 (BOE 9/10), en relación al artículo único, apartados 32 y 33 de la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD nº 8045-2006 (BOE 9/10), en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña.

TRIBUNAL SUPREMO

SENTENCIA de 20 de abril de 2006 (BOE 9/10), de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se declara la nulidad radical del apartado tercero de la disposición transitoria única del Reglamento del Registro Nacional de Asociaciones y de sus relaciones con los restantes Registros de Asociaciones, aprobado por Real Decreto 1497/2003, de 28 de noviembre, en el que se establece que "Las asociaciones no adaptadas, ni disueltas, que actúen, en su caso, sin haber regularizado su situación registral se asimilarán a las asociaciones no inscritas a los efectos previstos en el artículo 10 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo."

VIVIENDA

ORDEN VIV/3149/2006, de 3 de octubre (BOE 16/10), por la que se crea y regula el Registro de Viviendas Protegidas.

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD número 8675-2006 (BOE 17/10), en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña.

VALORACIÓN CATASTRAL

ORDEN EHA/3188/2006, de 11 de octubre (BOE 18/10), por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria

primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

MERCANTIL

LEY 31/2006, de 18 de octubre (BOE 19/10), sobre implicación de los trabajadores en las sociedades anónimas y cooperativas europeas.

TÍTULOS NOBILIARIOS

LEY 33/2006, de 30 de octubre (BOE 31/10), sobre igualdad del hombre y la mujer en el orden de sucesión de los títulos nobiliarios.

TRIBUNALES

LEY 34/2006, de 30 de octubre (BOE 31/10), sobre el acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

COMUNIDAD VALENCIANA – OFICINAS LIQUIDADORAS

DECRETO 129/2006, de 29 de septiembre (DOGV 3/10), del Consell, por el que se crea la Oficina Liquidadora de Distrito Hipotecario de Manises.

COMUNIDAD VALENCIANA – URBANISMO

DECRETO 132/2006, de 29 de septiembre (DOGV 3/10), del Consell, por el que se regulan los documentos reconocidos para la calidad en la edificación.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana