LUNES CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XIX - Núm. 423 - diciembre, 2006



sumario

Nº 423. Diciembre de 2006



CASOS		2
CASOS	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	2



RESOLUCIONES4



SENTENCIAS16









KIOSCO por Guillermo Dromant 43



LÓGICA......48



HUMOR49



RESEÑA LEGISLATIVA51

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

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR

Enrique Colomer Sancho

COORDINADORAS GENERALES

Carmen Gómez Durá Alicia de la Rua Navarro

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

Susana Juste Ribes Cristina Martínez Ruiz Francisco Molina Balaguer Fernando Ortega Gironés Mercedes Ríos Peset 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

PRÁCTICOS 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 OUEBRADA.

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 100.3° 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. 2.4° 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 24.4° de la Ley Concursal, del artículo 76 de la misma, que consagra el Principio de Universalidad y por el Artículo 73.2° 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.



RESOLUCIONES

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado

SUSANA JUSTE, ANA Mª SABATER Y ANA ISABEL LLOSA (Registradores de la Propiedad)

R.31 DE MAYO DE 2006 (BOE 29-08-06)

ESCRITURA DE PODER ACREDITAR LA LEGITIMA-CIÓN

Por escritura de compraventa una sociedad limitada, representada por Da X, vendió determinadas fincas. En dicha escritura se expresa que Da X interviene en representación de la sociedad como apoderada, y se dice lo siguiente: «Hace uso para ello del poder especial para actos concretos, otorgado a su favor por el órgano de administración de la sociedad, autorizado en esta ciudad por el notario..., el día ..., nº de protocolo...., que me asevera vigente»; y se añade lo siguiente: «en la citada escritura de poder se le conceden a la apoderada las facultades representativas necesarias, que yo, el notario, bajo mi responsabilidad, considero suficientes para la compra y todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura y que aquí se formalizan. Así resulta de la copia autorizada del referido poder especial, que he tenido a la vista».

El Registrador califica negativamente porque, aunque está acreditada la suficiencia de sus facultades, no se acredita la legitimación, falta identificar al órgano de administración que le concedió el poder, su nombramiento e inscripción en el Registro Mercantil.

La DGRN revoca la nota: resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de compraventa.

Por otra parte, el notario ha reseñado adecuadamente el documento del que nacen las facultades representativas.

(Susana Juste)

R.5 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-08-06)

EXCESO DE CABIDA

Se presenta en el Registro de la propiedad copia de escritura de aceptación de Herencia. Entre los bienes relacionados figura una finca que linda con monte. Se acompañan certificaciones catastrales de una serie de parcelas que corresponden a dicha finca y se pretende que se inscriba el exceso de cabida acreditado por dichas certificaciones catastrales.

El Registrador solicita informe al Servicio Provincial de Medio Ambiente de Teruel, del Gobierno de Aragón. Dicho



informe fue contrario a la inscripción del exceso de cabida.

El registrador inscribe la finca suspendiéndose el exceso de cabida motivado por el Informe desfavorable.

Interpuesto recurso gubernativo, la DGRN mantiene la calificación del registrador. El artículo 22 de la Ley de Montes prevé que toda inscripción de un exceso de cabida de finca colindante con monte demanial requerirá el previo Informe favorable del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. Una vez remitido informe desfavorable, hay que suspender la inscripción.

(Ana M^a Sabater)

R.5 DE JULIO DE 2006 (BOE 01-09-06)

NULIDAD DE COMPRAVEN-TA EN VIRTUD DE SENTEN-CIA NO FIRME

El Registrador suspende la inscripción del testimonio de una sentencia por la que se declara nula una transmisión documentada en escritura pública, por no constar la firmeza de la resolución judicial.

La DGRN confirma la nota: las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán, de faltar el consentimiento del titular registral, sino por sentencia firme. Los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo pueden ser rectificados en virtud de pronunciamientos judiciales firmes.

(Susana Juste)

R.6 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-08-06)

RECONOCIMIENTO DE DOMINIO

Una finca aparece inscrita en el Registro por mitad y proindiviso a favor de una señora con carácter ganancial presunto y a favor de una de las hijas con carácter ganancial.

Ahora se presenta copia de escritura de reconocimiento de dominio en la que la viuda y los herederos del fallecido junto con la compradora de la otra mitad indivisa, hermana de aquellos, reconocen que la finca pertenece en su totalidad a la hermana, titular de la mitad indivisa; por lo que la apariencia de titularidad en cuanto a la mitad indivisa no se corresponde con la realidad, por ser quien pagó la totalidad de los gastos e impuestos devengados por la compra.

El Registrador suspende la inscripción porque el reconocimiento de dominio, no es título material hábil para operar una transmisión inscribible en el Registro de la Propiedad. El Notario interpone recurso gubernativo alegando:

- Existe pacto de fiducia, en el que la aparente compradora (fiduciaria) adquiría para la real compradora y adquirente (fiduciante). La fiduciaria cumple su obligación de facilitar la inscripción a favor de la fiduciante. Siendo el Registro inexacto se opta por el reconocimiento por el fiduciario de la existencia de pacto de fiducia y del dominio del fiduciante. Otra vía hubiere sido la Sentencia Judicial en juicio contradictorio que en este caso es innecesaria al haber otorgado escritura de reconocimiento de dominio voluntaria. Añade

el Notario que no puede exigírsele a las partes que otorguen un negocio simulado, por ejemplo una compraventa, para ocultar el verdadero negocio querido: el reconocimiento de dominio.

La DGRN revoca la calificación registral.

Fundamentos:

-La actuación de uno de los compradores en la primera escritura de compra se hacía en nombre propio, pero en interes ajeno. Posibilidad reconocida en el art. 1.717 CC. Pone de manifiesto el Centro Directivo la teoría de la representación indirecta, atribuyendo efectos directos para el representado cuando el carácter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado.

Resuelto el problema de la adquisición inmediata por el dominus (aquí la hija compradora de la mitad indivisa) el problema siguiente se concreta en la forma de acreditación de su titularidad, ya que permanece oculta como consecuencia de la teoría de la representación indirecta. No es necesaria transmisión a favor del representado puesto que el dominio ya le pertenece. Dicha acreditación podrá ser voluntaria, mediante el otorgamiento de escritura, o en el caso de que no exista acuerdo, Sentencia declarativa de la relación representativa y del dominio del sujeto representado.

En relación con la escritura de reconocimiento la causa queda facilitada con la previa constitución de la relación representativa mediante la escritura previa en la que se atribuyen al gestor facultades representativas. Las partes pueden evidenciar la relación.

En el presente caso la relación de parentesco que existe entre los compradores, la declaración de que el precio, gastos e impuestos se pagaron por la persona favorecida por el reconocimiento de dominio, evidencian que la transmisión y la causa se recogen en el título previo.

El reconocimiento de dominio, según el Centro Directivo, no es título (en este supuesto) carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que había permanecido reservada. En este caso es la relación de representación lo que accede al Registro, practicándose inscripción a favor del representado, ya que la relación representativa ha sido acreditada en el momento de solicitar la inscripción del título traslativo.

(Ana Ma Sabater)

R.7 DE JULIO DE 2006 (BOE 30-08-06)

RECURSO GUBERNATIVO INADMISIÓN

Presentado testimonio de auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación de finca, el Registrador suspende la inscripción por discrepancia entre la descripción catastral de la finca y la que resulta del documento presentado.

El interesado dirige un escrito al Registro comunicando que interpone recurso, con el compromiso de presentar en unos días las alegaciones oportunas.

El Registrador requirió a los recurrentes mediante carta con acuse de recibo remitida al domicilio que consta en el auto judicial, para que aportaran en plazo máximo de diez días hábiles los documentos presentados y los hechos y fundamentos



de derecho en que funden su recurso. Dicha notificación fue devuelta en dos ocasiones por el servicio de correos, y se procedió a exponerla en el tablón de anuncios del Registro por el plazo de un mes, sin que surtiera efecto.

Por tanto, transcurrido el plazo legal para que aportaran la documentación requerida sin haberlo hecho, la DGRN inadmite el recurso.

(Susana Juste)

R.8 DE JULIO DE 2006 (BOE 29-08-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: MATRIMO-NIO DE NACIONALIDAD HO-LANDESA

La DGRN confirma la nota pronunciándose en términos idénticos a los contenidos en la resolución de 9 de agosto de 2006 (BOE de 31 de agosto de 2006).

(Susana Juste)

R.10 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-08-06)

RECURSO PRESENTADO FUERA DE PLAZO

Se interpone el recurso (por el Alcalde de un Ayuntamiento) contra la negativa del Registrador a inscribir afección real de la superficie de determinada finca a la obra, construcciones e instalaciones, transcurriendo un mes desde la notificación según el acuse de recibo de la oficina de correos.

La DGRN no admite el recurso por la presentación fuera de plazo.

(Ana M^a Sabater)

R.10 DE JULIO DE 2006 (BOE 30-08-06)

LEGITIMACIÓN PARA RE-CURRIR

Se presenta escritura de ampliación de capital de una sociedad limitada. La Registradora la inscribe.

Es recurrida por un deudor de la sociedad, alegando que hay defectos en el acta de la junta universal que tomó el acuerdo de ampliación de capital, y se solicita que la Registradora reforme la calificación y declare la insubsanabilidad de los defectos existentes en el acta.

La Registradora desestima el recurso por falta de legitimación del recurrente y por no ser la cuestión objeto de recurso gubernativo.

La DGRN confirma la nota: el artículo 67 del Reglamento del Registro Mercantil legitima para recurrir a quien ostente interés jurídico en la extensión del asiento, excluyendo a quien, como en este caso, tiene interés en que se modifique un asiento practicado.

Tampoco es el Registro la sede, ni el recurso gubernativo el procedimiento adecuado para resolver contiendas entre partes sobre nulidad de actos ya inscritos, cuyo conocimiento corresponde a los tribunales.

(Susana Juste)

R.14 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-08-06)

R.M SRL OBJETO SOCIAL

Se presenta copia de escritura de constitución de S.R.L. y entre las actividades integrantes de su objeto social se incluyen las siguientes: « la explotación de guarderías infantiles, centros geriátricos de día y residencia de ancianos, centros sanitarios y de análisis y reconocimientos médicos, pompas fúnebres y servicios relacionados, así como servicios sociales de todo tipo ...» Además se expresan "quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por la Ley requisitos no cumplidos por la Sociedad ni por estos Estatutos."

La Registradora procede a la inscripción parcial excepto la expresión "así como servicios sociales de todo tipo" por infringirse el artículo 178 RRM al resultar indeterminado.

El Notario autorizante interpone recurso gubernativo, entre otras cuestiones, (como la notificación de la calificación por vía telemática, o que dicha calificación negativa no contiene referencia alguna a la conformidad de las demás titulares del Registro Mercantil), porque la expresión de "servicios sociales", lejos de ser una noción imprecisa o indeterminada, alude a una concreta realidad social, objeto y competencia de diversos organismos autónomos y entidades estatales, autonómicos y locales, que es objeto de regulación por numerosas disposiciones legales y reglamentarias.

La DGRN revoca la calificación registral. Las referencias al ejercicio de comercio, el de la industria o la prestación de servicios por su amplitud vulneran la exigencia legal de determinación, dada la transcendencia del objeto social; pero en el presente caso, la referencia a un tipo de servicios, delimita un género de actividad, los servicios sociales, de modo que acota suficientemente el sector de la realidad económica en que se pretende desarrollar la actividad social por la compañía constituida.

(Ana Ma Sabater)

R.17 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-08-06)

HERENCIA

Se presenta copia de escritura de Herencia de un matrimonio, fallecidos la esposa el día 2 de agosto de 2000 y el marido el día 24 de abril de 2004. A la escritura de herencia se acompañan Acta de Notoriedad de declaración de herederos abintestato, autorizado el día 7 de julio de 2004. En dicha Acta se declaran herederos sus dos hijos por partes iguales, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria correspondiente al cónyuge viudo.

Retirados los documentos y vueltos a presentar: El Registrador deniega la inscripción por el defecto de declarar heredero a un fallecido. Artículo 32 CC.

El Notario interpone recurso alegando que es correcto declarar los derechos legitimarios de una persona que estaba viva en el momento en que se produjo la declaración hereditaria, aunque hoy haya fallecido.

DGRN revoca la calificación del Registrador.

Según el Centro Directivo la declaración de herederos se ajusta a derecho ya



que es posible declarar heredero a una persona fallecida en cuanto determinación de un llamamiento sucesorio referido a un momento determinado. En este caso los herederos del fallecido (usufructuario) son llamados para consolidar el usufructo con la nuda propiedad.

(Ana Ma Sabater)

R.18 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-08-06)

R.M SRL APODERAMIENTO

Se presenta en el Registro Mercantil copia de escritura de apoderamiento, en la que el administrador único de la Sociedad confiere poder general a determinada persona con las siguientes facultades:

- Administrar bienes muebles e inmuebles; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones, rendir, exigir y aprobar cuentas, firmar y seguir correspondencia. Además se señala « las facultades objeto de este poder se podrán ejercitar aún cuando el apoderado incida múltiple representación, autocontratación o contraposición de intereses.

El Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos.

1°.- No cabe delegar o conferir facultades relativas a «rendir cuentas», pues comprende las indelegables, contempladas en el artículo 141 L.S.A. al que se remite el artículo 57 LSRL...

2°.- El Administrador faculta al apoderado aún cuando incida en la figura de la autocontratación, sin que éste sea competente para ello, pues el mismo carece de esa

posibilidad. Art. 1.459 CC y R DGRN 9 de mayo de 1.978.

DGRN:

Respecto del primer defecto revoca la calificación registral. Si bien es cierto que debe rechazarse el acceso al R. Mercantil de cualquier apoderamiento conferido a persona extraña al órgano de Administración que tenga por objeto la "rendición de cuentas y la presentación de balances a la Junta General", no puede entenderse que estemos en ese supuesto.

En este caso estamos ante un acto realizado por el representante orgánico de la Sociedad en el ámbito de su competencia. Es decir, un acto de la propia persona jurídica. El Administrador único actua como órgano a través del cual el ente societario manifiesta externamente la voluntad social y ejercita los actos necesario para el desenvolvimiento de sus actividades.

Respecto del 2º defecto: ha sido confirmado por la DGRN. El Administrador único, como representante orgánico de la Sociedad, sólo puede autocontratar, válida y eficazmente, cuando esté autorizado para ello por la Junta General. No puede facultar al apoderado para autocontratar por carecer él mismo de esa posibilidad.

(Ana Ma Sabater)

R.19 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-08-06)

R.M SRL

Se presenta copia de escritura de constitución de S.L. « **PROFUCER 2006 S.L.».**

En el artículo 1º de los Estatutos Sociales se expresa que la Sociedad se denomina « **PROFUCER 2.006 S.L.».**

El Registrador suspende la inscripción porque la denominación social adoptada no coincide exactamente con la que figura en la certificación de reserva de denominación art. 413 RRM

La DGRN revoca la calificación del Registrador. La especificación o la omisión del punto en la expresión numérica carece de entidad suficiente para impedir la inscripción solicitada.

(Ana M^a Sabater)

R.20 DE JULIO DE 2006 (BOE 25-08-06)

CANCELACIÓN

Se presenta en el Registro copia de escritura de donación, en la cual la donante se reserva el usufructo vitalicio sobre las fincas objeto de donación.

Junto con la copia de dicha escritura se acompañan dos instancias privadas por las que los interesados solicitan:

- la cancelación del usufructo por fallecimiento de la usufructuaria en unión del correspodiente certificado de defunción, y de otro lado
- la cancelación de la carga que grava la finca, de acuerdo con el artículo 82.5° LH.

El Registrador inscribe la nuda propiedad a favor de los donatarios y suspende la cancelación del usufructo y de la carga (supuestamente caducada) que grava la finca por el siguiente defecto: las firmas de quienes suscriben las instancias no han sido legitimadas ante notario, ni ratificadas ante el Registrador. Art. 166, 11 RH

La DGRN mantiene la calificación registral. Es objeto de calificación registral la identidad de los solicitantes de la actuación registral: Identidad que debe estar acreditada mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el Registrador.

(Ana Mª Sabater)

R.9-9-9 DE AGOSTO DE 2006 (BOE 31-08-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: MATRIMO-NIO DE NACIONALIDAD HO-LANDESA

Se presenta mandamiento administrativo solicitando anotación preventiva de embargo de la mitad indivisa que corresponde al marido sobre determinada finca. La providencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge.

En el Registro la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de nacionalidad holandesa, con sujeción a su régimen matrimonial. No se especifican cuotas.

El Registrador deniega la anotación por ser necesario que el expediente se haya dirigido también contra la esposa del sujeto pasivo, no siendo suficiente la notificación.

La DGRN confirma la nota: habrán de aplicarse las normas que la legislación holandesa establezca para los bienes comunes del matrimonio. En el caso de que



no se acrediten las normas aplicables del derecho holandés, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía.

(Susana Juste)

R.11 DE AGOSTO DE 2006 (BOE 31-08-06)

LEGADO CON OBLIGA-CIÓN DE SATISFACER DE-TERMINADAS CANTIDADES A DETERMINADAS PERSO-NAS

Aparece inscrito en el Registro el pleno dominio de una parte indivisa de una finca a favor de una persona a la que se había adjudicado a título de legado ordenado por el testador en partición efectuada por contador-partidor debidamente protocolizada. Se presenta, ahora, una instancia suscrita por los hermanos del adjudicatario solicitando que acceda al Registro un apartado de las cláusulas del testamento en el que con referencia al legado dice lo siguiente: «El legado se realiza a favor de su hijo con obligación de satisfacer a sus hermanas la suma de 20 millones de pesetas, así como a su hermano la suma de 10 millones de pesetas, en el plazo de 4 años siguientes a la fecha en que la herencia sea recibida por los herederos». La Registradora inscribió en su día la adjudicación sin tal mención y ahora lo vuelve a denegar

por no ser una condición ni tener transcendencia real.

La DGRN confirma la nota: en este caso es obvio que tal obligación no vincula con carácter real la propiedad del bien legado. Los hermanos del legatario, son legatarios de cantidad y tienen como garantía poder pedir anotación preventiva de su legado sobre el bien, siempre que concurran los requisitos para poder practicarla por conformidad de los interesados o por la oportuna resolución judicial.

(Susana Juste)

R.11 DE AGOSTO DE 2006 (BOE 31-08-06)

EXPEDIENTE DE REANUDA-CIÓN DE TRACTO SUCESIVO

Se debate en el presente recurso si para inscribir un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y algunos de los titulares registrales han fallecido, basta que el auto diga que han sido citados personalmente los herederos de éstos o es necesario, como exige la Registradora, acreditar que esos titulares han fallecido, quiénes son sus herederos y quiénes han sido notificados personalmente en calidad de tales.

La DGRN revoca la nota: debe bastar la afirmación de que los causahabientes han sido citados por tres veces, al menos una de ellas personalmente, sin que pueda exigirse la acreditación de quiénes son herederos y de quiénes han sido notificados. Afirmado ello por el Juez en el auto, debe entenderse que el requisito del artículo

202 de la Ley Hipotecaria está perfectamente cumplido.

(Susana Juste)

R.09 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 06-10-06)

ENTREGA DE LEGADO

Se presenta escritura de entrega de legado en la que el contador-partidor adjudica un bien inmueble en favor de una determinada parroquia; legado que es aceptado por el párroco.

La Registradora emite una calificación negativa al considerar que la cláusula testamentaria: «....el remanente, si lo hubiere, se destinará a la realización de las mandas pías que el contador-partidor y los albaceas estimen oportunas, o bien se invertirá en bien del alma, a intención de la testadora y sus familiares....», no cumple con lo dispuesto en el artículo 747 del CC.

Sin embargo la DGRN revoca esta calificación al considerar que la indeterminación a que se refiere el artículo 747 del CC no concurre en este caso, ya que la testadora quiso expresamente que fuera el contadorpartidor el que determinara el destino del remanente.

(Ana Isabel Llosa)

R.11 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 06-10-06)

ANOTACIÓN EMBARGO

Se presenta en el Registro escritura pública de elevación a público de un acuerdo

mediante el que se pacta la subrogación en unos créditos cuyo impago motivó sendos embargos anotados en el Registro de la Propiedad.

No se practica la inscripción, al considerar la Registradora que los procedimientos a los que se refería la anotación preventiva de embargo estaban terminados.

La DGRN confirma la calificación, disponiendo que por medio de la anotación preventiva de embargo lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, que tiene como finalidad asegurar el buen fin de la ejecución impidiendo que los adquirentes posteriores al embargo puedan quedar protegidos por la fe pública registral. Así mismo, considera que no puede acceder al Registro ninguna modificación de las anotaciones practicadas, cuya existencia tiene exclusiva razón de ser en los procedimientos que las originaron.

(Ana Isabel Llosa)

R.12 Y 13 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 06-10-06)

APODERAMIENTO: JUICIO DE SUFICIENCIA

Se presenta escritura de préstamo hipotecario otorgada por medio de apoderado, en la que se transcriben parcialmente las facultades de éste, pero no consta el juicio de suficiencia de las mismas para realizar el acto o contrato a que se refiere el documento.

La Registradora no inscribe al considerar que es necesario que conste el JUICIO



DE SUFICIENCIA conforme al artículo 98 de la Ley de 27 de Diciembre de 2001 en relación con la Resolución de la DGRN de 12 de Abril de 2002.

Esta calificación ha sido confirmada por la DGRN.

(Ana Isabel Llosa)

R.14 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 27-10-06)

EXPEDIENTE DE REANU-DACIÓN DEL TRACTO. DU-DAS ACERCA DE LA IDENTI-FICACIÓN DE LA FINCA.

Se interpone recurso contra la negativa de la Registradora a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de reanudación del tracto sucesivo, al considerar que no puede identificarse la finca, ya que no se describe conforme a los artículos 9,1 de la LH y 51,2 RH.

La DGRN revoca la calificación negativa, al considerar que la finca está inscrita en el RP, y una vez inscrita la finca, e identificada en el auto, no pueden alegarse dudas fundadas en la identidad de la misma, motivadas en este caso, en la extraordinaria antigüedad de la última inscripción vigente.

Así mismo, la DG entiende que el momento en el que el Registrador/a puede alegar dudas acerca de la identidad de la finca para evitar dobles inmatriculaciones, es el momento de la inmatriculación pero nunca, a la hora de practicar un asiento relativo a una finca ya inscrita.

(Ana Isabel Llosa)

R.15 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 25-10-06)

PROCEDIMIENTO DE LIBE-RACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES

Se presenta en el Registro Sentencia recaída en el procedimiento de liberación de cargas y gravámenes, ordenando la cancelación de una hipoteca por pago.

El documento presentado es objeto de calificación negativa por parte del Registrador, al considerar que el procedimiento de liberación de cargas no es el idóneo para la cancelación de una hipoteca por pago.

Dicha calificación se confirma por la DGRN.

(Ana Isabel Llosa)

R.19 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 27-10-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA

Se presenta mandamiento judicial en que se solicita anotación preventiva de querella sobre unas fincas inscritas a nombre de personas distintas de los querellados, con la finalidad de restituir el daño patrimonial causado a la demandante por un presunto delito de estafa e insolvencia punible. En el mandamiento se expresa que además de la acción penal se ejercita la acción civil con trascendencia real.

El Registrador deniega la anotación preventiva solicitada, en base a los siguientes argumentos:

- 1) las fincas sobre las que se pretende practicar la anotación preventiva están inscritas en favor de personas distintas de aquellas contra las que se ha entablado el procedimiento (artículo 20 de la LH);
- 2) la anotación de querella sólo podrá practicarse en el caso de que se ejercite no sólo la acción penal sino también acción civil con trascendencia real. En este caso, y a pesar de lo manifestado en el mandamiento, no existe acción con trascendencia real, pues la estimación de la acción de responsabilidad civil no va a determinar la modificación jurídico-real de la finca.

La DGRN ratifica la calificación del Registrador.

(Ana Isabel Llosa)

R.20 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 27-10-06)

ADQUISICIÓN DE NACIO-NALIDAD ESPAÑOLA

Se interpone recurso ante la DGRN, contra el auto dictado por el Juez encargado del RC, en expediente sobre la adquisición de nacionalidad española con valor de simple presunción.

Se pretende por este expediente que se declare con valor de simple presunción que tiene nacionalidad española una persona nacida en España en Junio de 2005 inscrita como hija de padre camerunés y madre boliviana, nacidos ambos fuera de territorio español.

En este caso está determinada la filiación del nacido y por tanto, según la DG, su eventual nacionalidad española de origen sólo podría fundarse en el artículo 17,1 c)

del CC, según el cual, «Son españoles de origen: c) los nacidos en España de padres extranjeros, si ambos carecieren de nacionalidad o si la legislación de ninguno de ellos atribuye al hijo una nacionalidad».Y lo dispuesto en este artículo no es aplicable al caso que se plantea, pues según la legislación de Camerún el hijo tendrá la nacionalidad de este país.

En virtud de todo ello, se confirma el auto apelado.

(Ana Isabel Llosa)

R.21 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 27-10-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

El registrador deniega la anotación de embargo preventivo ordenada por la Agencia Tributaria dentro de un expediente de derivación de responsabilidad contra la titular registral de los bienes, como responsable solidario de las deudas de su marido, dado que al presentarse el mandamiento de embargo, la finca estaba ya inscrita en pleno dominio a favor de la esposa en virtud de escritura de disolución de sociedad de gananciales.

La DGRN revoca la calificación del Registrador, admitiendo la práctica de la anotación preventiva de embargo, al considerar que lo que ha ocurrido en el presente caso es que la Administración Tributaria se ha dirigido contra la titular registral de unos bienes, que ha podido incurrir en una actuación de ocultación maliciosa de los bienes del obligado tributario (artículo 131



de la anterior LGT y actualmente artículo 42,2 a) de la LGT de 2003).

(Ana Isabel Llosa)

R.26 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 19-10-06)

INTERESES DE DEMORA EN LA HIPOTECA CAMBIARIA

Se presenta escritura de constitución de hipoteca cambiaria en la que, al fijar la cobertura, se incluyen unos intereses de demora que exceden del límite establecido por el artículo 58 de la LCCH.

El Registrador suspende la inscripción al considerar que la hipoteca cambiaria no puede garantizar intereses de demora que excedan de dicho límite, sin perjuicio de que el exceso sí pueda garantizarse con una hipoteca ordinaria.

La DGRN revoca la calificación del Registrador, admitiendo la posibilidad de que la hipoteca cambiaria garantice los intereses de demora pactados, siempre y cuando se respeten los límites que para la cobertura hipotecaria de intereses establece el artículo 114 de la LH. Esta Resolución reitera la de 1 de Junio de 2006.

(Ana Isabel Llosa)

R.27 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 19-10-06)

JUICIO DE SUFICIENCIA EN LA REPRESENTACIÓN ORGÁNICA

Se presenta en el Registro escritura de compraventa de un bien inmueble en la que el vendedor es una sociedad mercantil, representada por una persona física que actúa en calidad de administrador único de la sociedad.

El Registrador no inscribe la venta, al considerar que no consta en la escritura el juicio de suficiencia que exige el artículo 98 de la Ley de 27 de Diciembre de 2001.

La DGRN confirma la calificación emitida, entendiendo que el artículo 98 de la citada ley es aplicable no sólo a la representación voluntaria sino también a la orgánica.

(Ana Isabel Llosa)

R. 3 Y 4 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 27-10-06)

JUICIO DE SUFICIENCIA EN LA REPRESENTACIÓN ORGÁNICA

Se presenta en el Registro, escritura pública de compraventa de una finca urbana en la que uno de los comparecientes interviene en nombre y representación de la sociedad vendedora. El citado representante actúa como administrador solidario por tiempo indefinido y consta inscrito en el RM.

El Registrador suspende la inscripción del documento presentado por considerar que no consta el juicio de suficiencia exigido por el artículo 98 de la Ley de 27 de Diciembre de 2001.

La DGRN confirma la nota de calificación, entendiendo que el juicio de suficiencia del citado artículo 98 es aplicable, no sólo a la representación voluntaria sino también a la orgánica.

(Ana Isabel Llosa)

SENTENCIAS

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO Registradora de la Propiedad

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 21 DE MARZO DE 2006.

TESTAMENTO NOTARIAL: CONFORMIDAD DEL TESTADOR. PONENTE: GULLÓN BALLESTEROS, ANTONIO.

ARTÍCULOS CITADOS: 695 DEL CÓDIGOCIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1°.- Da A fallece el 6 de junio de 1997, bajo testamento notarial abierto de 18 de febrero de 1997, en el que nombra heredero universal a su sobrino D. D, con sustitución en favor de sus descendientes.

2°.- Da B y Da C, sobrinas de la causante, demandan a D. D, solicitando que se declare la nulidad del testamento, en base a los graves trastornos mentales de Da A, a que en el testamento se ha omitido por el Notario la expresión de conformidad de la testadora, y a que al mismo le falta la firma de ésta, pues no es cierta la declaración de que no sabía firmar, haciéndolo por ella el primer testigo; así como la nulidad de las aceptaciones y adjudicaciones practicadas en consecuencia.

3°.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. Apelada la sentencia, la Audiencia Provincial estima el recurso y declara nulo el testamento porque en ningún lugar del mismo da fe el Notario de que la testadora hiciera la manifestación que exige el art. 695 C.c. El demandado recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La sentencia recurrida se asienta en la consideración de que la expresión de conformidad con el testamento leído en voz alta por el Notario otorgante es un requisito de forma establecido en el art. 695 C.c. Sin embargo, el Tribunal Supremo no le da la consideración de fórmula expresa y solemne, sino que entiende que lo exigido legalmente es una manifestación de voluntad del testador, que puede revestir diversas modalidades según las circunstancias, siempre que de ellas se deduzca inequívocamente aquella conformidad. En el caso de autos la testadora manifestó quedar enterada del testamento y lo firmaba, después de la lectura del Notario ante ella y los testigos. No hay duda alguna de su conformidad. El art. 695 no determina la expresión de la misma como una formalidad testamentaria especial y autónoma, sino que sólo indica la finalidad que tiene la lectura por el Notario.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 21 DE MARZO DE 2006.

PRENDA SIN **DESPLAZAMIENTO: REQUISITO** DE INSCRIPCIÓN; NO CONVERSIÓN EN PRENDA **ORDINARIA. PONENTE:** GULLÓN BALLESTEROS. ANTONIO.

ARTÍCULOS CITADOS: 1863 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

- 1°.- A, S.A. constituye en favor de B, S.A. una prenda sin desplazamiento de la posesión sobre una maquinaria descrita en la póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa, Corredor de Comercio Colegiado, el 3 de septiembre de 1.993, no inscrita en el Registro por denegación del Registrador.
- 2°.- B, S.A. amenaza con la ejecución de la prenda si no se le paga el principal garantizado (hasta veinte millones de ptas.).
- 3°.- A, S.A. considera que la constitución de la garantía se debió a que B, S.A. le prometió la adquisición de sus productos durante trece meses por un importe de 222 millones de ptas. y con ello pagar en gran parte la deuda (que era de mayor cantidad que la garantizada), lo que no había cumplido, y que dicha sociedad no tenía derecho de prenda sobre la maquinaria porque no se inscribió el contrato en el Registro establecido por la Ley de 16 de diciembre de 1.954.

- 4°.- A, S.A. demanda a B, S.A., solicitando que se declare la inexistencia de la prenda sin desplazamiento o, subsidiariamente, resuelto tal contrato por haber incumplido la última la promesa de compraventa que constituía la contraprestación del contrato de prenda.
- 5°.- El Juzgado de 1° Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo considera inexistente la prenda sin desplazamiento, ya que aunque actora y demandada quisieron constituirla al amparo de la Ley de 16 de diciembre de 1954, fue denegada su inscripción en el Registro correspondiente por no cumplir la póliza en que se formalizó los requisitos legales, según nota del Registrador de la Propiedad, sin que la acreedora B, S.A. recurriera contra la calificación denegatoria.

Ahora bien, una prenda sin desplazamiento de posesión inexistente legalmente no se convierte nunca en una prenda ordinaria, porque tal conversión no cuenta ni con precepto legal que la admita ni convención que la acuerde, y sobre todo, porque le falta el requisito constitutivo, exigido por el art. 1863 C.c., del desplazamiento posesorio, ésto es, la desposesión del deudor pignorante del objeto dado en prenda en favor del acreedor o de un tercero designado de común acuerdo. Precisamente para evitar los inconvenientes que este requisito puede crear para el deudor se promulgó la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento del 16 de diciembre de 1954, admitiendo esta última figura sobre determinados objetos enumerados taxativamente en el art. 52, y sometiendo su constitución a rígidos principios, entre ellos la inscripción. Sin ésta no puede gozar el acreedor de los beneficios que le da la Ley (art. 3).

La desposesión del deudor no puede ser suplida por un acuerdo de las partes por el que aquél quedaría como depositario de las cosas objeto de la garantía, válido y eficaz por ajustado a la Ley de 16 de diciembre de 1954 para crear la prenda sin desplazamiento, pero no permitido por el art. 1863 C.c. para la ordinaria, que no contiene ninguna excepción.

Por ello, se declara haber lugar al recurso de casación, estimando la demanda en su pedimento principal, declarando que la póliza de 3 de septiembre de 1993 intervenida por Corredor de Comercio no creó en favor de la demandada un derecho de prenda sin desplazamiento ni de prenda ordinaria sobre los bienes en ella descritos, al faltar el requisito constitutivo de la inscripción en el primer caso y la desposesión del deudor pignorante en el segundo.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE FEBRERO DE 2006.

RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA POR FALTA DE PAGO DEL PRECIO EXISTIENDO ADQUIRENTES POSTERIORES. COSA JUZGADA. PONENTE: GONZÁLEZ POVEDA, PEDRO.

ARTÍCULOS CITADOS: 1251 Y 1252,1950, 1951, 1957 Y 1960, 433, 434 Y 435 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

- 1°.- Mediante contrato privado de 10 de agosto de 1974, D. A adquiere la finca X de D. B; asimismo, en virtud de contrato privado de 31 de agosto de 1977, D. A vende la finca X a D. C; éste, durante el año 1987, formaliza distintas escrituras de dación en pago con D. D entregando al mismo, a efectos de saldar una deuda con él, tierras de las fincas conocidas como Y y Z; D. D formaliza escritura pública de compraventa con D. E, por el que este último adquiere una parcela de terreno de la finca denominada Y y posteriormente D. E vende la referida parcela a D. F.
- 2°.- En relación con ello existen los siguientes pronunciamientos judiciales: sentencia del Juzgado de Primera Instancia de 24 de mayo de 1988 en procedimiento entablado por Da G, hija de D. B, contra D. A, entre otros, en la que se declara la resolución del contrato de compraventa de 10 de agosto de 1974, con la consiguiente obligación de devolución de la finca vendida, confirmada por la Audiencia Provincial, objeto de recurso de casación ante el Tribunal Supremo que se declara caducado por auto de 31 de enero de 1991; en dicho juicio, D. C presenta tercería de dominio, que no es admitida a trámite; auto de 17 de diciembre de 1996 rechazando la solicitud de las medidas innominadas del art. 1428 LEC.
- 3°.- D. C formula demanda contra Da G, solicitando que se declare que las fincas rústicas conocidas por Y, Z y V, inscritas en el Registro de la Propiedad como Fincas números 1, 2 y 3, en realidad forman una sola finca de 383 hectáreas, 17 áreas y 32 centiáreas, de su legítima propiedad, en virtud del contrato de compraventa de 31 de Agosto de 1977; que se declare subsidiariamente que D. C es propietario de dichas fincas por prescripción adquisitiva; y que se remita el correspondiente Mandamiento al Registrador de la Pro-



piedad para que proceda a rectificar el asiento registral de las referidas fincas, procediéndose a la inscripción de las mismas a nombre de D. C.

D. D se persona también en el pleito como parte interesada por haber adquirido las fincas en virtud de las escrituras públicas de dación en pago.

4°.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda, estimando la excepción de cosa juzgada. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo desestima. D. C y D. D recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Para determinar si procede o no la estimación de la excepción de cosa juzgada, el Tribunal Supremo parte de las siguientes consideraciones: a) la intrínseca entidad material de una acción permanece intacta sea cuales fueren las modalidades extrínsecas adoptadas para su formal articulación procesal; b) la causa de pedir viene integrada por el conjunto de hechos esenciales para el logro de la consecuencia jurídica pretendida por la parte actora, es decir, por el conjunto de hechos jurídicamente relevantes para fundar la pretensión; c) la identidad de la causa de pedir concurre en aquellos supuestos en que se produce una perfecta igualdad en las circunstancias determinantes del derecho reclamado y de su exigibilidad, que sirven de fundamento y apoyo a la nueva acción; d) no desaparece la consecuencia negativa de la cosa juzgada cuando, mediante el segundo pleito, se han querido suplir o subsanar los errores alegatorios o de prueba acaecidos en el primero; e) el juicio sobre la concurrencia o no de la cosa juzgada ha de inferirse de la relación jurídica controvertida, comparando lo resuelto en el primer pleito y lo pretendido en el segundo.

A la vista de ello, considera el Alto Tribunal que el «petitum» de la demanda origen del procedimiento en que se dictó la sentencia a la que se atribuye eficacia de cosa juzgada consiste en que se declarase resuelto el contrato de compraventa de 10 de agosto de 1974, con las procedentes consecuencias restitutorias e indemnizatorias, y la «causa petendi» viene constituida por el incumplimiento por el comprador de su obligación de pago del precio aplazado en los términos acordados; mientras que en las tercerías de dominio formuladas y no admitidas a trámite lo que se pretendía era una declaración de dominio a favor del tercerista y como hecho relevante la adquisición del dominio en virtud de un contrato de compraventa de la finca objeto de tercería de 31 de agosto de 1977; y en el procedimiento del que nace este recurso de casación se pide la declaración de dominio del actor sobre la finca en cuestión como presupuesto de su reclamación de reintegro de la finca y como causa petendi la adquisición del dominio por un título apto para ello.

En la sentencia que puso término al primer procedimiento no se hace declaración alguna de propiedad, en razón a que ése no es el objeto de la acción resolutoria, la cual se funda exclusivamente en el incumplimiento de una de las partes, en este caso el comprador, sin que a sus efectos importe si el vendedor tenía o no el dominio de la cosa vendida. Aparte de que, en todo caso, tal declaración de dominio sólo tendría eficacia «inter partes», no afectando a terceros ajenos al proceso. Y así mismo, inadmitidas a trámite las demandas de tercería, sin que en ellas se entrase a decidir sobre el fondo del asunto, las mismas no pueden producir el efecto negativo de la cosa juzgada respecto a la acción reivindicatoria ahora ejercitada.

En consecuencia, no es procedente la excepción de cosa juzgada, y debe entrarse en el fondo del asunto.

En relación con los efectos restitutorios de la resolución contractual dispone el último párrafo del art. 1124 C.c. que «ésto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria» y el art. 1295.2 establece que «tampoco tendrá lugar la rescisión cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubieran procedido de mala fe». Así pues, frente a la regla general de que los efectos resolutorios se producen «ex tunc», por lo que una vez resuelto el derecho quedan igualmente resueltos los derechos que sobre aquél se hubieran podido constituir, los adquirentes de buena fe y los terceros amparados por la fe pública registral quedan especialmente protegidos, de manera que, aunque se produce la resolución del contrato, se limita el alcance restitutorio de la misma, transformándose en una obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados al vendedor.

En el caso enjuiciado, el demandante adquirió por el contrato privado de compraventa de 31 de agosto de 1977 las fincas litigiosas de quien, en aquel momento, era propietario de las mismas en virtud del contrato de 10 de agosto de 1974 celebrado con quien era el titular registral, sin que la cláusula resolutoria privase al comprador de la facultad dispositiva insita en el dominio que había adquirido y que no quedó resuelto hasta la firmeza de la sentencia recaída en el juicio correspondiente. Aun en el supuesto no acreditado en autos de que el comprador D. D hubiese conocido la cláusula resolutoria del contrato de 1974, ello no le constituiría en adquiriente de mala fe, sobre todo si se tiene en cuenta que la acción resolutoria de ese contrato de 1974 no se ejercitó hasta el año 1986, alegando un incumplimiento contractual de los compradores iniciado en el año 1976. Por ello, el efecto resolutorio del contrato de 10 de agosto de 1974 no puede alcanzar al contrato de 31 de agosto de 1977 al ser el comprador adquirente tercero de buena fe puesto que recibió la cosa de quien, fundadamente, creía que era dueño de ella y podía trasmitir el dominio (art. 1950 C.c.), no existiendo en su título o modo de adquirir vicio que lo invalide (art. 453 C.c.).

En todo caso, en el hipotético supuesto de que se admitiese un vicio invalidante en el título del recurrente, tal vicio habría quedado sanado por la prescripción adquisitiva consumada por el transcurso de la posesión continuada, pública y pacífica durante diez años de las fincas en litigio, con justo título y buena fe.

En consecuencia, procede la estimación de la demanda en el sentido de declarar que las fincas son propiedad del demandante debiendo ser reintegradas al mismo por la demandada, no habiendo lugar a los demás pronunciamientos que se solicitan en el suplico de la demanda.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 23 DE MARZO DE 2006.

SUCESIÓN: ACCIÓN DE PETICIÓN DE HERENCIA; LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO.

PONENTE: MUÑOZ O'CALLAGHAN, XAVIER.



ARTÍCULOS CITADOS: 130, 131, 139 EN RELACIÓN CON 840 Y 845 DEL CÓDIGO **CIVILENLA REDACCIÓN ANTERIOR A LA CONSTITUCIÓN DE 1978; 2, 25 Y 43** DE LA CONSTITUCIÓN 1931; 115 DEL CÓDIGO CIVIL EN LA REDACCIÓN ANTERIOR A 1981; 113 DEL CÓDIGO CIVIL;2Y41DELALEYDELREGISTRO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1°.- El 26 de marzo de 1932 nace Da A, hija de D. B y de Da C, los cuales la reconocen como hija natural según terminología vigente en la época, cuya filiación natural se inscribe (y sigue inscrita) en el Registro civil. D. B en ese momento está casado con Da D con la que tiene tres hijos, legítimos según la antigua terminología, Da E, D. F y D. G.

2°.- D. B fallece, sin haber otorgado testamento, el 25 de noviembre de 1947 y el 18 de diciembre de 1974 se dicta Auto declarando herederos a sus tres mencionados hijos.

3º.- Dª A presenta demanda contra Dª E, ejercitando acción de petición de herencia como hija natural reconocida de su padre el causante, como heredera del mismo en la porción que legalmente le corresponda

4º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima, revocando dicha resolución. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantean dos cuestiones fundamentales: la calificación de la filiación de la demandante y su calificación de heredera.

Respecto a la primera cuestión, el problema es que, según la redacción del Código civil de aquella época (1932) no era hija natural, sino ilegítima en sentido estricto al no poder contraer matrimonio su padre con su madre al estar casado aquél con otra mujer (art. 119.2, en su redacción originaria). Sin embargo, la Constitución de 1931 proclamó el principio de igualdad en la filiación (art. 43.5), a pesar de lo cual se inscribió en el Registro civil el reconocimiento como hija natural, inscripción que nunca ha sido impugnada. El principio de igualdad ha sido reiterado en la Constitución de 1978.

Respecto a la segunda cuestión, la cualidad de heredera no le correspondería como hija ilegítima no natural (art. 139 del antiguo Código civil), sí le correspondería como hija natural (art. 942 en su remisión al 840, ambos en su redacción antigua) y lo sería en pie de igualdad según el Código vigente (arts. 108 y 931) en la redacción dada por Ley 11/1981, de 13 de mayo, cuya disposición transitoria octava dispone que las sucesiones abiertas antes de entrar en vigor esta ley se regirán por la legislación anterior y las abiertas después, por la nueva legislación.

La acción ejercitada, actio hereditatis petitio, es la que tiene el heredero (o coheredero) para obtener, a través del reconocimiento de su título hereditario, los bienes que componen el patrimonio hereditario que le corresponde. En el suplico de la demanda se pide que se declare que la actora, como hija natural, es heredera directa en la porción que legalmente le corresponda de D. B. La demanda se ha dirigido contra su hermana Da E, como hija legítima del causante y persona que instó el procedimiento de declaración judicial de herederos abintestato. Pero los herederos ab intestato son los tres hijos legítimos, lo que plantea el problema de la falta de litisconsorcio pasivo necesario, aplicable de oficio. Si se estimase la demanda, la declaración, al alcanzar a la porción del patrimonio hereditario, afectaría de modo directo a los herederos, no sólo a la que instó la declaración de herederos abintestato (la demandada) sino a los tres hijos declarados herederos, que por tanto deberían haber sido parte en el procedimiento.

En consecuencia, al estimarse la falta de litisconsorcio pasivo necesario, se decreta la nulidad de todas las actuaciones practicadas desde la comparecencia previa del proceso.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 6 DE ABRIL DE 2006.

SUCESIÓN: INSTITUCIÓN DE HEREDERO EN USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPONER. PONENTE: MUÑOZ O'CALLAGHAN, XAVIER.

ARTÍCULOS CITADOS: 467 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1°.- D. A fallece bajo testamento en el que se incluyen entre otras las siguientes cláusulas: "Cuarta.- Instituye heredera en usufructo vitalicio de todos sus bienes a su esposa Da B, con relevación de inventario y fianza. Si durante su viudedad se encontrare en difícil situación económica libremente apreciada por ella, queda facultada para, por actos inter vivos de carácter oneroso, disponer del pleno dominio de todos o parte de sus bienes, sin

tener que justificar los actos ni la inversión que realice. Quinta.- Del remanente de todos sus bienes, derechos y acciones, instituye herederos a sus sobrinos D. C y D. D".

2°.- La heredera en usufructo D^a B vende el inmueble X mediante escritura pública de 21 de junio de 1993 a los cónyuges D. E y D^a F, quienes en la misma fecha constituyen hipoteca a favor del Banco G.

3°.- Los herederos en nuda propiedad, D. C y D. D, formulan demanda contra Da B, D. E, D^a F y el Banco G, solicitando que se declare la nulidad del contrato de compraventa, por haberse comportado la vendedora y los compradores con un manifiesto abuso de derecho y fraude de Ley, y de la constitución de hipoteca subsiguiente, ordenando la cancelación de las inscripciones registrales correspondientes; subsidiariamente, que se declare que el precio recibido por Da B (precio real de 23.000.000 ptas.) pertenece en nuda propiedad a los demandantes, teniendo ella sólamente el usufructo vitalicio o, en otro caso alternativamente, que se declare que D^a B tiene la obligación de indemnizar a los actores en la cantidad de 23.000.000 ptas. o en suma igual al precio de mercado del inmueble X.

4°.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial, en apelación, confirma la sentencia. Los demandantes interponen recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La cuestión jurídica que se plantea es la institución de heredero en usufructo con facultad de disponer, en caso de necesidad apreciada libremente sin justificar.

El usufructo con facultad de disponer contiene una esencial alteración del usufructo



ordinario, que prevé explícitamente el art. 467 C.c., alteración que consiste en que el usufructuario puede disponer en todo o en parte de la cosa usufructuada o de cosas contenidas en el patrimonio usufructuado, que se da con frecuencia en usufructos sucesorios, normalmente previendo que se disponga a título oneroso en caso de necesidad apreciada en conciencia y sin necesidad de justificación. Se caracteriza por facultar al usufructuario para enajenar entre vivos los bienes objeto del usufructo en caso de necesidad, de tal modo que si no se ejercita total o parcialmente el derecho de disposición, una vez extinguido el usufructo se entregan a las personas que habían ostentado la nuda propiedad, y consolidado el dominio pleno por virtud de dicha extinción, los bienes de que no se dispuso.

El usufructuario puede disponer de los bienes, pero se le impone una limitación, que es la existencia de necesidad, ya que si faltara ésta, la causa jurídica lícita, se produciría una burla antijurídica de los legítimos intereses de los nudos propietarios. Por ello, si se prueba la mala fe, el abuso del derecho o el ánimo de perjudicar a los nudo propietarios, aquel acto de disposición puede ser declarado nulo. Ahora bien, la prueba de la mala fe, abuso del derecho o extralimitación corresponderá a quien alegue la conducta abusiva del usufructuario, ya que éste puede apreciar por sí el estado de necesidad sin tener que justificarlo y no se le puede imponer una restricción con la que el causante no ha querido gravarle.

En el presente caso, no se ha probado la existencia de mala fe, abuso del derecho o intención de perjudicar a los nudo propietarios, y la posible simulación en la venta ni siguiera se ha planteado.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 6 DE ABRIL DE 2006.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS DE CIERRE DE CALLE PARTICULAR Y DE PAGO DE CANON POR COLOCACIÓN DE CARTELES EN LA FACHADA. PONENTE: GONZÁLEZ POVEDA, PEDRO.

ARTÍCULOS CITADOS: 5 EN RELACIÓN CON EL 16.1, 9, 11, 13 Y 16.2 DE LA LEY DEPROPIEDADHORIZONTAL.

ANTECEDENTES DE HECHO

1°.- La Comunidad de Propietarios X celebra Junta de copropietarios el 28 de marzo de 1995, en la que se adoptan entre otros los siguientes acuerdos, que figuran bajo los números 5 y 6 del acta de la Junta: se acuerda la colocación de una o dos puertas en la entrada de vehículos de la Comunidad, para evitar la entrada en el aparcamiento de las personas ajenas a la misma; se acuerda la regularización de los anuncios de los establecimientos sitos en los locales de negocio, tanto de los existentes como de los venideros. regularización consistente en que no molesten a ningún vecino, se obtenga permiso de la Junta de Gobierno y entrega de fotocopia del seguro obligatorio de responsabilidad civil para cada cartel, y asimismo se acuerda aprobar el pago de un canon de 5.000 ptas. por metro cuadrado de cartel para los que se encuentren situados fuera de la zona de la puerta de los locales, es decir, en lo que se considera fachada general del edificio.

2°.- Algunos copropietarios, titulares dominicales de locales comerciales, presentan demanda contra la Comunidad de Propietarios X en impugnación de dichos acuerdos, solicitando que se declare su nulidad.

3°.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial declara la nulidad de los acuerdos impugnados. La Comunidad de Propietarios demandada recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea si los acuerdos discutidos suponen una modificación del título constitutivo y por tanto exigen la unanimidad para su adopción.

En cuanto a la instalación de una puerta metálica o cerramientos análogos, frente a la alegación de los demandantes de una dificultad de acceso a sus locales por sus clientes, el Tribunal Supremo entiende que la colocación de las puertas acordadas no impide el acceso peatonal a esos locales, como queda probado en autos. No se da una alteración del título constitutivo ni se causa perjuicio a los titulares de los negocios instalados en los locales; lo que se pretende es regular el uso de las zonas de aparcamiento de la comunidad por quienes tienen derecho al uso del mismo, los copropietarios, no los potenciales clientes de los negocios allí instalados, teniendo en cuenta además la existencia de accesos peatonales a éstos. Por ello, no es necesaria la unanimidad.

Respecto al canon por los carteles, los demandantes defienden que la contribución de un canon supone una modificación de la cuota de participación acordada en el título constitutivo y en los estatutos y, por ello, exige para su adopción acuerdo unánime de todos los copropietarios. Sin embargo, el Tribunal Supremo entiende que no puede considerarse como modificación de la cuota de participación en los gastos generales de la Comunidad. Tal canon no se acomoda a los parámetros establecidos en el art. 5.2 LPH de

1960, ni responde a la obligación impuesta a los copropietarios por el art. 9.5ª de la citada Ley; el citado canon responde a un acto de administración de la Comunidad al permitir la colocación de carteles en las fachadas del edificio, elemento común; como tal acto de administración, su aprobación está sometida al régimen de mayoría, no de unanimidad.

No obstante, el Alto Tribunal tiene en cuenta otra circunstancia. Y es que la instalación de anuncios o carteles es inherente a cualquier actividad negocial y constituye un uso lícito de los elementos comunes en cuanto no se perjudiquen los derechos de los demás propietarios ni alteren el decoro arquitectónico del inmueble; en tanto no se produzca ese perjuicio a los demás copropietarios o se altere el aspecto arquitectónico del edificio, no se pude prohibir a los propietarios de los locales de negocio, bien sea a ellos mismos o a sus arrendatarios, el uso de los elementos comunes, siempre que la colocación de rótulos o carteles no exceda de los parámetros exteriores del local; la imposición del pago de un canon por el uso de esta forma de los elementos comunes, supone una limitación injustificada de los derechos del copropietario de locales comerciales adecuados a los usos sociales y del comercio. Por otra parte, ha de tenerse en cuenta que los anuncios o carteles de los demandantes han sido autorizados por la Comunidad y su instalación se produjo varios años antes a la producción del acuerdo impugnado, por lo que la Comunidad no puede venir contra sus propios actos.

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación en el sentido de declarar la validez del acuerdo incluido en el número 5 del acta de la Junta, ésto es, el relativo al cerramiento de la calle particular mediante la instalación de una puerta metálica, y la nulidad del acuerdo incluido en el número 6 de dicha Acta, ésto es, el que se refiere al pago de un canon por la colocación de anuncios o carteles en la fachada.





ESCRIBE PARA LUNES

CRISTINA MARTÍNEZ. Registradora de la Propiedad

LA HIPOTECA INVERSA

Las líneas que a continuación me propongo escribir son un breve resumen de la magnífica conferencia que impartió Jesús Muro Villalón, Registrador de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, en el seno del III Congreso Nacional de Registradores.

Podemos definir la hipoteca inversa, siguiendo a Jesús Muro, como uno de los medios que tienen los propietarios de viviendas ya pagadas para transformar el valor líquido de las mismas en dinero en efectivo. De este modo, los propietarios obtienen fondos en dinero durante un plazo, mediante la entrega de una suma global o periódica que realiza el prestamista, asegurándose dicho prestamista la devolución de lo prestado con el valor que alcanzará el inmueble en el momento en que proceda la devolución de las cantidades entregadas, más los intereses y demás conceptos devengados y garantizados con la hipoteca.

Esta hipoteca inversa podría denominarse como hipoteca de desamortización o endeudamiento, ya que, a medida que el prestamista proporciona al acreditado cantidades de dinero, se va reduciendo el valor líquido del inmueble, teniendo en cuenta, además, que los intereses se van acumulando, y, a menos que el inmueble se revalorice muy rápidamente, la deuda podría incluso llegar a superar el valor de mercado de la finca.

Lo contrario ocurre, sin embargo, en las hipotecas de tráfico o de amortización, donde se obtiene un capital inicial para la adquisición de la vivienda, por lo que, a medida que se vaya amortizando el préstamo, irá aumentando el valor de la finca, teniendo en cuenta que es el propietario el que se verá beneficiado por las posibles revalorizaciones que experimente la vivienda.

Este tipo de hipoteca puede ser un mecanismo útil para la obtención de sumas de dinero durante un plazo determinado por quienes no obtienen recursos periódicos sin necesidad de tener que desprenderse de la vivienda, ya que la entidad acreedora no exige al acreditado que justifique su solvencia, bien por ingresos regulares o bien por la tenencia de un patrimonio, ya que la única garantía económica que tiene será el valor en venta, bien

voluntaria o bien forzosa, que el inmueble alcanzará en el momento de la devolución del préstamo, que será al fallecimiento del prestatario.

Por ello, estas hipotecas sólo se conceden a personas físicas que tengan a partir de una determinada edad, que suele ser la edad de la jubilación.

Independientemente de la forma en la que se entregue la cantidad prestada (o bien mediante la entrega de una suma global o mediante la entrega durante un determinado plazo de cantidades periódicas), el crédito con sus intereses y demás conceptos devengados no vence hasta el fallecimiento del acreditado o del último si fueren varios, todo ello sin perjuicio de la existencia de posibles causas de vencimiento anticipado, entre las cuales cabe destacar el caso de venta de la vivienda.

En estas hipotecas, en consecuencia, es muy importante que el plazo de exigibilidad de la deuda quede claramente establecido, ya que dicha exigibilidad no podrá tener lugar hasta el fallecimiento del acreditado, sin perjuicio de los supuestos de vencimiento anticipado. Hemos de tener en cuenta que la suma prestada puede ser entregada de forma global o periódica, y si se entrega de forma periódica, las rentas serán pagadas durante un determinado plazo pactado, ya que es poco probable que se pacten rentas vitalicias dado el alto riesgo que supone para el acreedor, por lo que también es usual pactar en la práctica un seguro de sobrevivencia por el tiempo que transcurra desde el momento en que se dejan de percibir las rentas hasta el momento del fallecimiento.

También es esencial la tasación del inmueble, ya que la única garantía de la devolución de la deuda es el valor en venta de dicho inmueble, y, precisamente, el valor del inmueble es la causa del contrato, dado que no se exige al acreditado justificar otros ingresos, por ello este autor mantiene que en estos contratos es difícil separar la responsabilidad real de la personal.

En consecuencia, las características esenciales de esta hipoteca son:

- el aplazamiento del vencimiento de la deuda al fallecimiento del deudor,
- que el reembolso de la deuda se apoya exclusivamente en el valor en cambio de la vivienda hipotecada, por ello, para evitar la posible infravaloración del inmueble, en algunas ocasiones se contrata un seguro que cubre la diferencia entre el valor en venta de la vivienda y la cantidad final adeudada.

Llegado el fallecimiento del acreditado, sus herederos podrán optar por el pago de la cantidad adeudada o por la venta de la vivienda para hacer frente al pago de dicha deuda, y si los herederos no hicieran ni una cosa ni la otra, o si éstos fueran indeterminados, el acreedor procederá a la venta forzosa de la vivienda por los medios de ejecución hipotecaria.

Tal y como establece el autor, dado que este tipo de hipotecas van a ser concedidas por Entidades de Crédito, es la cuenta corriente bancaria el mecanismo financiero adecuado para instrumentarlas, de modo que en dicha cuenta corriente se integrarán el capital, los

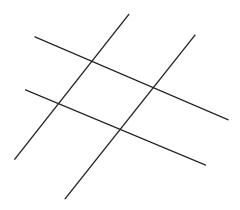


intereses y demás gastos derivados de su constitución y que se generen hasta el incierto día del vencimiento.

Este tipo de hipoteca, sin embargo, no ha tenido todo el éxito esperado en los países en los que se encuentra regulada (Francia, Gran Bretaña, EEUU y países asiáticos) dado, principalmente, a los elevados costes financieros que supone para el acreditado este tipo de operación, ya que el riesgo que asume la entidad acreedora es mucho mayor que en las hipotecas ordinarias.

En España esta figura se encuentra regulada en el Proyecto de Ley de Reforma del Mercado Hipotecario que se espera entre en vigor probablemente en primavera, y creen algunos autores que tendrá más éxito dada la indudable ventaja que supone el poder obtener una suma de dinero sin tener que desprenderse de la vivienda, y dado el gran número de propietarios de viviendas existentes en nuestro país con una alta esperanza de vida, y el bajo nivel de las pensiones públicas.

Este autor considera que para su éxito la Administración debe promover estas hipotecas mediante incentivos fiscales para determinados grupos sociales que cumplan ciertos requisitos; no obstante, critica este proyecto dado que en el mismo se mezclan conceptos, ya que entre otras cosas, establece en estos casos un supuesto de responsabilidad limitada a la vivienda, sin que el acreedor pueda exigir el pago de la deuda a los herederos sobre otros bienes del causante, por ello se hace imprescindible incluir como causa de vencimiento anticipado la venta de la vivienda con obligación de invertir el precio obtenido en el pago de la deuda. Como solución a este problema propone instrumentar esta hipoteca mediante la apertura de crédito en cuenta corriente y considerar la deuda como una obligación "propter rem", de modo que el deudor de la obligación sea el que resulte dueño del inmueble al cierre de la cuenta, siendo lógico en este caso, en consecuencia, establecer para el adquirente una responsabilidad limitada, es decir, sólo respondería de la deuda hasta el valor en venta del inmueble.





ESCRIBE PARA LUNES

Rafael Rivas Andres. Notario

¿PUEDE LA FALTA DE NIF IMPEDIR LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

RAI	FA EL.	RIX	JAS	AN	DRES	
\mathbf{I}		1/1		ΔI		•

Notario

SUMARIO

- 1) Los problemas que plantea la Circular interna del Sr Jefe de Inspección Tributaria de la Consellería de Hacienda Valenciana de 19 de Abril de 2.005.
 - 2) El marco constitucional respecto de los registros e instrumentos públicos.
- 3) El NIF y los requisitos para la autorización de escrituras y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - 4) La doctrina de la DGRN.
 - 5) Conclusiones.



1) LOS PROBLEMAS QUE PLANTEA LA CIRCULAR INTERNA DEL SR JEFE DE INSPECCIÓN TRIBUTARIA DE LA CONSELLERÍA DE HACIENDA VALENCIANA DE 19 DE ABRIL DE 2.005.

Cuando una persona sin NIF se presenta para otorgar una escritura, al Notario no le es dado elegir y aun sin ese aditamento ha de proceder a su autorización.

Cuando esa escritura se presentaba a liquidación se le asignaba un «NIF provisional», y superado ese trámite se procedía a la inscripción sin mayores problemas, salvo que se notificaba a la Hacienda estatal de la falta de ese número para que, en su caso, iniciara los procedimientos fiscales que correspondieran por esa omisión.

Sorpresivamente la Circular arriba citada ordena el no admitir autoliquidaciones sin el NIF, lo que lleva aparejado que no se pone la correspondiente nota de liquidación al pie del título. A cambio de esa nota, la Oficina Liquidadora –dándose por notificada- emite una nota indicando que no puede admitir la autoliquidación.

Hasta aquí poco podemos decir de esa forma de actuar, ya que se produce en un ámbito de la relación de **«subordinación»** que une al **«Liquidador»** con la **«Consellería de Hacienda»** de la que depende.

Ahora bien, lo que intentaremos argumentar en las líneas que siguen es que esa falta de la nota de liquidación no puede ser obstáculo para la **«inscripción»** que deba practicar el **«Registrador».**

Insistimos en que las cuestiones aquí planteadas exigen un esfuerzo intelectual adicional diferenciando la figura del «**Liquidador**» de la del «**Registrador**», por más que ambas puedan coincidir en determinadas oficinas en la misma persona.

No podemos acabar esta introducción sin agradecer vivamente al Sr Jefe del Servicio de Inspección Tributaria sus desvelos a la hora de facilitarnos la difícil labor de la autorización de escrituras de personas que carecen de NIF, la mayoría de las veces porque son extranjeros que ni siquiera han pisado el territorio nacional al actuar mediante poderes. En fin, reconforta saber que con los impuestos que pagamos se satisfacen los emolumentos del Sr Jefe del Servicio, que en justa compensación no ceja en dictar normas que no tienen otro objetivo que clarificar el complejo régimen jurídico que rodea a las escrituras con elemento extranjero.

2) EL MARCO CONSTITUCIONAL RESPECTO DE LOS REGISTROS E INSTRU-MENTOS PÚBLICOS.

En nuestra modesta opinión el problema fundamental que se ha producido en todo este asunto es una confusión entre las funciones de la OFICINA LIQUIDADORA Y EL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD, entre las figuras del LIQUIDADOR DE IMPUESTOS Y EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

Esta confusión «humanamente» somos los primeros en comprenderla en aquellos casos en que las dos oficinas están regidas por la misma persona; pero «jurídicamente» es inadmisible, ya que la liquidación de impuestos (D° adjetivo-fiscal) no puede interferir en la registración de títulos (D° sustantivo-civil).

En efecto, sólo de una manera tangencial y colateral la liquidación de impuestos influye en la registración de títulos en un momento inicial del proceso, mediante el cierre registral a todo título que no acredite el pago, la exención, no sujeción o presentación para liquidación del impuesto correspondiente.

Pero fuera de esa fase inicial, esperamos poder demostrar que en cuanto consta que los organismos de la Hacienda competente han sido notificados de la liquidación correspondiente, el Registrador de la Propiedad –"estrictu sensu"- nada tiene que hacer en los eventuales problemas derivados de la misma, ni mucho menos se tiene que inmiscuir en «calificar» la liquidación, que es cosa que legal y jurisprudencialmente le está vedado.

Esta separación neta entre aspectos fiscales y civiles en el quehacer diario de los Liquidadores/Registradores, siempre ha sido de estricta observancia, pero con la cesión de los impuestos de ITP y ISD a las CCAA se convierte en una pieza esencial del sistema, ya que las CCAA no tienen competencia legislativa ni sobre los requisitos de los títulos, ni sobre los Registros públicos, de manera que sean cuales sean las competencias que tengan sobre el ITP y el ISD, éstas no pueden variar ni un ápice el sistema de Escrituras Notariales y Registros de la Propiedad que son competencia exclusiva Estatal.

En efecto, antes de continuar adelante consideramos que es necesario dejar perfectamente sentado cuál es **el marco constitucional** en el que se deben de encajar todos los argumentos que se han de ir examinando sobre la cuestión objeto de este escrito, que no es otra que el ver si es posible que una norma autonómica pueda imponer requisitos no previstos en la legislación estatal sobre la **autorización e inscripción de escrituras en el Registro de la Propiedad.**

En primer lugar, diremos que la legislación autonómica no puede imponer este tipo de requisitos ya que no tiene competencias legislativas para ello. Recordamos que ex Art 149 CE «1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 8^a... ordenación de los registros e instrumentos públicos...».

De manera que cualquier normativa autonómica que -sea cual sea su origen y su finalidad- traiga como resultado que se impida la inscripción de escrituras en el Registro de la Propiedad añadiendo nuevos requisitos no impuestos en la legislación estatal habrá de ser absolutamente rechazada por inconstitucional.



Ahora bien, como dice *José Gerardo Gómez Melero en su artículo «Prevalencia de la Ley 30/1992 sobre procedimientos específicos en las legislaciones autonómicas*» (publicado en la Revista de Derecho Urbanístico nº 194 de Junio de 2002) el que dentro de las competencias del Estado una norma posterior derogue una norma anterior es algo perfectamente normal y que no requiere más explicación. Como tampoco requiere más explicación el que la norma de inferior rango no puede modificar la de superior. El problema es cómo fundamentar que entre sistemas competenciales distintos, la legislación estatal es de aplicación preferente a la legislación de las CCAA en materias de su competencia exclusiva, puesto que en principio una norma de una CCAA no está en relación jerárquica respecto a las estatales ya que no provienen del mismo sujeto y sólo quedaría sin efecto si es declarada inconstitucional por el TC o derogada por otra Ley autonómica.

Pues bien, Garrido Melero cita a García de Enterría y Tomás Ramón Fernández quienes explican magistralmente este fenómeno:

«... hay que explicarlo utilizando conceptos que proceden del Derecho federal comparado, y concretamente estos tres: preclusión, desplazamiento, condición de integración. El efecto de preclusión o de cierre que las calificaciones estatales determinan para la competencia normativa autonómica implica desde otra perspectiva otra consecuencia digna de ser notada: las normas autonómicas existentes en las materias que pasan a ser de competencia del Estado en virtud de estas variaciones pierden su eficacia. A este efecto llamamos **'desplazamiento'** de la norma autonómica antigua por la norma estatal actual: ésta desplaza en la aplicación, en efecto, a aquélla, que queda ineficaz... es más que dudoso que técnicamente se pueda hablar de derogación de la norma de un ordenamiento por la norma de otro. En las relaciones de Derecho comunitario europeo y los Derechos nacionales se producen efectos del mismo alcance, y aún sobre supuestos virtualmente idénticos, y no se habla de derogación, sino de 'primacía' o 'prevalencia'; en los términos de una famosa Sentencia de la Corte de Justicia Europea, la Simmenthal de 1978, `todo juez nacional tiene la obligación de aplicar íntegramente el derecho comunitario... dejando inaplicada toda disposición eventualmente contraria... sea ésta anterior o posterior a la regla comunitaria'... Finalmente, y ésto me parece definitivo, entiendo que es aquí inequívoco, el concepto de prevalencia del Derecho del Estado sobre el autonómico, según la cláusula del artículo 149.3». En fin, acaba Garrido Melero haciendo suyas las palabras de los dos autores citados cuando metafóricamente dicen que «de esta manera el sistema respira».

En segundo lugar, si se admitiera que en una determinada Comunidad Autónoma se exigieran más requisitos para autorizar e inscribir escrituras en el Registro que en el resto de las CCAA se estaría produciendo una **completa discriminació**n de unos ciudadanos frente a otros por la simple razón de su pertenencia a una u otra Comunidad Autónoma, con lo cual ya no serían **«iguales ante la ley»** que es lo que exige el **Art 14 CE**. En otras palabras, lo que no es admisible es que una misma escritura sin NIF sea inscribible en Badajoz pero no en Alicante.

En último lugar, si una CA impusiera unos requisitos en la autorización de escrituras e inscripción de las mismas en el Registro de la propiedad distintos que los que con carácter general se exigen en el resto del Estado, se estaría afectando «al título y el modo de adquirir» y a la **«publicidad de los derechos reales»**, es decir se estaría afectando al **«derecho de propiedad»** y a **«las condiciones básicas de ejercicio del derecho de propiedad»** que deben ser las mismas en toda España.

En este sentido La Sentencia del Tribunal Constitucional de 20/3/97 de manera inapelable considera en su Fundamento Jurídico 1º, B, Octavo que

«...`las condiciones básicas'... del art. 149.1.1 CE... permite entender que al Estado le compete regular las `condiciones básicas' que garanticen la `igualdad' de todos los propietarios ... en el ejercicio de su derecho de propiedad...».

En definitiva, por muy torpes que sean los argumentos que presentemos, por pocas que sean las luces que podamos arrojar sobre esta cuestión, sólo puede haber una conclusión cierta: una instrucción autonómica nunca puede impedir la inscripción de una escritura en el Registro de la Propiedad; sencillamente deberá de ser «inaplicada» ante la «aplicación preferente» de la legislación Notarial e Hipotecaria.

3) EL NIF Y LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE ESCRITURAS Y SUINSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Una vez establecido el marco constitucional en el que nos hemos de mover, lo primero sería examinar si una escritura sin NIF cumple o no todos los requisitos exigidos en la legislación Notarial y Registral que la hagan apta para ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, ¿es legalmente admisible que una escritura no contenga el NIF de una persona y sin embargo sea correcta su autorización e inscripción en el Registro?. Por supuesto que sí, de hecho se han inscrito miles de escrituras en esas condiciones.

En efecto, haremos gracia al lector al que nos dirigimos de un relato pormenorizado de la normativa civil y fiscal que preveía y permitía la autorización de escrituras sin NIF. Y es que la no aportación de NIF, suponía que se cometía una infracción tributaria frente a la que la Hacienda pública podría exigir las responsabilidades correspondientes, pero no impedía ni la autorización de escrituras ni su inscripción. A tales efectos, los Notarios remitíamos unos impresos especiales nº 197 a la AEAT, para que procediera como considerara conveniente. Hoy estos impresos han desaparecido ya que todas estas circunstancias constan en los índices informatizados.

Las circunstancias por las que una determinada persona no tiene NIF pueden ser muy variadas, especialmente respecto de no residentes. Téngase en cuenta que hay inversores que ni siquiera pisan el territorio español y lo hacen todo mediante poderes. En otras ocasiones se ha perdido el NIF, o no se ha podido obtener porque la escritura se firma en fin de semana, o simplemente el comprador no quiere o no puede obtenerlo, o es



identificado mediante testigos, o por la otra parte contratante y no presenta ningún tipo de documento de identificación.

En fin, sea cual sea la razón por la que no se presenta el NIF –y sean cuales sean las consecuencias «fiscales» de esa omisión- resulta que al Notario no le está permitido el no autorizar la escritura. No tiene elección, no puede denegar su ministerio ya que incurriría en responsabilidad.

Y si la escritura se puede autorizar, necesariamente se ha de poder inscribir sin NIF, ya que lo contrario sería tanto como condenar irremediablemente al Notario a indemnizar los daños y perjuicios causados por la no inscripción. Recuérdese que el **Art 22 LH** impone al Notario que autorice escrituras que no sean inscribibles la obligación de indemnizar **«los perjuicios que ocasione su falta».**

Por no hacerlo más largo diremos que la posibilidad de escrituras sin NIF se deduce de que en **el proyecto de Ley contra el fraude fiscal -**que se está tramitando ahora mismo en el Senado- se propone el modificar el Art 23 de la Ley Orgánica del Notariado para impedir escrituras sin NIF. Luego esto quiere decir que en tanto no se modifique ese artículo sí que se pueden autorizar escrituras sin NIF lo que lleva aparejada –tal y como acabamos de indicar- la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Lo que queremos decir es que «el Sr Liquidador» tendrá que actuar de acuerdo con lo que le indique su superior jerárquico, pero el «Sr Registrador» no puede verse vinculado en su actuación por lo que tenga a bien dictar un funcionario de una determinada CA.

¿Qué es lo que ha ocurrido? Pues sencillamente que se ha producido un trasvase de los aspectos de liquidación de la escritura a los aspectos de inscripción de la misma en el Registro, lo cual no tiene apoyo ni en la legislación hipotecaria ni en las Resoluciones de la DGRN como vamos a ver.

Respecto de la legislación el punto de partida sería el Art 254 LH:

«Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad, sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir».

Por su parte el **Art 255** trata únicamente sobre cómo actuar en el caso de que se retire el título presentado para la liquidación de impuestos y la duración del asiento de presentación en estos casos.

Pues bien, de esos artículos no se puede extraer la conclusión de que la **única manera** de acreditar el pago de impuestos es la nota al pie del título puesta por la Oficina Liquidadora.

En nuestra opinión esos Arts. de la LH no permiten extraer semejante conclusión y sin embargo el Art.107 del Reglamento Hipotecario permite sentar la conclusión contraria:

«Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley, una vez acreditado el pago de la liquidación de los impuestos con la presentación, en su caso, de la carta de pago o la exención, no sujeción o prescripción mediante la nota de la Oficina correspondiente, los Registradores se abstendrán de calificar cuanto se relacione con la liquidación o nota indicadas, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva los errores o deficiencias que advirtieren, si lo estimaren procedente.

El **Art. 107 RH** ya revela que la nota de liquidación no es el único medio de acreditar el pago de los impuestos, ya que junto a la nota de liquidación se incluye «la carta de pago». Dicho con otras palabras, en el Art. 107 RH se admite acreditar el pago por dos medios alternativos:

- la carta de pago.
- —y la nota de la oficina liquidadora.

Pues bien, en nuestro caso se han cumplido los dos posibles medios: por un lado se presenta **el impreso de autoliquidación** con la nota del ingreso en la cuenta designada por la propia Oficina Liquidadora (ingreso que, por otro lado, puede comprobar en cualquier momento el Sr. Liquidador pidiendo un simple extracto de la cuenta).

Y por si fuera poco, nosotros sostenemos que la Oficina Liquidadora sí que ha puesto la nota correspondiente por la liquidación de impuestos.

En efecto, esa nota existe, lo único que ocurre es que no se ha puesto al pie del título, sino que la Oficina Liquidadora habrá preferido –por las razones que haya considerado convenientes- el emitir la nota en documento aparte, rechazando la tramitación de la autoliquidación.

En definitiva, se ha producido un pago de los impuestos mediante autoliquidación ingresada en la c/c designada por la Oficina Liquidadora. Ese pago implícitamente ha sido admitido por dicha Oficina, que ha sido notificada de todas estas circunstancias.

Ante todo este cúmulo de circunstancias el **«Sr. Registrador»** no puede negar la inscripción ni la prestación del servicio registral que se encuentra a su cargo. El Artículo 107 RH es perfectamente claro a este respecto: **El Registrador no debe calificar la liquidación.** Y, en cualquier caso, si alguna duda le quedara, el mismo Art. 107 RH, le brinda la solución: lo que tiene es que inscribir y **notificar a los organismos de Haciend**a las circunstancias de la inscripción, por si a «efectos fiscales» (¡ojo! «sólo» a efectos fiscales) correspondiera alguna concreta actuación contra el que comete el crimen de no tener NIF.



4) LA DOCTRINA DE LA DGRN.

Además de lo que llevamos dicho hasta aquí, pensamos que la DGRN también coincide con nuestras conclusiones. Veamos:

· Son admisibles otros medios de prueba del pago de los impuestos distintos de la nota de la Oficina Liquidadora al pie del título.

Res. 15/12/97 «Se debate en el presente recurso si para inscribir en el Registro de la Propiedad sendas escrituras... es preciso que conste en ellas nota acreditativa del pago del Impuesto... extendida por la Oficina Liquidadora competente... Es cierto que los arts. 254 LH y 54 TR.ITP supeditan la inscripción... a la previa acreditación de la deuda tributaria correspondiente, pero no lo es menos que dichos preceptos no prejuzgan sobre el modo de acreditar dicho pago... En consecuencia, no puede excluirse la utilización de otros medios probatorios...»

Res. 23/7/98 "... la previa acreditación del pago de la deuda tributaria... puede acreditarse por cualquiera de los medios de prueba previstos en la Ley, entre los cuales la nota referida es uno más..."

Res. 29/12/92 se admite como medio de acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales «... la justificación de haber sido presentado en oficina competente para su liquidación...».

Dos Res. de 19/4/06 admiten que la acreditación del pago de impuestos no se realice por la vía del **Art. 254 LH**, si no por una **«diligencia extendida por el Notario»** de acuerdo con la normativa fiscal vasca.

· El Registrador no debe de calificar la liquidación del impuesto.

Res. 13/6/02 "... es competencia de aquella Oficina la comprobación de la autoliquidación..."

Res. 17/12/03 transcribe en este sentido el Art. 107 RH.

• El Registrador si tiene dudas puede notificar a las autoridades correspondientes lo que considere oportuno.

Así lo admiten las Res 5/1/02, 5/9/02 y 27/9/02.

5) CONCLUSIONES.

Primero.- Una vez acreditado el pago de impuestos y la presentación de toda la documentación en la Oficina Liquidadora el Sr. Registrador ya no puede entrar a calificar estas cuestiones, y por si tuviera alguna duda sobre cualquier tema relativo a dicha liquidación se le sugiere que **notifique a los organismos de Hacienda** lo que considere oportuno. Lo contrario sería tanto como admitir que un funcionario de una Comunidad



Autónoma tiene competencias legislativas sobre escrituras y registros y que puede derogar implícitamente la Ley Hipotecaria y la del Notariado.

Segundo.- Acabamos este escrito haciendo una reflexión sobre las consecuencias de paralizar la inscripción por incumplimiento de «determinados requisitos administrativos».

Medítese bien, que el Notario ha actuado correctamente cumpliendo lo que la legislación le impone en la autorización de escrituras. Luego sigue todos los pasos para la inscripción gestionando la escritura, intentando pagar impuestos y presentándola al Registro. Si en esas circunstancias se paraliza la escritura por falta de NIF y le cae un embargo a la finca o se produce una doble venta...¿quién pagará los platos rotos? Desde luego que el Notario defenderá su actuación y no estará dispuesto a responder de nada. Estamos seguros de que si la cosa se pusiera realmente mal el Sr Jefe de la Inspección contestará que se ha limitado ha dar normas sobre la liquidación de impuestos, pero que nada más lejos de su intención que indicarle al Sr. Registrador cómo tiene que actuar ya que no tiene competencias para ello.

En definitiva si hubiera algún problema con esa escritura no inscrita, mucho nos tememos que el Sr. Registrador tiene un alto porcentaje de posibilidades de verse sólo ante las reclamaciones de los interesados.

En fin, cuanto más se escribe sobre esta cuestión más razones nos surgen para terminar como empezamos: ¡Sr Jefe del Servicio de Inspección Tributaria de la Consellería Valenciana de Hacienda, gracias por facilitarnos el trabajo a Notarios y Registradores!

¿PORQUÉ SE DICE?

A camára lenta. Ir muy despacio. La locución se refiere a la técnica cinematográfica, también llamada ralentí, con la que se consigue las imágenes se reproduzcan a velocidad más lenta de lo normal.

A capón: Por la fuerza. Sin razones ni justificaciones lógicas. Llamamos capón al golpe dado con los nudillos sobre la cabeza de una persona, tradicional en los antiguos maestros de escuela, entre los que se contaban verdaderos expertos y tal vez, precisamente, de aquí provenga el dicho.





SECCIÓN FISCAL

Francisco Molina Balaguer. Registrador de la Propiedad

ISD.- COMPETENCIA TERRITORIAL. HERENCIA YACENTE.- RDGT 31 DE ENERO DE 2.006

El Concierto suscrito con el País Vasco no altera el régimen general de competencia, por lo que ésta vendrá determinada, en el caso de las adquisiciones *mortis causa*, por la última residencia habitual del causante (Madrid), no la del heredero (Álava). Por otro lado, el sujeto pasivo del impuesto es necesariamente persona física (las adquisiciones lucrativas de las personas jurídicas tributan por Impuesto de Sociedades), como impuesto individual, que no grava la herencia en su conjunto, sino la porción de caudal relicto que recibe cada causahabiente, de modo que en ningún caso se podrá considerar sujeto pasivo a la herencia yacente.

ISD.- RENUNCIA PURA Y SIMPLE. RENUNCIA A FAVOR DE PERSONA DETERMINADA. RENUNCIA POSTERIOR A LA PRESCRIPCIÓN. DIFERENTE TRATAMIENTO FISCAL.- RDGT 19 DE ENERO DE 2.006

La renuncia pura y simple, gratuita, de la herencia o legado, dado que, civilmente, la parte repudiada de la herencia va a parar en las respectivas proporciones a los coherederos llamados conjuntamente, y el legado se refunde en la masa hereditaria, los beneficiarios van a tributar por lo que adquieren, aplicando el coeficiente correspondiente a su patrimonio preexistente, pero atendiendo al parentesco que tuviera con el causante el heredero o legatario renunciante, si es superior, ésto es, más lejano, que el del beneficiario. Se entiende, por tanto, que hay una transmisión directa del causante al beneficiario.

En el caso de las renuncias a favor de persona determinada, que tienen una eficacia traslativa, el tratamiento fiscal a aplicar es, precisamente por esa eficacia, el propio de las



donaciones. Es decir, hay dos hechos imponibles, una primera adquisición, presunta, por parte del repudiante, que tributa como cualquier otra adquisición mortis causa, conforme al parentesco y patrimonio preexistente de aquél; y una transmisión inter vivos, ya sea lucrativa, como regla general, u onerosa, y que tendrá su propia y correspondiente tributación.

Quedaría el caso particular de la renuncia o repudiación, realizadas después de prescrito el impuesto: fiscalmente se considera que el repudiante o renunciante adquirió mortis causa, y posteriormente trasnsmitió al o a los beneficiarios de la renuncia. Obviamente, por la primera adquisición ya no procede girar liquidación ninguna, pues ya se ha producido la prescripción, pero sí tributará, como donación, la segunda de las transmisiones realizadas (o como transmisión onerosa si media contraprestación, evidentemente)

CURIOSIDADES HISTÓRICAS ...

-La ciudad griega de Esparta fue conocida en la Antigüedad por unas leyes que imponían a sus ciudadanos severas condiciones de vida. Según la tradición, el mítico inspirador de estas costumbres, Licurgo, peleó duro para implantarlas. Para ello propuso un período de prueba tras el cual la ciudad podía abolir todas sus propuestas si así lo deseaba, pero nunca antes del día siguiente de su retorno. Entonces, Licurgo se encerró en el templo de Delfos y se dejó morir de hambre. Sus leyes no puedieron derogarse.

-En Roma, el *nomenclator* era un siervo que acompañaba a su señor a los foros públicos para recordarle el nombre de los ciudadanos que se presentaban ante él. Según Plutarco, el sabio Catón el Menor fue enormemente respetado por prescindir de este profesional. Muy pocos podían presumir de conocer el nombre de tantos compatriotas.

JURISPRUDENCIA SECCIÓN DE JURISPRUDENCIA ———

SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA DE 25-10-06

Por su interés reseñamos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de Octubre de 2006 que anula la RDGRN de 1-Mayo-2005 (BOE 25-10-05).

Dicha Resolución revocaba la calificación de un registrador por la que se suspendía la inscripción de un documento de hipoteca por los siguientes defectos:

- 1.-No consta que el nombramiento del administrador único de la entidad esté inscrito en el Registro Mercantil.
 - 2.- No se acredita la realidad, validez y vigencia del nombramiento

La DGRN dictó en fecha 1 de mayo de 2005 Resolución que estimaba el recurso revocando la calificación del Registrador.

El Registrador interpuso demanda de juicio verbal, recayendo en fecha 14 de marzo de 2006 Auto que fue objeto de recurso de apelación por el Registrador resolviéndose por Sentencia de 25 de octubre de 2006 en la que 1°, declara ajustada a derecho la calificación negativa del Registrador y 2° declara contraria a derecho la RDGRN de 1 de mayo de 2005.

Los fundamentos de derecho en los que se basa son en "resumen-extracto" los siguientes:

- "-En primer lugar y respecto a la facultad del Registrador de calificar los actos y documentos que se le presenten, tenemos que acudir el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El citado art. 98 dice: "Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario."..."
- 1.-En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

- 2.-La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se transcribe o acompañe el documento del que nace la representación.
- 3.-Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la Ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita."

Vemos pues que este precepto, es suficientemente claro y que efectivamente faculta al Notario para juzgar y evaluar las capacidades de representación que se le someten, pero permite al Registrador, posteriormente, calificar el juicio notarial de suficiencia, y por tanto disentir de la previa opinión del Notario y hacerla valer con sus funciones cualificadoras.

No puede admitirse que el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social pueda haber atribuido de forma exclusiva y excluyente a los Notarios la facultad de valoración de la capacidad legal de los otorgantes, asumiendo una responsabilidad que perfectamente no sólo podría privar a los mismos de la confianza en ellos depositada, sino que obviaría las competencias de los Registradores, dejaría sin eficacia alguna su función calificadora.

Al asumir esta postura, el Registrador no está haciendo sino mantener el principio de legalidad y seguridad jurídica en el ámbito de sus atribuciones de acuerdo con el art. 18 de la LH al decir que "los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Conforme a este precepto el Registrador no sólo podía sino que debía (y debe) calificar la capacidad de los otorgantes de la escritura que se le presentó a inscripción, a tenor de su contenido, que era en el presente caso de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo. Y siendo las otorgantes personas jurídicas, una sociedad mercantil de responsabilidad anónima y otra limitada, el Registrador procedió a calificar la actuación de quienes por ellas comparecían. Su calificación fue negativa y los argumentos citados venían referidos a la falta de constancia de que el nombramiento



del administrador único de la entidad hipotecante se hubiese inscrito en el Registro Mercantil, y a la falta de acreditación de la realidad, validez y vigencia del nombramiento.

No constaba que se exhibiese al Sr. Notario la escritura de poder que le afectaba, tan sólo se hacía mención al acuerdo que lo nombraba administrador único y a su elevación a público el mismo día (4-5-2004), y que la misma se hallaba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. No obstante este contexto, el Notario juzgó "bajo su responsabilidad" que tenía facultades suficientes. En cambio el Registrador consideró que no.

Y efectivamente, a juicio de este Tribunal, de la referida escritura no se desprendía la existencia de tales facultades.

Resulta claro que al no hallarse inscrito el nombramiento del administrador, no podía ampararse la calificación en la exactitud registral, siendo necesaria entonces la comprobación de la realidad, vigencia y validez del nombramiento por otros medios.

Se trata en definitiva de optar por la adecuada vigencia y efectividad de las facultades tanto de los Registradores Mercantiles y de los Registradores de la Propiedad, que como servidores del interés público, deben garantizar a través de sus competencias calificadoras la legalidad de los actos que se les presentan a inscribir.

Es cierto, como dice la DGRN, que el art. 58.2 de la LRSL establece que el nombramiento de los administradores surte efecto desde el momento de su aceptación, y también que según los arts. 20 y 21 del Código de Comercio las consecuencias de la no inscripción no pueden perjudicar a terceros de buena fe, pero por ello no puede dejar de exigirse que si la inscripción del nombramiento es obligatoria, ello se haga efectivo y se exija.

También es cierto que el Notario puede calificar la validez y regularidad de los nombramientos de los administradores, pero no lo es menos que cuando efectúa esta calificación, no tiene a su disposición los datos con que cuenta el Registrador Mercantil, piénsese en lo antes dicho acerca de si la junta en la que se hizo el nombramiento estuvo válidamente constituida, si no había otros asientos que impidiesen el nombramiento, o si se había dado cumplimiento a lo establecido en el art. 111 del Reglamento en orden a la capacidad de quien emite la certificación del acuerdo de la junta que aprueba el nombramiento. Son circunstancias que difícilmente, con la mera exhibición de la escritura de elevación a públicos de los acuerdos sobre el nombramiento, pueden comprobarse.

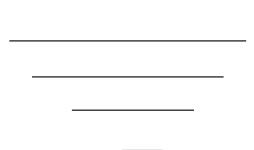
Conforme a lo anterior, los razonamientos de la DGRN relativos a la realidad, nombramiento y validez del nombramiento del administrador, no pueden ser acogidos, pues se amparan en criterios puramente economicistas tendentes a una presunta eficacia y rapidez difícilmente compatibles con la necesaria confianza de la seguridad jurídica, debiendo extremarse las garantías en defensa de sus intereses legítimos.

En consecuencia, se rechaza la motivación de la Resolución impugnada de la DGRN que acoge la postura del notario, frente a la del Registrador, y que no se comparte por este Tribunal, y debe dejarse sin efecto anulándola, declarando bien efectuada la calificación registral que nos ocupa, sin perjuicio de la efectividad de la inscripción que con posterioridad, y en fecha 14-02-2006 se produjo...

FALLAMOS

1.-Se declara ajustada a derecho la calificación negativa de fecha 1 de marzo de 2005, dictada por el Registrador de la Propiedad en cuanto que en ella se funda la denegación de la inscripción de la escritura de hipoteca de 1 de junio de 2004, otorgada por Banco a favor de Z. y A. S.L ante el notario de Valencia, en que "1°.-No consta que el nombramiento del administrador único de la entidad hipotecante se haya inscrito en el Registro Mercantil. 2°.- No se acredita la realidad, validez y vigencia del nombramiento."

2.-Se declara contraria a derecho la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 1 de mayo de 2005 estimatoria del recurso gubernativo interpuesto contra la citada calificación en cuanto estima el recurso interpuesto por el notario y revoca la calificación del Registrador."





KIOSCO

Guillermo Dromant Jarque, Registrador de la Propiedad, ha leído el trabajo titulado: "HIPOTECAS BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA." de D.Celestino Pardo Núñez, Registrador de la Propiedad, y María Isabel de la Iglesia Monje, Doctora en Derecho, publicado en la revista "LA LEY" (nº 6517 de Julio de 2006), y nos comenta:

HIPOTECAS BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA

(PUBLICADO EN LA REVISTA LA LEY Nº 6517, DE JULIO 2006)

Celestino Pardo Núñez, Registrador de la Propiedad, y María Isabel de la Iglesia Monje, Doctora en Derecho, analizan en este artículo la problemática derivada de este tipo de hipotecas, las cuales, como consecuencia de la STS de 5 Diciembre de 1998, de la que resulta que estarán exentas del pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales las adquisiciones sujetas a condición hasta que ésta se cumpla, se intentan introducir en la práctica de los operadores del mercado inmobiliario, con el fin de condicionar su efectivo nacimiento, y por tanto el pago del oportuno gravamen fiscal, a la aparición de indicios que permitan prever el impago, más o menos inminente, de los créditos garantizados.

Al respecto, distinguen en su análisis las siguientes cuestiones:

LA CONDICIÓN SUSPENSIVA Y LA HIPOTECA. INTRODUCCIÓN.

Centrándose exclusivamente en la hipoteca bajo condición suspensiva, por las razones de índole fiscal apuntadas, los autores se plantean dos cuestiones: Primera, la viabilidad jurídica de las hipotecas bajo condición; y segunda, caso de ser afirmativa la primera, qué sucesos futuros e inciertos pueden ser utilizados como condiciones suspensivas en las hipotecas.

Al respecto, afirman que es dudoso que en nuestro Derecho puedan ser reconocidas, con carácter general, las hipotecas sujetas a condición suspensiva, debido a que alteran gravemente el justo equilibrio entre los intereses del acreedor, el deudor y los terceros que garantizan las reglas y principios que gobiernan la hipoteca común o de tráfico. Así, cuando el Legislador se ocupa de situaciones hasta cierto punto análogas (hipoteca en garantía de obligaciones condicionales, hipoteca unilateral, reserva de rango) siempre subordina su admisibilidad a la existencia de una serie de cautelas, todas ellas recogidas en normas de carácter imperativo, que no parecen fácilmente trasladables a la hipoteca condicional. Veamos algunos supuestos.



LA SUBROGACIÓN DEL VENDEDOR EN LA HIPOTECA CONDICIONAL.

La retención o descuento del importe de la hipoteca es práctica frecuente en caso de transmisión (voluntaria) de fincas hipotecadas, regulándose el mismo en el art 118 LH. Ahora bien, la retención o descuento del precio no parece que pueda aplicarse a la hipoteca bajo condición suspensiva: si la condición se incumple, por hipótesis la hipoteca no nace. Pero si no nace, y se descontó su importe, no podrá el vendedor, para reclamar la cantidad indebidamente retenida, subrogarse en la hipoteca. Además, si la condición se incumple, tampoco podrá el propietario de la finca o sus acreedores, recuperar, del modo previsto en la ley, la parte del precio descontada indebidamente por el comprador.

EJECUCIÓN DE FINCAS GRAVADAS CON HIPOTECAS CONDICIONALES. SUBRO-GACIÓN.

En caso de ejecución de este tipo de hipotecas, tampoco funciona correctamente el sistema de subsistencia de cargas (arts 232 y 231 RH), produciéndose consecuencias, incluso más gravosas, al afectar, no ya al principio de libre transmisibilidad de los bienes, sino al de libre ejecutabilidad de los mismos:

Si se ejecuta una carga de rango posterior a esta hipoteca, o bien se estima que la hipoteca no existe, y por ello, no se ha de descontar su valor, sino que procede cancelarla; o, al contrario, como parece procedente, se estima que subsiste, y, por tanto, hay que descontar su valor para calcular el precio de remate. Pero si se incumple la condición (y la hipoteca no nace), no queda más remedio que reconocer al antiguo propietario su derecho de subrogarse en ella, para recuperar la parte del precio retenida indebidamente, ya que se hizo descuento de una carga que no llegó a nacer (art 232 RH); ahora bien, si la hipoteca no nace, por incumplimiento de la condición, mal puede subrogarse el antiguo propietario en ella para recuperar el importe indebidamente descontado. En conclusión, es evidente el contrasentido que se produce en estos casos.

LA HIPOTECA CONDICIONAL Y LA HIPOTECA UNILATERAL

En el único supuesto en el que nuestro Derecho permite una especie de hipoteca condicionada, la llamada hipoteca unilateral, se imponen tan severas cautelas por el Legislador que, realmente, se priva de eficacia al evento condicionante. Así, nuestro Legislador no sólo no reconoce, sino que expresamente desconoce, tratándose de hipotecas unilaterales, el derecho del favorecido por la condición a que se respete la prolongación indefinida de la fase de pendencia hasta que la condición se cumpla (art 141 in fine LH): por ello, se reconoce al deudor, y, a través de él, a todos los posibles perjudicados por la indeterminación, un derecho irrenunciable a eliminar, en cualquier momento, antes de que la condición se cumpla, la incertidumbre sobre la existencia de la hipoteca, como resulta del precepto citado, lo cual evidencia la resistencia de nuestro sistema hipotecario a las reservas de rango indefinidas, que es lo que son las hipotecas condicionales.

LA RESERVA DE RANGO Y LAS HIPOTECAS CONDICIONALES

Ciertamente, el Legislador permite negociar el rango hipotecario (art 241 RH), pero sólo reconoce facultad para ello a los acreedores hipotecarios (al acreedor por hipoteca o por otra garantía actual, por tanto, perfectamente constituida, como es el caso de una condición resolutoria), pero no al propietario



de la finca hipotecada. Es decir, por imperativo legal, sólo puede cederse el rango entre los acreedores hipotecarios, y exclusivamente, para intercambiar el puesto de sus hipotecas (ya nacidas) por el de otras presentes o futuras, y siempre que no exista perjuicio para los titulares registrales intermedios, que no pueden resultar perjudicados (art 241 RH), de lo cual resulta que en nuestro Derecho nunca se ha permitido a los propietarios de las fincas constituir sobre ellas reservas de rango, sin necesidad de constituir una hipoteca real y efectiva. Ello se debe a que, en otro caso, transformaríamos nuestro sistema en uno de puestos fijos, permitiendo reservar (sin necesidad de constituir una hipoteca real y efectiva) una parte del valor del inmueble. Piénsese en los perjuicios que, de admitirse este tipo de operaciones, sufrirían, por esa sustracción de valor, los futuros anotantes de un embargo, ya que, por esta vía, podría fácilmente el deudor burlar los derechos de su acreedores, imposibilitando de facto y sine die la ejecución de sus bienes mediante la constitución de "hipotecas fantasmas" (sic.).

EL PROBLEMA DE LA EFICACIA RETROACTIVA DE LA CONDICIÓN.

No parece, en opinión de los autores que, de admitirse este tipo de hipotecas, la eficacia retroactiva sea automática: Según la STS de 4 de Octubre 1915, no prevalece siempre la hipoteca unilateral, que entra en colisión con una anotación de embargo, si ésta se anota antes de que la condición acceda al Registro. Este es también el criterio de la Doctrina: Cumplido el evento condicionante, para retrotraer los efectos de la reserva de rango que produce la hipoteca unilateral a la fecha de la inscripción, y por tanto, para que pueda perjudicar a titulares intermedios, es preciso probar que la cantidad asegurada por la hipoteca ha sido entregada con anterioridad.

LICITUD O ILICITUD DE LA HIPOTECA BAJO CONDICION SUSPENSIVA.

Afirman los autores que en nuestro Derecho no es posible la constitución de hipotecas sometidas a condición suspensiva, porque es manifiesta la voluntad del Legislador de impedir, cualesquiera que sean los medios que se usen, muchos de los efectos que las mismas producen.

Y esta afirmación adquiere mayor justificación cuando el contrato que se pretende condicionar va a tener eficacia real, pues en nuestro Derecho la configuración de situaciones jurídico-reales atípicas, dada la importancia económico social, y la trascendencia erga omnes del estatuto de la propiedad inmueble, no queda totalmente confiada a la autonomía privada; por ello, el uso de condiciones suspensivas o resolutorias para constituir derechos de garantía atípicos requiere el cumplimiento o satisfacción de ciertos requisitos estructurales, como, entre otros, la existencia de una razón jusitificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real configurado, la inviolabilidad del principio de libertad de tráfico, etc (Resoluciones de la DGRN de 5 de Junio y 26 de Octubre de 1987, entre otras).

En definitiva, nuestro orden público civil limita la autonomía de las partes, entre otras razones, porque las decisiones de las partes en esta materia no sólo les afectan a ellos, sino que pueden perjudicar a terceros, como los restantes acreedores del comprador, o los futuros adquirentes de la finca hipotecada, lo que repercutiría, en último término, en el buen funcionamiento del mercado.



CONDICTIO IURIS Y CONDICTIO FACTI: CONDICIONES SUSPENSIVAS ADMISIBLES EN LAS HIPOTECAS.

Partiendo de la viabilidad de las hipotecas condicionales, analizan los autores qué tipo de eventos futuros e inciertos serían susceptibles de constituirse en condiciones de estas hipotecas, y por ende, de suspender su nacimiento.

Al respecto, señalan que sólo son verdaderas condiciones, ésto es, elementos accidentales del contrato de hipoteca, las que modifican la eficacia típica o natural del negocio celebrado. Por ello, no pueden configurarse como hechos pretendidamente condicionantes de la hipoteca infracciones contractuales, que son presupuestos previstos por la ley del ejercicio judicial de la hipoteca, como el incumplimiento de la deuda garantizada, o que hagan temer su futuro impago, como los actos que generen la insolvencia del deudor, o una disminución del valor de la finca, o de la integridad de la garantía; es decir, riesgos que, aunque no se hubieren configurado como condiciones voluntarias, funcionarían siempre, por mandato legal, como condiciones de la efectividad de la garantía, ya que son esos riesgos los que dotan de sentido y utilidad a la hipoteca. En conclusión, las partes nunca pueden elevar a la consideración de condictio facti comportamientos del deudor que supongan un incumplimiento o infracción de la prestación principal, o de otros deberes accesorios de conducta derivados de la relación jurídica pactada, y por tanto, asegurada por la hipoteca, o, incluso, de esta misma (arts. 117 y 104 LH y 219 RH).

ELEMENTOS ESENCIALES Y ACCIDENTALES EN EL CONTRATO DE HIPOTECA.

Entre los presupuestos o elementos esenciales o naturales de validez y eficacia del negocio y los elementos accidentales existe una diferencia fundamental: mientras que los primeros están ligados al negocio por un nexo objetivo o de subordinación jurídica, independientemente de la mención que las partes puedan hacer de él, los segundos establecen un vínculo jurídico subjetivo entre el contrato y un evento extraño, y por tanto, son creación exclusiva de las partes.

Por ello, no puede hacerse depender el nacimiento de la hipoteca de un suceso (como el impago o la insolvencia del deudor, o la lesión del crédito asegurado, o de la finca que lo garantiza) cuya concurrencia constituye un requisito esencial o estructural del derecho real de hipoteca, ésto es, constituye su finalidad, causa objetiva o función económico social. En consecuencia, si el riesgo de impago es el que da sentido a la hipoteca, nunca puede aislarse para configurarlo como una condición extraña (elemento accidental), ya que es su presupuesto legal.

LA HIPOTECA YA ESTÁ CONDICIONADAMENTE SUSPENDIDA POR NATURALEZA A LA CONCURENCIA DE ESAS CONDICIONES.

Si la hipoteca no pretende otra cosa que reducir la incertidumbre sobre si la finca va a conservar su valor en cambio, y el deudor su voluntad de pagar en el momento en el que se produzca la exigibilidad del crédito, carece de sentido suspender su eficacia real hasta tanto se despejen esas incertidumbres, por que la hipoteca, sin necesidad de condición alguna, lo hace ya por sí sola (RDGRN 4 Diciembre 1980).

Por ello, no hay diferencia práctica entre la cobertura que prestan las hipotecas condicionadas y las que proporcionan las hipotecas comunes: la suspensión que producen esas condiciones es la misma que produciría de por sí la hipoteca común, y que está, por tanto, implícita en toda hipoteca, sin necesidad de que las partes lo dispongan expresamente.



En consecuencia, aunque se denomine negocio condicional, en realidad no lo es, porque no se modaliza accidentalmente ni el negocio constitutivo de la hipoteca, ni la posición del acreedor hipotecario, puesto que la fortaleza de la posición del acreedor hipotecario es exactamente la misma que si no se hubiera establecido condición alguna.

CONCLUSIONES

- **1.** La hipoteca cuestionada tiene como finalidad básica, en palabras de los autores, el fraude fiscal, ya que llevaría a la falta de tributación de cualquier constitución y cancelación de hipoteca, siempre que el deudor cumpliera voluntariamente la obligación garantizada.
- **2.** Los elementos que se configuran como accidentales son los estructuralmente determinantes del ius distrahendi del acreedor, como por ejemplo el impago total o parcial de la deuda eventualmente garantizada, o la solvencia de la garantía.

GUILLERMO JOSÉ DROMANT JARQUE VALENCIA, NOVIEMBRE DE 2006

¿QUÉ ES ...?

¿Qué es un Kadete? Así se denominaban los miembros del Partido Demócrata Constitucionalista fundado en Rusia después de la revolución de 1905, uno de los que consiguieron abrirse camino entré las filas de la clandestina oposición al régimen zarista.

Como sus siglas eran KD (Konstitutsionnye Demokraty), sus integrantes recibieron este sobrenombre, con el que fueron conocidos hasta el triunfo bolchevique de 1917. Después ya les dio igual, porque de ellos no quedó ni el nombre ni el sobrenombre.

¿Qué es la Pléyade? Se trata de un grupo de poetas franceses renancetistas que, a imitación de los poetas griegos alejandrinos, formaron un cenáculo en el que participaban Ronsard, Du Bellay, Pontus de Tyard, Du Bellau (que sustituyó a La Perouse, muerto) Dorat, de Baïf y Jodelle. Por extensión, el término sirve para designar a cualquier grupo de personas que desarrollan su actividad literaria- y sólo literaria., en una misma época.



LÓGICA

LÓGICA _

LÓGICA

GASOLINA.

Si al llegar a la esquina Jim dobla a la derecha o a la izquierda puede quedarse sin gasolina antes de encontrar una estación de servicio. Ha dejado una atrás, pero sabe que, si vuelve, se le acabará la gasolina antes de llegar. En la dirección que lleva no ve ningún surtidor. Por tanto:

- a) Puede que se quede sin gasolina.
- b) Se quedará sin gasolina.
- c) No debió seguir.
- d) Se ha perdido
- e) Debería girar a la derecha.
- f) Debería girar a la izquierda.

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN EL NÚMERO DE ENERO

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 422

TENIS DE CATEGORÍA

En el juego número once

HUMOR

SECCIÓN HUMOR -

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

QUIÉN DIJO...?

```
Vayamos al grano
(Un dermatólogo)
***
Vayamos por partes.
(Jack el Destripador)
***
Mi esposa tiene un buen físico.
(Albert Einstein)
***
!No a los golpes, sí a los porrazos!.
(Bob Marley)
Nunca pude estudiar derecho.
(El Jorobado de NotreDame)
***
Hasta mañana si yo quiero.
(Dios)
***
Tengo todos mis hijos de apellido distinto.
(Carlos Distinto)
***
Me encanta firmar autógrafos en pelotas.
(Un jugador de fútbol)
***
```

Yo tengo un pasado muy negro.



```
(Michael Jackson)
***
Convencer a la Reina me costó un huevo.
(Cristobal Colón)
***
Mi padre es un viejo verde.
(El increíble Hulk)
***
Si hay algo que me revienta, son los alfileres.
(Un globo)
***
Levantaré a los caídos y oprimiré a los grandes.
(El sostén)
***
Se me fue la mano
(Mazinger Z)
La humanidad me gusta cada día más.
(Un caníbal)
***
Los reyes son los padres.
(El Príncipe Felipe)
Si su suegra es una joya, aquí le tenemos el estuche.
(La funeraria)
***
No veo la hora de irme.
(Un ciego)
***
Eres la única mujer de mi vida!.
(Adán)
```



LEGISLACIÓN

RESEÑALEGISLATIVA —

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

DISPOSICIONES ESTATALES

TRÁFICO

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

TRIBUTOS

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

VIVIENDA

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

TRIBUNAL SUPREMO – REGLA-MENTO REGISTRO MERCANTIL

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

DIRECCIÓN GENERAL REGISTROS Y NOTARIADO - MATRIMONIO

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

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

CUESTIÓN DE INCONSTITUCIO-NALIDAD nº 176-2006 (BOE 28/02), en relación con el artículo 174.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en la redacción dada en el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, en su remisión al artículo 101 del Código Civil.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

BALEARES - PRESUPUESTOS

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

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

GALICIA – PRESUPUESTOS

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

CATALUÑA - PRESUPUESTOS

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

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

EXTREMADURA – PRESUPU-ESTOS

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

EXTREMADURA-TRIBUTOS

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

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

CASTILLA LA MANCHA – URBANISMO

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

CASTILLA LA MANCHA – PRE-SUPUESTOS

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

CASTILLA LA MANCHA - TRI-BUTOS

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



