LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XX - Núm. 424 - enero, 2007

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 424. Enero de 2007

CASOS 3

RESOLUCIONES 6

SENTENCIAS 16

NOS ESCRIBE: ¿APLICACIÓN DE LA LEY DE PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL A LOS DOCUMENTOS JUDICIALES? Por Jorge de la Rúa Navarro 21

NOS ESCRIBE: LA DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA CUANDO SON VARIAS LAS FINCAS HIPOTECADAS EN GARANTÍA DE UN SOLO CRÉDITO . Por Rosana Pérez 27

NOTAS DE OFICINA: EN TORNO A LA APLICACIÓN DE LA LEY DE MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL . Por Carmen Gómez 36

JURISPRUDENCIA: Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 05-12-06 39

LÓGICA 40

HUMOR 41

RESEÑA LEGISLATIVA 42

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 Palencia
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

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

CASOS PRÁCTICOS

CARMEN GÓMEZ. Registradora de la Propiedad

CONSTANCIA REGISTRAL DE CARGA EXTINGUIDA EN VIRTUD DEL ART. 657 DE LA L.E.C.

Se presenta en el Registro mandamiento judicial en el que se dice que una hipoteca (anterior al gravamen que se ejecuta) está pagada y debe cancelarse, haciéndose constar que al Juez se le ha acreditado el pago del crédito. Al mandamiento se acompaña certificación de la entidad bancaria sin identificarse al firmante.

Los contertulios, después de recordar la necesidad de la constancia de la identidad del firmante de una certificación, como exigencia para tenerla en cuenta según la D.G.R. y N., entendieron de forma mayoritaria que si el Juez lo ordena, siéndole acreditado el pago del crédito, se haría constar por nota marginal que la cuantía de la deuda es cero, aunque no cupiera la cancelación formal por falta de consentimiento del titular registral; así se cumplirían los arts. 657, 2º LEC y 144 L.H.

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA CAMBIARIA.

Se plantea si cabría aplicar analógicamente el art. 156 L.H. a la cancelación parcial de una hipoteca referida a una o varias letras de un conjunto garantizado con hipoteca.

La mayoría entendió que estando identificadas en el Registro, si se exhiben o inutilizan sí cabría la cancelación en los términos de dicho artículo.

El artículo 156 párrafo 4º de la Ley Hipotecaria dice: "…Podrán también cancelarse parcialmente dichas hipotecas presentando acta notarial de estar recogidas y en poder del deudor, debidamente inutilizadas, obligaciones por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichas obligaciones asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión. En este caso, si son varias las fincas hipotecadas, podrán cancelarse completamente las inscripciones de hipoteca de una o varias fincas, cuya responsabilidad sea igual al valor de las obligaciones recogidas, o liberarse parcialmente todas ellas a prorrata, o en proporción a sus respectivas responsabilidades".

RESGUARDO BANCARIO NO COINCIDENTE CON CERTIFICACIÓN BANCARIA EN SUBROGACIÓN HIPOTECARIA.

Se presenta una escritura de subrogación de préstamo hipotecario en la que se incorpora la certificación expedida por la entidad acreedora subrogada, especificando en dicha escritura que la nueva entidad calcula y transfiere la cantidad certificada menos una pequeña cantidad por entender que está mal calculado el concepto relativo a comisiones (se aplicaba, por aquella, una comisión del uno por ciento por amortización anticipada cuando la pactada era del cero coma cinco por ciento, por tanto aplicable ésta última a tenor del art. 3.2º de la Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios de 30 de Marzo de 1.994.).

Algunos contertulios estimaron que la falta de coincidencia de dichas cantidades es calificable y debe impedirse la inscripción hasta que se consiga dicha coincidencia; ello en defensa de la antigua entidad acreedora y porque el propio art. 2 de la Ley exige que se pague "la cantidad acreditada por ésta", es decir, la que resulte de la certificación.

Sin embargo, la mayoría entendieron que, estando perfectamente justificada la falta de concordancia entre la cantidad certificada y la pagada, puede inscribirse la subrogación; además, se recordó que las Resoluciones de la D.G. R y N. de 19, 20 y 21 de Julio de 1.995 consideraban que no era necesaria la incorporación de la certificación, bastando incorporar el resguardo de la operación bancaria y la mera declaración de la entidad que se subroga; con lo que, a pesar de no estar de acuerdo con dichas resoluciones, la solución fomentada en los casos de falta de coincidencia sería no incorporar la certificación.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA SOBRE UN PISO ESTANDO HIPOTECADO EL EDIFICIO SIN DISTRIBUCIÓN.

Se plantea si cabe, de alguna forma, la cancelación de la hipoteca que grava un piso concreto constituída la hipoteca sobre la totalidad del edificio y no existiendo posterior distribución.

Todos los contertulios negaron la posibilidad de dicha cancelación, citando el art. 125 de la L. H. («Cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 123, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho») y el art. 221 del R. H., a sensu contrario. Además y, especialmente, se citó la Resolución de la D.G.R. y N. de 27 de Marzo de 1.989, por la que se resolvió que, no estando distribuida la hipoteca entre varios pisos, no cabe que el acreedor cancele parcialmente la hipoteca respecto a un piso, sino que deben intervenir los dueños de los demás pisos para evitar que se concentre el gravamen en otras fincas de forma arbitraria o desproporcionada, y en ese mismo sentido la R de la D.G.R. y N. de 15 de Junio de 1.993.

APLICACIÓN DEL ART. 54 R.H. A UN PROCEDIMIENTO DECLARATORIO DE DOMINIO.

Se presenta testimonio de auto que pone fin a un procedimiento declarativo de dominio, por el que se declara la propiedad de varias fincas rústicas a favor de los cuatro actores-demandantes (herederos) proindiviso por título de herencia sin fijar las cuotas ideales.

Se cuestiona si debe exigirse la determinación de «la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente» tal y como establece el art. 54 del Reglamento Hipotecario.

Algunos contertulios entendieron que debe aplicarse el art. 54 R.H. sin contemplación; trajeron a colación la R. de la D.G.R.N. de 13 de Abril de 2000 que lo entendió exigible en un caso de operaciones divisorias, en aras a la necesaria claridad que precisa el cumplimiento del principio de determinación registral, y la misma línea se siguió en la R. de la D.G.R.N. de 3 de Febrero de 2.004 en caso de un auto en expediente de dominio.

Frente a ellos, otros contertulios estimaron que cabía otra solución y era: pedir el testamento o declaración de herederos, si los instituidos eran todos los que resultaban actores y propietarios (en virtud del procedimiento) sin designación de partes. Cabría aplicar el art. 765 del Código Civil («Los herederos instituídos sin designación de partes heredarán por partes iguales»), y por tanto inscribir el dominio de las fincas en proindiviso por cuartas partes iguales.

EXPEDIENTE PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO CON ALTERACIÓN DE FINCA.

Constando en el Registro inscrita una única casa con determinada superficie a nombre de «A», se presenta testimonio de auto dictado en un expediente para la reanudación del tracto declarando como titulares de dos casas distintas, cuyas superficies sumadas no coinciden con la total anterior, a dos titulares «B» y «C». Se acompañan dos certificaciones catastrales distintas que coinciden con las fincas descritas en el auto.

Se plantea si es inscribible tal cual, por surgir dudas en torno a una divisón sin licencia, exceso de cabida no declarado…

La mayoría aplastante de los presentes consideró que, tal y como estaba el documento, no era inscribible, pero para evitar los perjuicios que se causarían al tenerlo que modificar judicialmente, se estimó que una solución sería acudir a una Notaría «B» y «C», como titulares, para complementar su título judicial y practicar la división de la casa (con la debida licencia municipal), extinguir el condominio entre ellos y adecuar las superficies solicitando el correspondiente exceso de cabida y alteración de lindes si es necesario.

SUSANA JUSTE, FRANCISCO MOLINA Y ANA ISABEL LLOSA (Registradores de la Propiedad)

R. 10 DE JULIO DE 2006 (BOE 21-11-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CÓNYUGES EXTRANJEROS. RÉGIMEN LEGAL DE COMUNIDAD. EMBARGO DE CUOTA.

- Inscrito un bien a favor de un matrimonio francés, «para su comunidad de bienes, con sujeción a la legislación de su país», y sin fijación de cuotas, se pretende la anotación de un embargo acordado en procedimiento administrativo de apremio seguido contra el marido y meramente notificado a la esposa, sobre la mitad indivisa de tal finca.

- En todo caso, la titularidad de la finca corresponde con carácter común a los cónyuges, conforme al régimen económico matrimonial legal en su país de origen. Habrá que estar, en consecuencia, a lo que determine el derecho francés en estos casos, y, a falta de acreditación de su contenido, parece lo más adecuado que el procedimiento se dirija contra ambos cónyuges.

Francisco Molina

R. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 30-11-06)

PODERES. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA.

- Se presenta escritura de compraventa en la que la entidad vendedora actúa a través de un representante con poder especial - no sujeto a inscripción en el Registro Mercantil. El Registrador exige la identificación del órgano societario que otorgó el poder, al entender que la reseña identificativa de los documentos de los que deriva la representación debe alcanzar a todos los títulos en que base sus facultades el representante orgánico, o el apoderado que sustituye sus facultades representativas.

- La DG, sobre la consabida línea de interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, recuerda que el Registrador debe limitar su calificación a la existencia de la reseña identificativa y del juicio de suficiencia, y a la congruencia de éste con el contenido del instrumento público. El juicio notarial, por su parte, alcanza a «la existencia y suficiencia del poder, el ámbito de representación legal u

orgánica y, en su caso, la personalidad jurídica de la entidad representada». En tales términos, si el Registrador formula reparos a la valoración de la suficiencia de las facultades representativas vertida por el Notario, lo que hace no es dudar de la suficiencia, sino del juicio notarial, y si exige más datos que los consignados en la escritura, lo que pretende es revisar la valoración «que legalmente compete al Notario». Es decir, el Registrador sólo puede entrar a calificar la omisión del juicio de suficiencia, expresado en los términos legales, o apreciar en su caso contradicción entre el juicio notarial y lo que resulte del propio documento - se aprecian facultades suficientes para vender, pero se formaliza una donación - o del Registro - consta algún tipo de restricción a la capacidad.

Francisco Molina

R. 20 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (BOE 01-12-06)

REPRESENTACIÓN

Se presenta escritura de permuta en la que una de las partes interviene en representación de una sociedad y se dice: que actúa en su calidad de administrador único, cargo para el que fue nombrado en escritura de fecha …, debidamente inscrita en el Registro Mercantil…. ; manifestando la vigencia de su cargo y que no han sido alteradas sus facultades.

El Registrador suspende la inscripción porque el título calificado no contiene el juicio de suficiencia, por parte del notario autorizante, de las facultades representativas de quien interviene en nombre ajeno, y sin que resulte del mismo que haya tenido a la vista los documentos públicos que acreditan su cargo y facultades.

La DGRN confirma la nota: el notario se ha limitado a afirmar que la escritura de nombramiento del cargo se encuentra inscrita en el Registro Mercantil, pero no se expresa que se le haya aportado el documento fehaciente del cual los haya tomado, y, por otra parte, es evidente que falta el juicio notarial de suficiencia de la representación alegada.

Susana Juste

R. 2 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 09-11-06)

CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Se presenta escritura de préstamo hipotecario en la que se hace constar como cláusula de vencimiento anticipado, la subrogación de otra entidad de crédito en el préstamo.

La Registradora no práctica la inscripción de esta cláusula, en base a los siguientes argumentos: 1) perjudica a futuros adquirentes de la finca, pues supone una limitación al principio de autonomía de la voluntad al que se refiere el artículo 1255 del CC; 2) es contraria a la Ley 2/1994 de 30 de Marzo.

La DGRN entiende que no cabe la inscripción parcial (se inscribe la hipoteca pero no la mencionada cláusula de vencimiento anticipado), pues el pacto rechazado afecta a la esencialidad del contrato y sería necesario el consentimiento de la persona interesada (en este caso, el acreedor hipotecario).

Así mismo, la DGRN considera: 1) que no corresponde al Registrador "emitir juicios sobre la legalidad de las estipulaciones, ni asumir función que pueda entrar de lleno en las que son propias de los órganos jurisdiccionales"; 2) que el Registrador únicamente podrá denegar el acceso al Registro de una cláusula como la que se discute, cuando tenga carácter obligacional, cuando carezca de trascendencia real, cuando contravenga la legislación hipotecaria o cuando se trate de supuestos ya examinados por la DG en anteriores resoluciones en las que se denegó su acceso al Registro; 3) que tendrán acceso al RP las cláusulas de vencimiento anticipado cuando hagan referencia a hechos que supongan un riesgo para la subsistencia y rango de la garantía.

Ana Isabel Llosa

R. 06 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 30-11-06)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. INMATRICULACIÓN. PARTE DE FINCA INSCRITA

- A los efectos de tramitar un expediente de domino para inmatriculación de finca se solicita la correspondiente certificación, que se expide haciendo constar que, con la descripción dada, no existe finca alguna inscrita, pero que "pudiera encontrarse comprendida dentro de la superficie de la finca que en el Registro figura con la siguiente descripción...'' Presentado ahora el testimonio de auto aprobatorio del expediente de dominio, el Registrador suspende la inscripción por entender que del mismo resulta que la finca a inmatricular es parte de finca ya inscrita.

- La DG confirma que no se puede inmatricular parte de finca ya inscrita, que las dudas de identidad que pueda alegar el Registrador no se pueden resolver por la vía del recurso gubernativo, y que la obligación del Registrador de dar cumplimiento a las resoluciones judiciales no le impide entrar a calificar los trámites establecidos para garantizar que el titular registral tenga en el procedimiento la intervención pertinente para evitar su indefensión, lo que ocurre en el caso, ya que el titular registral de la finca de la que supuestamente forma parte la que ahora se quiere inmatricular como independiente no ha sido siquiera citado en el expediente.

Francisco Molina

R. 09 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 10-11-06)

DESVINCULACIÓN DE PLAZA DE APARCAMIENTO

Se presenta en el Registro escritura de segregación y compraventa en virtud de la cual, los titulares de un inmueble que tenía como anejo una plaza de aparcamiento, proceden, con carácter previo a su venta, a la desvinculación de la plaza (contando para ello con el acuerdo de la Comunidad de Propietarios).

El Registrador califica negativamente el documento, al considerar que la vivienda tiene asignado el número «sesenta y cuatro» y a la nueva finca resultante de la desvinculación, se le atribuye el número «sesenta y cuatro-uno»; con lo que se vulnera el artículo 5 de la LPH, pues dicho precepto dipone que cada departamento o

elemento privativo deberá tener un número correlativo.

La DGRN revoca la calificación del Registrador al considerar: 1) que el artículo 5 de la LPH, no tiene otra finalidad que la de ordenar los elementos privativos secuencialmente, de tal manera que se puedan identificar separadamente, evitando así la confusión que originaría el que dos departamentos llevaran el mismo número de orden; y 2) no puede ser entendido en el sentido de que los nuevos elementos resultantes de segregaciones o desvinculaciones, deban llevar un número siguiente a aquél que conste en el Registro como último de la PH.

Ana Isabel Llosa

R. 10-13 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 10-11-06)

AMPLIACIÓN DE HIPOTECA

Se presenta en el RP escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario.

El Registrador emite una calificación negativa argumentando que no se especifican con precisión las nuevas responsabilidades objeto de garantía, pues, si bien se distingue entre la responsabilidad del préstamo primitivo y la correspondiente a la ampliación efectuada, no se consigna el total resultante de la suma de ambas.

La DGRN revoca la calificación del Registrador, considerando que no puede alegarse en este caso falta de precisión, ya que basta con una mera operación aritmética sumatoria para fijar la nueva responsabilidad hipotecaria.

Ana Isabel Llosa

R. 11 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 18-11-06)

COMPRAVENTA. GANANCIALIDAD. PROCEDENCIA PRIVATIVA DEL PRECIO PAGADO. SEPARACIÓN DE HECHO.

- Se presenta para su inscripción una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa, pretendiendo la parte compradora la inscripción de su adquisición con carácter privativo, por estar al tiempo de la celebración del contrato privado separado de hecho de su cónyuge, encontrándose por aquel entonces presentada y pendiente de fallo la demanda de separación, y justificando la procedencia privativa del precio abonado con la acreditación de la titularidad exclusiva de la cuenta contra la que se emitieron los cheques y con la que se satisficieron las letras a través de la cuales se articuló el precio de la compra. El Registrador deniega la inscripción como privativo por falta de acreditación fehaciente que destruya la presunción de ganancialidad.

- La DG ha de confirmar la calificación: 1º, porque la interrupción de hecho de la convivencia conyugal por espacio de un año es, efectivamente, causa de disolución de la sociedad de gananciales, en los términos del art. 1393·3 CC, pero no opera automáticamente, sino que requiere de un pronunciamiento judicial que no había recaído al tiempo de la compra; y 2º, porque la esencial fungibilidad del dinero excluye que la titularidad individual de una cuenta bancaria pueda estimarse acre-

ditación suficiente del carácter privativo del numerario en ella depositado.

Francisco Molina

R. 14 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 21-11-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. TRACTO SUCESIVO. TERCERÍA DE DOMINIO ANOTADA Y CADUCADA.

- Sobre una finca constaba anotado un embargo. El titular la vendió, pero se ejecutó el embargo, y la finca acabó siendo adjudicada a una entidad, actual titular registral del dominio. El comprador interpuso demanda de tercería de dominio, que fue objeto de anotación preventiva, pero que a día de hoy está cancelada por caducidad. Se presenta ahora mandamiento para que se tome anotación preventiva de embargo, en procedimiento seguido contra el que en su día fuera comprador, y demandante en la tercería de dominio, acompañando fotocopia del escrito por el cual el actual titular registral se allana a la pretensión formulada en la tercería de dominio. El Registrador deniega la anotación por interrupción del tracto sucesivo, defecto que califica de insubsanable.

- El recurrente invoca una serie de Resoluciones (17 de octubre y 19 de noviembre de 2.002) que permitieron, en casos hasta cierto punto similares, practicar la anotación preventiva de embargo. Pero en uno y otro caso, la anotación referente a la tercería de dominio estaba vigente, con lo que la anotación de embargo podía sustentarse en una virtual reviviscencia de la titularidad del deudor, supeditándose, en todo caso, a lo que ocurriera con la demanda anotada. En el supuesto ahora calificado, al haber caducado la anotación relativa a la tercería, pierde toda virtualidad de ser base para la anotación preventiva de embargo. La aportación del allanamiento del titular registral a la tercería no puede tampoco ser tenido en cuenta, porque se aporta en forma de fotocopia, contra el art. 3 LH. Ahora bien, si como consecuencia del allanamiento recae, como parece obvio, fallo estimatorio de la demanda de tercería, la aportación de testimonio de esta resolución será vehículo para sanar el defecto señalado por el Registrador, que, por tanto, sí es subsanable.

Francisco Molina

R. 16 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 21-11-06)

HIPOTECA. RECTIFICACIÓN DE SU CANCELACIÓN. EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

- Inscrita una hipoteca, el banco acreedor procedió, unilateralmente, a otorgar escritura de carta de pago y cancelación, que dio lugar a la práctica del correspondiente asiento. Ahora, la entidad bancaria y los titulares de la finca otorgan una nueva escritura en la que manifiestan que la anterior, de carta de pago y cancelación, fue otorgada por error, solicitando la cancelación del asiento de cancelación, y dejando subsistente la inscripción original de constitución de hipoteca, en los mismos términos que constaban desde un princi-

pio. El Registrador estima que no basta el consentimiento formal para cancelar la cancelación, siendo necesaria la expresión de su causa.

- Efectivamente, el sistema registral exige la expresión de una causa en toda operación, como consecuencia del principio de determinación, como requisito para la calificación y la correcta práctica de los asientos, y de modo coherente con el carácter causal del sistema civil vigente. El mero consentimiento formal no puede dar lugar a la práctica de ningún asiento, debiendo interpretarse en este sentido el art. 82 LH, y en particular, de una cancelación, por exigir el art. 193·2 RH la expresión de «la causa o razón de la cancelación». Pero en este caso, la causa de la cancelación queda explicitada al alegar un error en la expresión de la causa en el título que dio lugar al asiento que ahora se pretende cancelar. Concurriendo el consentimiento de todos los posibles interesados, no habiendo titularidades intermedias, y reputándose suficientemente expresada la causa, en relación con el art. 40·b) LH, procede cancelar la cancelación de hipoteca.

Francisco Molina

R. 17 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 21-11-06)

INMATRICULACIÓN. DUDAS DE IDENTIDAD.

- Se presenta escritura de elevación a público de un documento privado de venta, que deriva de una sentencia por la que se condenaba al vendedor a dicha elevación a público, acompañando un acta de referencia por la que el comprador aclara ciertos puntos de la descripción de la finca, y certificación catastral. La finca no está inscrita.

- La DG entiende que, dado que el fundamento último de la calificación negativa es la posibilidad apreciada por el Registrador de que la finca que se pretende inmatricular sea parte de otra u otras, inscritas o no, y que tal supuesto cabe incardinarlo en el de 'dudas en la identidad de la finca', el procedimiento adecuado es el judicial del art. 306 RH.

Francisco Molina

R. 18 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 30-11-06)

SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN. INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL.

- Presentado mandamiento para que se 'anote' (sic) la sentencia firme por la que se declara la incapacitación de una persona, el Registrador exige que conste la previa toma de razón en el Registro Civil, y que se acredite la aceptación del cargo por parte del tutor. Se aportan, al presentar el recurso, nuevos documentos, entre ellos testimonio del acta de aceptación del tutor, por lo que se entiende subsanado este defecto, sosteniendo el primero. Entiende, no obstante, la DG, que la constancia, entre la documentación últimamente aportada, de una diligencia por la que el propio Juzgado manifiesta que la Sentencia ha sido inscrita en el Registro Civil basta para subsanar igualmente este defecto.

Francisco Molina

R. 19 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 21-11-06)

HIPOTECA UNITARIA

Se plantea en el presente recurso si es posible inscribir una escritura de constitución de hipoteca cuando: a) se dice que los cónyuges hipotecantes están casados en régimen de gananciales y en el Registro aparecen casados en régimen de separación de bienes, y el bien inscrito a su nombre por mitades indivisas. b) existe una contradicción al expresar la cifra de intereses máximos garantizada entre la que se indica en letra y la que se fija en guarismos.

La Registradora observa dichos defectos con carácter subsanable.

La DGRN revoca la nota: en cuanto al primer defecto no puede ser mantenido,ya que al comparecer ambos cónyuges como propietarios de la finca, la naturaleza del régimen económico matrimonial es irrelevante toda vez que se ha manifestado la voluntad de ambos de constituir una sola hipoteca unitaria sobre la finca al amparo del artículo 217 del Reglamento Hipotecario. El segundo defecto tampoco puede ser mantenido. En la cláusula de constitución de hipoteca queda claro que la cifra correcta es la señalada en letra.

Susana Juste

R. 20 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 21-11-06)

CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

Se presenta solicitud de cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada, por haber transcurrido cuatro años desde que se decretó dicha prórroga.

El Registrador lo deniega dado que fue prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil y no es aplicable el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario.

La DGRN confirma la nota. Las anotaciones preventivas prorrogadas por mandamiento presentado en el Registro antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, deben regirse por la legislación anterior. Por el contrario, las prorrogadas por mandamiento presentado a partir de dicha entrada en vigor se rigen por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y caducarán automáticamente transcurrido el plazo por el que se ordenó la prórroga.

Susana Juste

R. 21 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 21-11-06)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULAR

Se debate si es posible inscribir un auto recaído en la tramitación de expediente de dominio para la inmatriculación de tres cuartas partes indivisas de una finca a favor de una persona que ya tiene inscrita la cuarta parte indivisa restante, cuando de la documentación presentada se desprende que el título de adquisición de las tres cuartas partes no inscritas es el mismo que el de la cuarta ya inmatriculada, tras afirmar que se padeció un error al no incluir en él las tres de cuya inmatriculación ahora se trata. Por otro lado, en el auto ahora pre-

sentado la superficie de la finca es inferior a la del Registro.

El Registrador no lo inscribe por la diferencia de superficie y porque el expediente de dominio no es el procedimiento adecuado para corregir errores del título inmatriculador anterior.

La DGRN revoca la nota: no hay duda en la identidad de la finca pese a la diferencia en la superficie pues coincide polígono y parcela.

El expediente de dominio es medio adecuado: el hecho de que el título que motivó la inmatriculación de la primera cuarta parte indivisa estuviera equivocado y no incluyera las tres cuartas restantes, no impide que puedan inmatricularse ahora, en vez de a través del mismo título con la correspondiente subsanación del error, por medio de un expediente de dominio.

Susana Juste

R. 23 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 30-11-06)

RBM. RESERVA DE DOMINIO. DATOS DE IDENTIFICACIÓN. LIBERTAD DE CARGAS.

- Sobre un determinado vehículo se toma anotación preventiva de embargo y se expide en relación al mismo la certificación de cargas correspondiente, en ambos casos haciendo constar la libertad de cargas, a salvo el propio embargo. Ahora se presenta testimonio del auto de adjudicación derivado de la ejecución del embargo, suspendiéndose la inscripción, por aparecer una reserva de dominio que no se tuvo en cuenta al expedir la certificación y tomar la anotación.

- El problema radica en que la reserva de dominio se practicó tomando en consideración el número de bastidor del vehículo, siendo incorrectos los datos de matrícula que constan en el Registro. En su día se cursó consulta a la DGT, pero ésta no advirtió de la falta de correlación entre matrícula y número de bastidor. Lo grave es que normativamente no se ha establecido que el único dato de identificación del vehículo haya de ser el número de bastidor, admitiéndose ambos medios.

Sentado éso, la incorrección de la certificación y de la expresión de estado de cargas al practicar la anotación de embargo no priva a la reserva de dominio de su posición privilegiada, de modo que procede practicar la inscripción de la adjudicación, con subsistencia de la reserva. Todo ello sin perjuicio de las acciones que en su caso puedan ejercitarse para ventilar las responsabilidades derivadas de la inexactitud de la certificación.

Francisco Molina

R. 25 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 21-11-06)

REPRESENTACIÓN

Se presenta escritura de arrendamiento financiero, en cuyo otorgamiento la entidad arrendataria está representada por un miembro del consejo de administración (detallándose los datos de la escritura de nombramiento, inscrita en el Registro Mercantil, cuya copia se exhibe al notario autorizante que la considera bastante); se

añade que está especialmente facultado por acuerdo del consejo de fecha …, según resulta de certificación debidamente librada con firmas legitimadas y que el notario incorpora a la matriz.

El Registrador suspende la inscripción por no resultar de la certificación protocolizada facultades suficientes para las operaciones contenidas en el título. Y por no resultar el juicio de suficiencia del notario.

La DGRN revoca la nota. En el presente caso resulta evidente que el juicio notarial de suficiencia existe y además es congruente con el negocio jurídico documentado. Además de la certificación protocolizada sí resultan las facultades del representante: en dicho documento se le faculta para adquirir el citado inmueble mediante contratos de arrendamiento financiero.

Susana Juste

R. 10-13 DE NOVIEMBRE DE 2006 (BOE 30-11-06)

EFICACIA VINCULANTE DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN

El día 2 de Noviembre de 2005, se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de hipoteca unilateral, que es objeto de calificación negativa el día 7 de Noviembre del mismo año. Frente a dicha calificación se interpone recurso que fue resuelto por la DG mediante resolución de 19 de Abril de 2006 y publicada en el BOE el 30 de Mayo del mismo año, si bien dicha resolución había sido notificada con anterioridad a los otorgantes, al Registrador y al Notario.

El 2 de Mayo de 2006, se presenta copia auténtica del mismo título calificado, junto con la resolución de 19 de Abril de 2006, a fin de que el Registrador inscribiera el título en los términos resultantes del mismo y de la citada resolución.

El Registrador deniega la inscripción en base al artículo 327 de la Ley Hipotecaria que exige que no conste la interposición del recurso judicial al que se refiere el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, recurso que fue interpuesto por el citado Registrador.

La DG en la presente resolución reitera nuevamente su doctrina acerca de la vinculación de los Registradores al contenido de sus resoluciones cuando resuelve recursos frente a calificaciones negativas. Así mismo la DG entiende que el Registrador ha incumplido la legalidad registral vigente, pues la interposición de recurso judicial no puede suspender la ejecutoriedad de la resolución de este Centro Directivo de 19 de Abril de 2006. En virtud de todo ello, entiende este Centro Directivo, que revocada la nota de calificación y notificada en la debida forma la resolución, el Registrador debe inscribir el título en los términos que resulten del mismo y de la resolución dictada, y dicha obligación no desaparece porque se haya interpuesto un recurso judicial, sólo habría lugar a dicha suspensión si el Juez, previa solicitud del recurrente, adopta la pertinente medida cautelar.

Ana Isabel Llosa

R. 14 DE NOVIEMBRE DE 2006 (BOE 30-11-06)

ESCRITURA DE SEGREGACIÓN Y DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de segregación de una finca que consta en el Registro como rústica, acompañada de una certificación catastral en que se acredita que tiene una parte rústica y otra urbana; segregándose la parte urbana de la rústica a fin de que figuren como fincas registrales independientes. Así mismo, se declara la obra nueva de una nave industrial en la parte urbana de la finca en cuestión.

El Registrador suspende la inscripción al no acreditarse el otorgamiento de la licencia de segregación o, en otro caso, la declaración municipal de innecesariedad.

La DGRN desestima el recurso interpuesto y confirma la calificación del Registrador.

Ana Isabel Llosa

R. 15 DE NOVIEMBRE DE 2006 (BOE 30-11-06)

REGISTRO MERCANTIL EN QUE EXISTEN DIVERSOS TITULARES Y CONSTANCIA DEL NIF EN LAS ESCRITURAS DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Se presenta en el RM escritura de modificación de los estatutos de una SRL. La Registradora emite una calificación negativa en base al incumplimiento de la obligación de consignar el NIF de las personas físicas que intervienen en el otorgamiento de la escritura (artículo 38 del RRM).

La DG estima el recurso interpuesto y revoca la calificación de la Registradora, en base a dos argumentos:

1) falta la mención de que la calificación se realiza con la conformidad de los demás titulares del RM (artículo 18,8 del Código de Comercio y artículo 15,2 del RRM);

2) En el asiento registral en que se hace constar la modificación de los estatutos sociales no debe consignarse necesariamente la identidad de los socios que adoptaron el acuerdo, pues el artículo 97,1,4ª y 112,3,2ª del RRM dispone, que en caso de junta universal es suficiente para la identidad de los socios que en el acta consten el nombre y la firma de los asistentes, que en la certificación de los acuerdos se consigne el caracter universal de la finca, y que en el acta figuren dichos nombres y firmas. Dichas exigencias, según la DG, aparecen plenamente satisfechas en el presente caso, mediante la comparecencia de todos los socios en el otorgamiento de la escritura y la declaración en ésta por parte del administrador único (órgano competente para la llevanza del libro- registro de socios) sobre la cualidad de socios de los comparecientes y la titularidad por parte de los mismos de la totalidad de las participaciones sociales.

Ana Isabel Llosa

SENTENCIAS

ALICIA DE LA RÚA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 1 DE MARZO DE 2006.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: RESCISIÓN DE SU LIQUIDACIÓN POR FRAUDE DE ACREEDORES.

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.

Artículos citados: 1111 y 1290 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A, casado con Dª B, tiene una deuda con la entidad C, S.L.

2º.- Dicha entidad ejercita demanda contra D. A reclamando la deuda, recayendo en tal proceso sentencia condenatoria y embargándose la finca X, propiedad de ambos cónyuges con carácter ganancial al tiempo de presentación de la demanda.

3º.- D. A y Dª B otorgan escritura de liquidación de la sociedad de gananciales el 9 de mayo de 1996, posteriormente a la presentación de la demanda, adjudicándose la finca X a la esposa Dª B, inscribiéndose dicha escritura en el Registro de la Propiedad.

4º.- Expedido mandamiento para la anotación preventiva del embargo, es denegada su práctica por el Registrador de la Propiedad, por constar la finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado.

5º.- La entidad C, S. L., ejercita acción revocatoria o pauliana contra los cónyuges D. A y Dª B, solicitando, con carácter principal, la declaración de rescisión de la liquidación de la sociedad de gananciales otorgada por los demandados y la consiguiente cancelación de la inscripción de la adjudicación de la finca X a favor de la esposa o, subsidiariamente, la declaración de nulidad y consiguientemente la «inoponibilidad» contra la demandante de la expresada inscripción con la consiguiente cancelación.

6º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda en su petición principal. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima parcialmente, estimando la petición subsidiaria de la demanda. Uno de los demandados recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Probado el carácter ganancial de la deuda, se plantea en primer término la compatibilidad entre la acción rescisoria de los actos realizados en fraude de los acreedores, con arreglo los arts. 1111 y 1291.3º C.c., con el régimen establecido en los arts. 1401 y 1402

C.c., en relación con el principio del art. 1317 C.c., de los cuales se infiere que la liquidación de la sociedad de gananciales no puede perjudicar a los acreedores, pues éstos mantienen las garantías originarias, tanto durante el proceso de liquidación, como una vez verificado éste.

Realizada la liquidación, los acreedores conservan sus créditos contra el cónyuge deudor con responsabilidad ilimitada, y además el consorte responde con los bienes que le hayan sido adjudicados, si se hubiere formulado debidamente inventario judicial o extrajudicial, pues en otro caso, tal responsabilidad será ultra vires, es decir, que, con independencia de la que alcanza al esposo deudor, existe una responsabilidad real de la masa de los bienes gananciales que no desaparece por el hecho de que hayan sido adjudicados, de manera que aun después de la disolución de la sociedad permanece viva la acción del acreedor contra los bienes gananciales. Esta interpretación, que se funda en el carácter subsidiario que caracteriza a la acción rescisoria, se fundamenta en la eficacia decisiva de la garantía establecida a favor de los acreedores cuando debe responder la sociedad de gananciales para hacer efectiva la deuda sin necesidad de pedir la rescisión por fraude de las nuevas capitulaciones y sin tener que demostrar que no se pueden cobrar de otro modo sus créditos.

La jurisprudencia, sin embargo, no parte de una incompatibilidad absoluta entre la acción rescisoria y la reclamación dirigida contra el cónyuge adjudicatario, pues en ocasiones se atribuye virtualidad al art. 1317 C.c. para privar de eficacia a las capitulaciones matrimoniales cuando se evidencia que fueron destinadas a defraudar a un acreedor, y sin que sea preciso para ello obtener declaración de insolvencia en un juicio previo; así, no queda excluido de manera radical y absoluta el ejercicio de la acción rescisoria contra los actos de liquidación de la sociedad de gananciales, siempre que se cumplan los presupuestos necesarios para ello, entre los que figura el requisito de la subsidiariedad, que puede concurrir en supuestos extraordinarios en que se demuestre que la responsabilidad atribuida al cónyuge adjudicatario sea por sí misma ineficaz para la garantía de los derechos de los acreedores defraudados.

Por otro lado, la normativa hipotecaria no constituye obstáculo alguno para la persecución de los bienes que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudicaren a cada uno de los esposos, pues el art. 144.2 RH dispone que, si como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal se hubiere inscrito la partición de bienes, podrá anotarse el embargo cuando la demanda se hubiese dirigido contra los respectivos adjudicatarios. Y conforme al art. 144.4 RH, cuando constare en el Registro la liquidación de la sociedad de gananciales, la anotación preventiva de embargo tendrá acceso al Registro si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución. Si ha sido adjudicado al otro, será menester que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y que conste la notificación del mismo al cónyuge ahora titular antes de que la disolución y liquidación de la sociedad conyugal hubiera producido efecto frente a terceros de buena fe. En el presente caso, la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges.

No obstante, la simple declaración de no ser oponible la inscripción es, cuando menos, dudoso que tenga eficacia suficiente para enervar la presunción registral si el asiento mantiene su validez, dada la integridad de su eficacia frente a terceros (art. 76 LH). Por ello, la Audiencia opta por acordar la cancelación como única medida, dadas las circunstancias, apta para hacer efectiva en el orden registral la responsabilidad del cónyuge ad-

judicatario, evitando el perjuicio a los acreedores, a que se refiere el art. 1401 C.c., en relación con el art. 1317 del mismo texto legal, lo que el Tribunal Supremo considera plenamente acertado.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 18 DE MAYO DE 2006.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: ACCIÓN DE RETRACTO.

Ponente: González Poveda, Pedro.

Artículos citados: 1511 y 1068 del Código Civil; 47.3 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A es arrendatario d la vivienda X, propiedad de Dª B, que lo adquiere en virtud de disolución de comunidad sobre el edificio; había adquirido su cuota por adjudicación en pago de su mitad de gananciales en la partición de herencia de su esposo y por compra en estado de viuda de los derechos hereditarios de Dª C.

D. A demanda a Dª B, solicitando que se le reconozca el derecho de retracto a su favor sobre la finca urbana X y la obligación de la demandada de otorgar la correspondiente escritura.

2º.- El Juzgado de 1ª Instancia, estimando la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario y sin entrar a conocer del fondo del asunto, desestima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima. La demandada recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se discute en primer lugar la cuestión del litisconsorcio pasivo necesario. Señala el Tribunal Supremo que la acción de retracto arrendaticio urbano ha de dirigirse, exclusivamente, contra quien ostenta la condición de arrendador y propietario de la finca arrendada, cualquiera que sea el título por el que adquirió esa condición; la determinación del precio a pagar por el arrendatario retrayente es cuestión que afecta a arrendador y arrendatario; los efectos que pueda tener la declaración que al efecto se haga en la sentencia que dé lugar al retracto, en relación con la distribución entre los comuneros al dividir la comunidad y asignarse a éstos los distintos pisos o locales, será, en todo caso, un efecto reflejo que no justifica la llamada a juicio de los otros comuneros.

En segundo lugar, se establece que en la venta de herencia regulada en el art. 1531 C.c., una de cuyas formas es la venta por un coheredero de una cuota parte de su cuota hereditaria, el objeto de la venta es el contenido patrimonial (activo y pasivo) de la herencia o de la cuota parte vendida, no la cualidad o posición de heredero; el comprador de la herencia no se convierte en heredero; no es sucesor universal mortis causa del difunto, sino sucesor inter vivos y a título particular del vendedor.

Tampoco es correcto calificar la liquidación del régimen económico de gananciales, cuando el fallecido está sujeto a este régimen, como una operación particional de su herencia. Dicha liquidación del régimen económico matrimonial es un «prius» de la partición de la herencia, como necesario para determi-

nar el caudal relicto del causante sujeto a partición y con la finalidad de que no se incluyan en él bienes que no pertenecen al causante. La liquidación de la sociedad de gananciales sigue sus propias reglas distintas de las que rigen la partición de la herencia.

La vivienda fue atribuida a la demandada como consecuencia de la disolución de una comunidad ordinaria sobre la casa. Y en cuanto a la posibilidad de la aplicación analógica del art. 47.3 LAU, la analogía exige la existencia de una verdadera laguna legal y la similitud jurídica esencial entre el caso que se pretende resolver y el ya regulado. La excepción a la procedencia del derecho de retracto reconocido por la Ley especial arrendaticia al arrendatario no puede ser extendida por vía de analogía a otros supuestos que contribuirían a reducir el ámbito de ese derecho; la exclusión del derecho de retracto de los supuestos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, radica en que tal adquisición lo es a título gratuito, no oneroso, y, por tanto, excluido del retracto que exige, inexcusablemente, una transmisión onerosa, compraventa o dación en pago; en la adjudicación a los cónyuges de bienes en pago de su mitad en la sociedad de gananciales por disolución de ésta, no supone transmisión alguna del dominio, ya que los bienes adjudicados eran ya propiedad del cónyuge adjudicatario, si bien bajo el sistema de comunidad propio de la sociedad de gananciales.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 18 DE MAYO DE 2006.

RESPONSABILIDAD CIVIL DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD POR CANCELACIÓN INDEBIDA DE ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO.

Ponente: Corbal Fernández, Jesús.

Artículos citados: 296 y 300 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 1902 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A presenta demanda contra D. B, Registrador de la Propiedad, solicitando que se le condene por responsabilidad civil al pago de 6 millones de ptas. por haber cancelado indebidamente sin autorización judicial una anotación de embargo preventivo que respondía de dicha cantidad.

2º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial estima parcialmente el recurso en el sentido de condenar al demandado a que, a su elección, proporcione al actor una garantía equivalente, en el momento de la cancelación, a la anotación preventiva de embargo, o deposite la cantidad que tal medida cautelar garantizaba. D. B interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo parte de la existencia de un daño, requisito imprescindible para que pueda prosperar la acción de responsabilidad civil extracontractual, consistente en la pérdida de una garantía que aseguraba el

cumplimiento de la obligación, teniendo en cuenta además que la entidad ejecutada vendió una de las fincas respecto de las que se había producido la cancelación indebida del embargo por el Registrador, en tanto que respecto de la otra se produjeron posteriores embargos y anotaciones; por tanto, no se trata de un perjuicio eventual, o de mera posibilidad real futura, sino actual y cierto.

En cuanto a la alegación de que no cabe una interpretación extensiva o aplicación analógica del art. 300 LH, conforme a cuyo párrafo primero «el que por error, malicia o negligencia del Registrador perdiere un derecho real o la acción para reclamarlo podrá exigir, desde luego, del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido», y párrafo segundo «el que por las mismas causas pierda sólo la hipoteca que asegure una obligación, podrá exigir que el Registrador, a su elección, le proporcione otra hipoteca igual a la perdida o deposite, desde luego, la cantidad asegurada para responder en su día de dicha obligación», considera el Alto Tribunal que no contempla una norma excepcional, sino una norma de Derecho normal o regular para reparar del modo más idóneo, en atención a las especiales circunstancias del resultado producido por el ilícito civil, las consecuencias perjudiciales de él derivadas para el afectado. Y tampoco contiene una norma sancionadora, pues no tienen carácter de sanción civil las diversas posibilidades resarcitorias [sic] del daño, sean pecuniarias o en especie, ni las cautelas para su operatividad o eficacia.

Con independencia de las evidentes diferencias entre la hipoteca y la anotación preventiva de embargo, son incuestionables las similitudes fáctica y jurídica que se producen para el perjudicado como consecuencia de una negligencia del Registrador de la Propiedad al proceder a una cancelación indebida de un asiento registral. Además, la fórmula reparadora del perjuicio es la que mejor se acomoda a las circunstancias del evento, permitiendo al demandado optar entre constituir una garantía equivalente, o depositar la cantidad que la medida cautelar garantizaba, lo que supone una solución proporcionada.

Por último, el Tribunal Supremo tampoco admite la falta de nexo causal, aunque comparte las alegaciones de que no cabe equiparar el embargo y su anotación en el Registro, que la anotación no tiene carácter constitutivo, ni crea ni constituye un verdadero derecho subjetivo privado de carácter o naturaleza real, ni altera la naturaleza de las obligaciones, ni convierte en real o hipotecaria la acción que anteriormente no tenía tal carácter, ni confiere a su titular los beneficios protectores de la fe pública, ni cierra el Registro según el art. 38 LH, de modo que la anotación del embargo puede ser cancelada, sin que ello afecte al procedimiento, y no impide la venta del inmueble.

La relación de causalidad es el nexo que une la acción u omisión del sujeto agente y el resultado. En este caso, el embargo de las fincas respondía a la finalidad de realizar su valor para la satisfacción del crédito ejecutado, y la anotación preventiva creaba la publicidad necesaria para evitar que se sustrajeran los bienes al apremio. Canceladas indebidamente las anotaciones se creó una apariencia de libertad de las fincas respecto de terceros lo que permitió se efectuara la venta de una de ellas como libre de cargas, y que accedieran al Registro posteriores embargos y anotaciones respecto de la otra con la preferencia consiguiente.

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

ESCRIBE PARA LUNES

JORGE DE LA RÚA NAVARRO. Juez. Juzgado 1ª Instancia e Instrucción número Uno de Alcoy.

¿APLICACIÓN DE LA LEY DE PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL A LOS DOCUMENTOS JUDICIALES?

1.- PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre de medidas para la prevención del fraude fiscal ha introducido, en su artículo séptimo, la modificación de los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. La reforma plantea dificultades de interpretación de notable importancia en el ámbito judicial y registral.

El actual artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria dispone que *"las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862"*.

Sin embargo, el artículo 254.2 del mismo texto legislativo establece que *"no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquéllos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen"*. Por otro lado, el párrafo tercero del mismo precepto cierra el Registro de la Propiedad a los "*títulos*" constitutivos, modificativos o extintivos de un derecho real relativos a actos o contratos a título oneroso cuando la contraprestación consista, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente si no se identifican, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

Así, a diferencia de la redacción dada en la reforma del artículo 21 de la Ley Hipotecaria que habla de *"escritura"*, la de su artículo 254 utiliza el término *"título"*. Ello plantea la cuestión problemática acerca de si el cierre del Registro de la Propiedad se debe producir en los casos de incumplimiento de las obligaciones mencionadas en la normativa referida en los títulos notariales inscribibles, en concreto, en las escrituras públicas o si, además, el Registrador de la Propiedad debe controlar el cumplimiento de este requisito formal en los documentos judiciales y administrativos que tienen acceso al Registro por ser *"títulos"* susceptibles de inscripción.

La cuestión reviste especial importancia en el ámbito judicial ya que supondría tener que incluir dos nuevos requisitos –la identificación del medio de pago y la identificación fiscal de los comparecientes- en todas aquellas resoluciones judiciales que modifican el contenido del Registro de la Propiedad, a saber, autos de adjudicación procedentes de subastas, autos de cancelación de hipotecas y demás tipos de gravámenes, etc.

2. ESTADO ACTUAL DE LA CUESTIÓN.

El escaso tiempo transcurrido desde la reforma legislativa no ha permitido, todavía, el pronunciamiento judicial sobre la materia.

Sólo existen dos referentes científicos que han tratado la reforma de la Ley Hipotecaria. En primer lugar, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006[1] que, no obstante, no da luz sobre la cuestión problemática planteada pues se limita a dar las instrucciones para el adecuado cumplimiento de la nueva normativa en el ámbito de las escrituras públicas de los notarios. En segundo lugar, la carta del Decano del Colegio de Registradores de España[2] y la comunicación del Servicio de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de España[3]. No existe, en este referente, una postura clara al respecto admitiendo las dos posibles interpretaciones por entender que cabe una hermenéutica sistemática que conduciría a la aplicación de la nueva normativa a los documentos no notariales.

3. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN.

A mi juicio, la interpretación de la reforma de la Ley Hipotecaria sólo admite el control de los medios de pago y la identificación de los comparecientes en el caso de los documentos notariales entendiendo que la terminología de la ley es consecuencia de una técnica de redacción poco precisa y confusa.

En efecto, admitiendo que dicha confusión permitiría una interpretación favorable, son varios los argumentos que se obtienen de una reflexión jurídica de la reforma que

impiden la aplicación de la norma a los documentos judiciales y administrativos susceptibles de acceder al Registro.

3.1 Terminología de la Ley Hipotecaria.

El artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 36/2006, después de afirmar que no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de "*títulos*" relativos a actos o contratos por los que se constituyan, modifiquen o extingan derechos reales a título oneroso cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, dispone que *"si el fedatario público hubiere hecho constar en la Escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados"*. Así pues, el legislador está, en su propia redacción, especificando o matizando a qué tipo de títulos se refiere, ésto es, a las escrituras públicas. El precepto no adquiere significado si no se engloba con este último inciso ya que, en él, se contiene la obligación –objeto de la norma- del fedatario público[4] de reseñar cuáles son los medios de pago empleados. Al contener la expresión *"Escritura"*[5] está delimitando el concepto de título que emplea al principio de la redacción. Así, el concepto título no se puede entender si no se integra con el término Escritura pues, en ella, se deberá hacer constar por el notario los medios de pago empleados o la negativa de los comparecientes a identificarlos.

Cierto es que, en el apartado segundo del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, no se utiliza más que el término título y no escritura. Ahora bien, carece de sentido que se imponga el requisito de la identificación fiscal de los comparecientes[6] en el acto o contrato en todo tipo de título y que, a continuación, la misma Ley circunscriba el requisito de mencionar los medios de pago empleados a las escrituras públicas tal y como hemos razonado en el párrafo anterior. De ahí, que deba interpretarse la dicción título a las escrituras públicas.

Finalmente, para apoyar este argumento de terminología jurídica, se encuentra el apartado cuarto del mismo precepto en el que, textualmente, se dispone que *"las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores… "*. Por tanto, el propio precepto parece aclarar que la utilización en los apartados segundo y tercero de la dicción título se refiere a escritura pública[7].

Asimismo, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria tras la reforma de la Ley 36/2006, después de recoger en su apartado primero los requisitos que deben contener los *documentos* inscribibles, especifica en su apartado segundo que las escrituras públicas relativas a actos o contratos constitutivos, modificativos o extintivos del dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles deberán indicar los medios de pago empelados por las partes. En consecuencia, circunscribe esta especialidad a las escrituras públicas frente al resto de títulos inscribibles.

3.2 Exposición de motivos como criterio de interpretación.

La exposición de motivos en su apartado III establece *"la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles"* y añade *"la efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras"*.

Así pues, se vislumbra en la redacción que la verdadera intención del legislador en la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario ha sido el control de ciertos requisitos que, a partir de la norma, se han de integrar en las escrituras públicas. La única mención de títulos inscribibles es la escritura pública y no se hace referencia a ninguno otro distinto.

3.3 Inexistencia de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 36/2006 ha modificado por su artículo séptimo la Ley Hipotecaria y por su artículo sexto la Ley del Notariado. Sin embargo, no contiene ninguna reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Una interpretación acorde a que la Ley de Prevención del Fraude Fiscal fuera aplicable a todos los títulos inscribibles habría tenido como presupuesto, en buena técnica legislativa, una modificación de la ley trituaria ya que, en ésta, se contienen diversos preceptos que regulan el contenido y los requisitos que han de revestir las resoluciones judiciales que servirán como título para la inscripción en el Registro de la Propiedad sobre actos constitutivos, modificativos o extintivos de la propiedad o demás derechos reales. Así, en especial, el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.[8]

3.4 Control de la Administración Tributaria a través de otros medios.

El fraude fiscal en las operaciones inmobiliarias llevadas a cabo en los Juzgados y Tribunales es controlable de forma más sencilla por otros mecanismos distintos si se tiene en cuenta que el pago íntegro del precio del remate de las subastas se realiza por ingreso previo en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos que cada entidad judicial tiene abierta por la entidad bancaria dispuesta al efecto. Así se desprende del deber general de información de las entidades públicas y privadas hacia la Administración Tributaria de todo aquello que tenga trascendencia tributaria conforme a los artículos 93 y 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.[9] Este argumento es, igualmente, aplicable a los actos administrativos que generan títulos inscribibles.

3.5 Dificultad del fraude fiscal en las operaciones inmobiliarias integradas en actuaciones judiciales.

Otro argumento que lleva a la conclusión de la innecesariedad de la identificación fiscal de los comparecientes y los medios de pago empleados en los títulos judiciales inscribibles es la dificultad del fraude fiscal en la operativa de las actuaciones judiciales. En efecto, cuando se lleva a cabo el pago de un importe relacionado con un inmueble y con trascendencia registral en el ámbito de una actuación judicial, por ejemplo, el precio de remate de una subasta judicial o la cantidad por la que se había practicado un embargo para su cancelación, se ingresa íntegramente en la Cuenta del Juzgado por lo que no existe posibilidad de que se pague un precio distinto al que se ha acordado por el Juez o Tribunal. Es posible que se pague con dinero no controlado por la Hacienda Pública pero el fraude fiscal que ha llevado a la obtención de ese líquido es ajeno y no controlable por la actuación judicial.

3.6 Dificultades prácticas.

Una interpretación de la Ley 36/2006 integradora de toda clase de títulos conllevaría la necesidad de modificar las aplicaciones informáticas de las Cuentas de Consignaciones y Depósitos de los Juzgados y Tribunales, los modelos de resguardo de ingresos, haría más compleja la redacción de las resoluciones judiciales que constituyen títulos inscribibles, y, desde luego, sería de notoria dificultad cumplir, ni siquiera en parte, con la operativa dada a los notarios por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006[10].

4. CONCLUSIÓN.

De todo lo hasta aquí expuesto se deriva que el mandato legislativo está dirigido a los notarios y referido a las escrituras públicas como títulos inscribibles y que la confusión resulta de una deficiente redacción legislativa por lo que no puede ser admisible el cierre del Registro de la Propiedad a los títulos judiciales y administrativos en los que no se cumplan los requisitos que la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal ha impuesto. Todo ello se entiende sin perjuicio de la oportunidad que tendrá el legislador de aclarar la situación en el desarrollo reglamentario si, es que se lleva a efecto.

(Footnotes)

[1] Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006, relativa a la identificación y constancia de los medios de pago en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren , transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

[2] Carta del Decano del Colegio de Registradores de España de fecha 4 de diciembre de 2006.

[3] Comunicación acerca de la constancia en el Registro de la Propiedad de los números de identificación fiscal y de los medios de pago empleados de 12 de diciembre de 2006.

[4] En la Carta del Decano del Colegio de Registradores de España de fecha 4 de diciembre de 2006, cuando se alude a la posible interpretación permisiva del control sobre todos los tipos de documentos inscribibles, manifiesta que "el secretario judicial en su ámbito es tan fedatario público como el notario en el suyo". Sin embargo, si bien es cierta dicha afirmación, no creo que sea aplicable al supuesto estudiado pues el término fedatario público se encuentra íntimamente ligado al término Escritura. En consecuencia, el primero de los términos sólo puede ser entendido como notario que es el que está legitimado para la redacción y confección de escrituras públicas y no al secretario judicial que, dentro de sus funciones de fedatario público, no tiene asignado tal cometido.

[5] Obsérvese que el propio legislador ha querido resaltar la palabra al haberla empleado utilizando mayúscula al inicio de la misma.

[6] Objeto del imperativo del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria tras la reforma de la Ley 36/2006.

[7] Cabría una interpretación en sentido contrario consistente en que sólo las escrituras públicas son subsanables mientras que el resto de los títulos inscribibles habrían de ser rectificados por los medios legales – en el caso de los judiciales por los autos de aclaración o por los recursos-. Sin embargo, no parece ser éste el sentido de la ley pues en dicho apartado no se contiene mención especial al resto de títulos inscribibles.

[8] Cierto es que el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se remite a la legislación hipotecaria sobre las circunstancias que habrá de contener las resoluciones judiciales inscribibles, sin embargo, dada la confusión de los términos empleados por el legislador parece que, si hubiera querido ampliar la aplicación de la ley a los documentos judiciales, hubiese sido conveniente alguna mención específica en la ley como así lo hace en el párrafo segundo del apartado primero del artículo 674 en los casos en que se hubiere obtenido crédito para atender al pago del precio del remate.

[9] En especial, el artículo 94.3 de la citada Ley General Tributaria que dispone que *"Los juzgados y tribunales deberán facilitar a la Administración tributaria, de oficio o a requerimiento de la misma, cuantos datos con trascendencia tributaria se desprendan de las actuaciones judiciales de las que conozcan, respetando, en su caso, el secreto de las diligencias sumariales ".*

[10] Piénsese la dificultad de testimoniar, los cheques, instrumentos de giro o demás documentos justificativos de pago empleados en una resolución judicial. ¿Formaría parte de dicha resolución? ¿Debería ser testimonio del Secretario Judicial? Entonces, ¿el banco debería aportar los originales de los documentos de pago al Juzgado? ¿deberían ser las partes? ¿Bastaría una copia del documento de pago aportado al banco? En definitiva, la técnica notarial no sería trasladable a la técnica judicial.

ESCRIBE PARA LUNES

ROSANA PEREZ GURREA. Opositora a Registros

Este trabajo participó en el concurso de artículos que se celebró el pasado año en esta Revista.Por su interes y su caldidad lo reproducimos a continuación

LA DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA CUANDO SON VARIAS LAS FINCAS HIPOTECADAS EN GARANTÍA DE UN SOLO CREDITO

SUMARIO:

I.- INTRODUCCIÓN

II.- LA DETERMINACIÓN DE LA HIPOTECA

III.- LA DISTRIBUCIÓN DE LA HIPOTECA

IV.- PRETENDIDAS EXCEPCIONES

V.- EL ARTICULO 218 RH ¿ VERDADERA EXCEPCIÓN?

VI.- EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN
- Efectos ejecutivos
- Efectos cancelatorios

I.- INTRODUCCIÓN

El estudio de la figura de la hipoteca ha hecho correr ríos de tinta desde antaño. Tradicionalmente se han considerado caracteres de la hipoteca: - la accesoriedad, - la

indivisibilidad y la determinación registral, si bien como señala Gómez Gálligo[1] las nuevas orientaciones de la hipoteca se dirigen a una flexibilización de estos principios, sobre todo en el caso de hipotecas de seguridad.

La accesoriedad implica la necesidad de que la hipoteca vaya ineludiblemente ligada al crédito para cuya seguridad se constituye. Así resulta de los artículos 1857.1 CC y 104 LH, pero como señala el autor antes citado[2],"tal principio de accesoriedad debe entenderse en sus justos términos, de manera que no impida el desenvolvimiento de figuras exigidas en el tráfico o impuestas por la práctica bancaria".

La indivisibilidad, siendo de aplicación la máxima "la hipoteca est tota in toto et tota in qualibet parte". El artículo 1860 CC afirma que la hipoteca es indivisible aunque la deuda se divida entre los causahabientes del acreedor y del deudor, idea refrendada por el artículo 122LH que establece que la hipoteca subsistirá íntegra sobre la totalidad de los bienes hipotecados hasta que se cancele y el deudor no podrá pedir la cancelación parcial de la misma aunque haya pagado parte de crédito; tampoco el heredero del deudor que ha pagado puede exigir que se extinga proporcionalmente la hipoteca mientras no se haya pagado por completo (artículo 1860.2 CC). La consecuencia de la indivisibilidad hipotecaria, es que si se divide la finca hipotecada en dos o más, no se distribuirá entre ellas la hipoteca, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor; en defecto de acuerdo, la hipoteca subsistirá íntegra sobre cualquiera de las fincas resultantes, de manera que el acreedor podrá dirigirse contra cualquiera de las nuevas fincas o contra todas a la vez (artículo 123 LH)[3].

La determinación hipotecaria implica que la hipoteca debe garantizar una obligación perfectamente determinada, configurándose así como una importante manifestación del principio de especialidad.

II.- LA DETERMINACIÓN DE LA HIPOTECA

Dentro del grupo de principios que rigen el sistema español se encuentra el de especialidad, que al ser aplicado a la hipoteca recibe el nombre de determinación por el mayor rigor con que se aplica.

El mencionado principio nace en el siglo XIX como una reacción contra las hipotecas generales y supone que todo derecho real cuya publicidad registral se pretenda ha de estar perfectamente individualizado y concretado en su contenido y titularidad; es por ello un importante instrumento de seguridad jurídica.

La determinación de la hipoteca comprende un doble aspecto, pues exige la individualización de sus elementos subjetivos y objetivos, dentro de estos últimos y a los efectos que aquí nos interesan, la regla general es la necesidad de distribución de responsabilidad

hipotecaria cuando se hipotecan varias fincas en garantía de un mismo crédito; cuestión que pasamos a estudiar.

III.- LA DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

En el caso de que se hipotequen varias fincas en garantía de un solo crédito, se pueden adoptar dos sistemas:

.- el sistema de responsabilidad hipotecaria no distribuida, en el que cada bien hipotecado responde por la totalidad del crédito asegurado, originándose la llamada hipoteca solidaria del derecho alemán.

.- el sistema de distribución de responsabilidad entre los distintos bienes hipotecados, cada uno de los cuales responde de una parte del crédito hipotecario. Éste es el criterio que sigue nuestra legislación, para dar así cumplimiento a la norma de especialidad y determinación registral.

La distribución de responsabilidad hipotecaria viene impuesta por razones de interés público, atendiendo fundamentalmente al fomento del crédito territorial, de ahí que no admita estipulación en contrario.

Su formulación legal viene tipificada en los siguientes artículos:

Artículo 119LH: " Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder", en conexión con el artículo 216 RH:" No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho deba responder".

La DGRN en Resolución de 8-1-98 dice que siendo objeto de hipoteca dos fincas independientes, se precisa la distribución del crédito garantizado entre ambas por aplicación de los artículos mencionados.

Forma de la distribución:

El artículo 216 RH dice: "Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público, o en solicitud dirigida al Registrador, firmada o ratificada ante él o cuyas firmas estén legitimadas".

En su examen, distinguimos los siguientes aspectos:

.- En el supuesto en que se haga por convenio entre las partes, hay que tener en cuenta los complementos de capacidad y requisitos necesarios para disponer de bienes inmuebles.

.- Faltando convenio, la distribución ha de hacerse judicialmente, promoviéndose el juicio ordinario correspondiente, no obstante a semejanza del artículo 165.5 LH, podemos entender que se pueden seguir los trámites de los incidentes.

.- También existen supuestos de distribución unilateral, como la que se realiza en sede de hipoteca unilateral y de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador.

El convenio entre las partes o el mandamiento judicial se prevén para subsanar la falta de distribución en el momento de constituirse la hipoteca, pero si constituida la hipoteca sobre una finca, ésta después se divide y se pretende entonces la distribución, autores como Avila Navarro[4] consideran necesario que el convenio entre las partes conste en escritura pública –posición que comparto-.

No siendo procedente:

.- el mandamiento judicial, ya que ninguna de las partes está obligada a la distribución ni puede ser compelida a ello.

.- ni la instancia privada, al no existir defecto subsanable.

Otros autores permiten la distribución posterior en instancia privada basándose en el tenor literal del artículo 216 RH, configurándose así como una excepción al principio de titulación pública del artículo 3 LH.

Mi opinión es que la instancia del artículo 216 RH participa más bien de la naturaleza de una instancia subsanatoria, siendo aplicación de la regla general del artículo 110RH, pero que no podemos considerarla como título inscribible ni como título ejecutivo.

Pero llega la RDGRN 7-1-2004 y se me rompen los esquemas: admite el documento privado ratificado ante el Registrador para la distribución de responsabilidad hipotecaria que recaía sobre la finca matriz entre las varias resultantes de la división conforme al artículo 216 RH, "sin que a tal condición pueda objetarse el que algunas de las fincas resultantes queden libres de responsabilidad..., en definitiva lo relevante es que las sumas de las responsabilidades a que puedan afectar las distintas fincas resultantes sea igual a la de la originaria finca matriz"

¿ Dónde queda el principio de titulación pública? Sí, es verdad, que hay excepciones, pero es que las excepciones son susceptibles de interpretación estricta y además en el caso de la hipoteca, este principio adquiere si cabe mayor importancia dada su inscripción constitutiva; todo ello sin obviar la clara inseguridad jurídica que provoca el documento privado.

Conviene señalar que la distribución de responsabilidad no sólo se refiere al principal del crédito, sino que también es necesario distribuir por intereses (ordinarios y moratorios) y por costas y gastos.La distribución ha de ser expresa y no puede presumirse, la DGRN sigue este criterio en Resoluciones de 25-5-87, 12-5-86, 4-11-68.

IV.- PRETENDIDAS EXCEPCIONES

Lo que en un principio se entendieron como excepciones al principio de distribución de responsabilidad hipotecaria, pronto se convirtieron en aparentes excepciones, pues verdaderamente no son tales, como vamos a examinar a continuación:

1.- El artículo 217 RH: "Si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones proindiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios ó titulares respectivos, para los efectos del artículo anterior la constitución de una hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin necesidad de distribución".

Verdaderamente considero que no estamos ante una auténtica excepción, pues no se trata de un hipoteca constituida sobre varios derechos o cuotas recayentes sobre fincas distintas sino sobre una misma finca, es decir se constituye una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos. Cuestión distinta es que cada propietario hipoteque su derecho ó participación, entonces al constituirse distintas hipotecas, sí sería necesaria la distribución.

La no necesidad de distribución en este caso no implica la constitución de una hipoteca solidaria, sino de una hipoteca unitaria y conjunta, que a efectos de ejecución se traduce en que el hipotecante no puede deshacer aquella conjunción y tiene que perseguir unitariamente el bien o derecho hipotecado en bloque.

En este sentido destacamos la RDGRN 21-2-94: contempla el supuesto de hipoteca constituida sobre una finca perteneciente a marido y mujer por compra en estado de solteros en garantía de un préstamo concedido sólo al marido y considera que no es necesaria la distribución de responsabilidad hipotecaria entre las cuotas indivisas de cada hipotecante, pues se trata de una sola hipoteca constituida sobre la totalidad de la finca al amparo del artículo 217 RH.

Por tanto existe una doble opción:

- o aplicar la regla general de distribución de responsabilidad hipotecaria del artículo 216 RH o bien manifestar expresamente que se hacía uso de la facultad prevista en el artículo 217 RH.

En esta Resolución, la DGRN entiende que no es necesaria manifestación expresa cuando de las circunstancias del caso se desprende claramente que se ha hecho uso de la mencionada facultad. Consta que:

- la hipoteca se constituyó por los propietarios sobre la totalidad de la finca, no cada uno sobre su cuota.
- hay un único precio de tasación fijado para la finca a efectos de subasta y no uno particular para cada cuota.
- todas las referencias contractuales, relativas a las cargas, derechos y obligaciones de las partes, se hacen en consideración a la finca como unidad.

Por ello, la DGRN entiende que es lo suficientemente clara y explícita la voluntad de las partes de constituir una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin distribución de responsabilidad entre ellos. Autores como Gómez Gálligo[5] comentan esta Resolución diciendo que se limita a "presumir que existe voluntad de constituir una sola hipoteca", " en rigor todo lo relativo a los derechos inscritos y en especial al derecho real de hipoteca

que es de inscripción constitutiva, tiene que estar claramente determinado por voluntad expresa de los otorgantes en cuanto a su alcance y contenido, sin que sea conforme con los principios hipotecarios ninguna forma de consentimiento presunto".

2.-Cuando distribuida la responsabilidad entre cada una de las fincas hipotecadas, no existen con posterioridad terceros adquirentes de cualquiera de ellas en este caso el artículo 120 LH – a sensu contrario- permite la repetibilidad contra cada una de las fincas por el importe íntegro del crédito.

Tampoco estamos ante una verdadera excepción, ya que la distribución de responsabilidad se ha realizado, lo que ocurre es que no produce efectos al no haber terceros poseedores de las fincas hipotecadas.

3.-En el caso del artículo 123 LH: Cuando una finca hipotecada se divide en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario sino cuando voluntariamente lo acordaren acreedor y deudor.

Tampoco este caso puede considerarse excepción a la regla del artículo 119 LH, pues este precepto lo que exige es la distribución en el momento de constituirse la hipoteca sobre dos o más fincas, pero no se refiere al supuesto de hipoteca normal sobre una sola finca, que se convierte posteriormente en solidaria por división de la misma.

4.-El caso de fincas vinculadas, se trata de una vinculación inseparable de dos fincas con conexión ob rem de sus titularidades, imponiéndose la disposición conjunta; ha sido admitido por la DGRN en diferentes resoluciones como la de 20-12-73 y 3-9-82 siempre que exista una causa que justifique tal conexión en base a una relación de sevicio, dependencia, accesoriedad o destino; en tal caso no se exige la distribución pues parece lógico que si no cabe la disposición separada de las fincas, la distribución carecería de efectos prácticos. Destacamos en este sentido la RDGRN 16-1-2006.

5.-Las anotaciones preventivas no necesitan distribución ex artículo 216.2 RH, lo cual se explica por ser asientos de carácter provisional, que exigen menos determinación.

V.- EL ARTÍCULO 218 DEL RH ¿VERDADERA EXCEPCIÓN?

"Cuando los diferentes pisos y departamentos de una casa, pertenezcan a diferentes propietarios, conforme a lo establecido en el artículo 396 CC, podrán acordar los dueños de aquéllos la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin que sea necesaria la previa distribución entre los pisos"

Este artículo contempla la constitución de una hipoteca conjunta sin distribución de responsabilidad sobre un edificio en propiedad horizontal cuando los pisos pertenezcan a diferentes propietarios. Ello no implica que surja una hipoteca solidaria, que sería contraria al principio de especialidad, sino una hipoteca unitaria, que produce como consecuencia que el acreedor para hacer efectivo su derecho ha de dirigirse contra la totalidad del edificio.

Llama la atención que este precepto no contenga prohibición de hipoteca unitaria cuando con anterioridad a ella alguno de los pisos o locales ya estuviese hipotecado aisladamente o sujeto a anotación de embargo, ya que si se procede a la ejecución del elemento independiente, la adjudicación provocará la purga o liberación de la hipoteca posterior conjunta.

Con relación a este artículo nos tenemos que plantear si es una auténtica excepción al principio general del artículo 119 LH. En mi opinión es más un supuesto especial que una auténtica excepción y la especialidad radica en las distintas formas de constatación registral de los distintos pisos ex artículo 218 RH.

Llegados a este punto, nos podemos preguntar lo siguiente: si se constituye una hipoteca sobre una casa, ésta posteriormente se constituye en régimen de propiedad horizontal ¿podemos aplicar el artículo 123 LH que permite al acreedor repetir contra cualquiera de los pisos o departamentos a la vez y por toda la suma asegurada o estamos ante un supuesto de hipoteca unitaria del artículo 218 RH que sólo permite al acreedor repetir contra la totalidad del edificio? Mi opinión es inclinarme por esto último, porque la división horizontal no es propiamente una división de finca en el sentido expresado en el artículo 123 LH.

CRITERIO DE LA DGRN en torno a la imposibilidad de cancelación parcial si falta la distribución de responsabilidad hipotecaria.

La DGRN en Resolución 17-3-69 afirma que el acreedor no puede por sí solo cancelar parcialmente una hipoteca que recae sobre varias fincas y elegir aquéllas que han de quedar libres y aquéllas otras sobre las que ha de continuar subsistiendo el gravamen, sino que necesita la conformidad de los que en el Registro aparezcan "como adquirentes con posterioridad a la constitución de la hipoteca, de las fincas procedentes de la división de la primitiva". La misma idea es reiterada en RDGRN de 12-2-88.

Con relación a un supuesto de propiedad horizontal, la Resolución de 27-3-89 considera que hipotecada una finca que posteriormente es edificada y constituida en régimen de propiedad horizontal y vendidos los pisos a diferentes compradores sin distribución de responsabilidad hipotecaria, no basta el consentimiento del acreedor para proceder a la cancelación parcial de la hipoteca con liberación de sólo alguno de los pisos, sino que se requiere el consentimiento de todos los titulares gravados, ya que lo contrario podría llevar a una concentración excesiva y arbitraria del gravamen sobre los restantes pisos. El mismo criterio en Resolución de 15-6-93. La RDGRN 5-1-98 dice: se transmite una cuota indivisa de un local (de un edificio en ph) destinado a garaje que aparece gravado con hipoteca, y se le asigna a la cuota vendida una parte de la total responsabilidad hipotecaria, lo que consiente el acreedor hipotecario. Presentada la escritura en el RP se deniega la distribución de responsabilidad hipotecaria, lo que es confirmado por la DGRN, dado que no se cumple el supuesto de hecho del artículo 123 LH porque no se ha producido una verdadera división material de la finca gravada, sino la transmisión de una cuota indivisa de la misma,

que aunque lleva consigo el uso de una plaza que sólo se identifica con un nº, no se puede calificar jurídicamente como finca independiente[6] respecto la cual puedan operar con todo su rigor los principios hipotecarios.El mismo criterio se sigue en RDGRN de 7-1-98.

RDGRN 13-12-2004: es necesaria la distribución de responsabilidad hipotecaria entre vivienda y la participación indivisa de local no anejo, pues constan inscritas como fincas independientes, sin que del Registro resulte la vinculación entre ellas

VI.- EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN

El principal efecto que produce la distribución de responsabilidad hipotecaria es hacer posible la inscripción del título constitutivo de la hipoteca, lo cual implica el nacimiento de la misma a la realidad jurídica.

Para explicar esta materia vamos a distinguir:

A.- EFECTOS EJECUTIVOS. Vienen regulados en los artículos 120 y 121 LH. En base a ellos distinguimos dos supuestos:

. Si no existen terceros, aunque la distribución de responsabilidad se ha verificado, no produce efectos y el acreedor puede repetir contra cualquiera de las fincas no sólo por su parte de responsabilidad sino por el todo.

. Si existen terceros, en este caso el acreedor sólo puede repetir por la cantidad a que respectivamente esté afecto cada uno de los bienes y por la cantidad que le corresponda por razón de intereses devengados

B.- EFECTOS CANCELATORIOS. Se regulan en los artículos 124 LH y 221 RH para cuya exposición vamos a distinguir también dos casos:

- Si no existen terceros; el artículo 124 LH dice: "Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas y pagada la parte de crédito con que estuviera gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquél a quien interese, la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar a la liberación de una u otra de las fincas gravadas por no ser inferior al importe de la responsabilidad de cada una, el deudor elegirá la que deba quedar libre".Lo que el deudor puede hacer es proponer al acreedor un pago parcial y sólo si éste acepta, es cuando se puede proceder a la cancelación parcial de la hipoteca; su razón de ser está en que la distribución de responsabilidad afecta a la hipoteca pero no al crédito.La DGRN en Resoluciones de 27-1-86 y 16-7-96 considera inadmisible el pacto de renuncia anticipada a la facultad de pedir la cancelación parcial por ser contrario al orden público y poder redundar en perjuicio de tercero.

-Si existen terceros, el artículo 221 RH permite exigir la cancelación parcial: "Distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, conforme a los artículos 119 y siguientes de la LH, si alguna de ellas pasare a tercer poseedor, éste podrá pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma y en su caso de los intereses correspondientes y exigir cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas".

(Footnotes)

[1] Véase Gómez Gálligo, Francisco Javier: " La hipoteca como instrumento al servicio del desarrollo del mercado inmobiliario" en RCDI, nº 691, septiembre- octubre 2005, pag 1636

[2] Gómez Gálligo, Francisco Javier, ob. cit. pags 1637 y 1638

[3] Como señala Roca Sastre, la indivisibilidad "no es característica institucional de la hipoteca, sino producto de creación de la ley; por ello admite pacto en contrario y sus beneficios pueden ser renunciados o no utilizados por el acreedor", Derecho hipotecario, tomo V11, ed. Bosch, Barcelona 1998, pag 189

[4] Véase Ávila Navarro, Pedro: "La hipoteca: Estudio registral de sus cláusulas", CER, Madrid, 1990, pag 139

[5] Gómez Gálligo, F.J.: "Práctica hipotecaria", Marcial Pons, Madrid, 1995, pag 420

[6] Vicente Carbonell comentando esta Resolución en Lunes 4'30 considera acertado el criterio del Registrador: "no se asignaba responsabilidad a la porción no vendida y tal asignación no puede en modo alguno realizarla el Registrador haciendo restas"

NOTAS DE OFICINA

CARMEN GÓMEZ DURÁ. Registradora d ela propiedad

EN TORNO A LA APLICACIÓN DE LA LEY DE MEDIDAS PARA LA PREVENCION DEL FRAUDE FISCAL.

Sin otra pretensión que tener un esquema rápido que sirva de orientación y, sin perjuicio de ir perfilando poco a poco algunos aspectos dudosos, después de leer los textos que más abajo se indican podemos llegar a las siguientes conclusiones:

* LEY 36/2006, de 29 de Noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal (B.O.E. 30 Noviembre 2006 en vigor 1 Diciembre 2006).

* Instrucción de la D.G.R y N. de 28 Noviembre 2006.

* Carta Decano 4 Diciembre.

* Comunicación Centro Estudios Registrales 12 Diciembre 2006

* Modificación de los Art. 21 y 254 Ley Hipotecaria: 1) Identificación fiscal.
2) Medios pago.

APLICACIÓN TEMPORAL.

Se aplica a todas las escrituras otorgadas a partir del uno de Diciembre de dos mil seis.

APLICACIÓN MATERIAL.

Escrituras públicas y documentos judiciales o administrativos (aún no está claro)* que recojan actos o contratos que vayan a reflejarse en el Registro de la Propiedad.

* Ver artículo publicado en este mismo número, escrito por D.Jorge de la Rúa.

REQUISITOS O EXIGENCIAS.

1.- Identificación fiscal de todos los comparecientes o representantes (art. 254.2 L.H.).

C.I.F. – en caso de personas jurídicas y, también otras entidades sin personalidad jurídica pero que la ley les atribuye C.I.F. (comunidad propietarios, fondos de pensiones o agrupaciones de interés económico o uniones temporales de empresas).

N.I.F. – en caso de personas físicas: - españoles: D.N.I. + dígito.
- extranjeros: N.I.E.

Basta que conste en la escritura (aunque el Notario no diga expresamente que se le acredita, aunque no valdrían expresiones como que "no se acredita…").

2.- Medios de pago.

Documentos que se aplica: actos y contratos onerosos que la contraprestación consistiere en todo o parte en dinero o signo que lo represente (art. 24 L.H.).

SI: - permuta con entrega parte en dinero.
- compensación en metálico en: - liquidación proindiviso o gananciales.
- particiones hereditarias.
- cancelación hipoteca.

NO: - permuta sin entrega de dinero.
- gratuitos (donaciones o herencias sin compensación).

Datos

a) Momento del pago: en el momento de la firma de la escritura o con anterioridad (basta, sin necesidad de fechas).

b) Medio de pago: en metálico (suficiente), cheque bancario nominativo o al portador, transferencia bancaria….

- constará en la escritura mediante testimonio (o fotocopia incorporada o matriz…).
- constará en la escritura la negativa, en su caso, de los interesados a identificar el medio de pago (defecto).

c) Caso declaración previa por aplicación de la Orden 3 Mayo 2006:
- movimientos en moneda metálica o cheque al portador por igual o más de 100.000 euros, es necesario el impreso S-1.

DEFECTOS QUE IMPIDEN LA INSCRIPCION.

1. Identificación fiscal.

- Cuando no conste la identificación fiscal de todos los comparecientes (art. 254.2 L.H.).
- Cuando no coincide el de la escritura con el que conste en el Registro. (cabe aplicar la duda en la identidad, R.D.G.R y N. 26 - III - 2004).

2. Medios pago.

- Cuando consta en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar los medios de pago (art. 254.3 L.H.).
- Cuando hay omisión de la identificación de los medios de pago (art. 21 LH y 24 L.N.)
- No incorporación del modelo S-1, en los casos que sea necesario.

SUBSANACION DE DEFECTOS.

- Documento notarial:
  * cuando no se hace constar el N.I.F. de todos, o se hace constar la negativa a identificar medios de pago, será necesaria escritura pública (art. 254.4 L.H.)
  * cuando no hay declaración de los comparecientes negándose (omisión), podrá utilizarse el art. 153 del Reglamento Notarial.

- Documento judicial o administrativo (cabe subsanar por diligencia): instancia prevista en el art. 110 R.H.

CONSTANCIA REGISTRAL DE LOS MEDIOS DE PAGO.

Art. 10 L.H.: en la inscripción **debe constar**: el momento del pago y el medio de pago utilizado.

NO CIERRE REGISTRAL.

Los defectos que impiden la inscripción no suponen CIERRE registral como en el Art. 255 L.H., por tanto se debe calificar dentro de los plazos establecidos.

Carmen Gómez Durá
Gandía, enero 2007

SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA DE 05-12-06

Creemos interesante destacar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 05 de Diciembre de 2006 que revoca la sentencia de 21 de febrero de 2006, por la que se anula la RDGRN de 28 de marzo de 2005 por haberse dictado fuera de plazo, cuyo fundamento de derecho tercero dice literalmente:

"En cuanto a la extemporaneidad de la resolución de 28 de Marzo de 2005, coincide la Sala con el demandante al resultar de aplicación el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, párrafo 10 que establece que "la Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso, quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ellos diere lugar". Por lo tanto, si en el plazo de tres meses la Dirección General no ha resuelto, automáticamente, por ministerio de la ley se produce la resolución administrativa presunta por silencio administrativo considerándose desestimado el recurso. Se trata de un plazo de caducidad que no admite interrupciones, conforme al artículo 327.10 de la Ley Hipotecaria. Por lo tanto, la resolución extemporánea y estimatoria del recurso planteado por el Notario autorizante, por la Dirección General de Registros con fecha 28 de Marzo de 2005 carece de defectos legales, pues, dicha resolución se formula cuando ya había transcurrido el plazo para resolver el recurso de forma expresa, se interpuso en Julio de 2002 y se resolvió casi tres años después y, cuando por ministerio de Ley se entiende quedó resuelto por silencio administrativo negativo. En consecuencia el recurso gubernativo interpuesto por el Notario autorizante de la póliza de Préstamo hipotecario que causo la nota negativa fue desestimado por silencio negativo por lo que la resolución de 28 de Marzo de 2005, estimatoria del recurso ataca una resolución desestimatoria en consecuencia procede dejarla sin efecto, estimado con ello el recurso de apelación del Registrador"

LÓGICA

LÓGICA

LOS CUATRO PERROS

Tenemos cuatro perros: un galgo, un dogo, un alano y un podenco. Éste último come más que el galgo; el alano come más que el galgo y menos que el dogo, pero éste come más que el podenco. ¿Cuál de los cuatro será más barato de mantener?.

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN EL NÚMERO DE FEBRERO

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 423

GASOLINA

a) Puede que se quede sin gasolina

SECCIÓN HUMOR

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

Me "Aquejo" de la Parcelación Registral
Me "Aquejo" de la Reducción de Arancel Anual
Me "Aquejo" de muchos, por su Silencio Sepulcral

Pero, sobre todo, Me "Aquejo"
De lo mal que manejan el castellano
Los que tienen el BOE en la mano.

Dedicado, con amable reconvención, a los Redactores de la modificación del artículo 254 L.H.

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01-01-07 al 31-01 del 07)

DISPOSICIONES ESTATALES

VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2007 (BOE 10/01), de la Subsecretaría, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de diciembre de 2006, por el que se fija un nuevo precio básico nacional, que servirá como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas al Plan Estatal 2005-208.

IRPF – MODELOS RETENCIONES E INGRESOS A CUENTA

ORDEN EHA/30/2007, de 16 de enero (BOE 19/01), por la que se aprueban los modelos 110 y 111 de declaración-documento de ingreso de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sobre rendimientos del trabajo y de actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta.

SEGURIDAD SOCIAL

ORDEN TAS/31/2007, de 16 de enero (BOE 19/01), por la que se desarrollan las normas de cotización a la Seguridad Social, Desempleo, Fondo de Garantía Salarial y Formación Profesional, contenidas en la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007.

REGLAMENTO VEHÍCULOS

ORDEN PRE/43/2007, de 16 de enero (BOE 23/01), por la que se modifica parcialmente el anexo XI del Reglamento General de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre.

REGLAMENTO NOTARIAL

REAL DECRETO 45/2007, de 19 de enero (BOE 29/01), por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944.

TRIBUTOS

RESOLUCIÓN de 17 de enero de 2007 (BOE 30/01), 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 2007.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

NAVARRA – CATASTRO

LEY FORAL 12/2006, de 21 de noviembre (BOE 4/01), del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra.

NAVARRA – IRPF

LEY FORAL 14/2006, de 11 de diciembre (BOE 4/01), de modificación de la Ley Foral 22/1998, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

CASTILLA LEÓN – URBANISMO

LEY 14/2006, de 4 de diciembre (BOE 4/01), de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de ordenación del territorio de la Comunidad de Castilla y León.

GALICIA – FUNDACIONES

LEY 12/2006, de 1 de diciembre (BOE 16/01), de fundaciones de interés gallego.

ANDALUCÍA – PRESUPUESTOS

LEY 11/2006, de 27 de diciembre (BOE 16/01), de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2007.

LEY 12/2006, de 27 de diciembre (BOE 16/01), sobre fiscalidad complementaria del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ANDALUCÍA – ESTATUTO DE AUTONOMÍA

DECRETO del Presidente 2/2007, de 16 de enero (BOE 17/01), por el que se somete a referéndum el Proyecto de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

CANTABRIA – MEDIO AMBIENTE

LEY 17/2006, de 11 de diciembre (BOE 17/01), de control ambiental integrado.

CANTABRIA – PRESUPUESTOS

LEY 18/2006, de 26 de diciembre (BOE 18/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2007.

LEY 19/2006, de 26 de diciembre (BOE 19/01), de medidas fiscales y de contenido financiero.

BALEARES – CALENDARIO ADMINISTRATIVO

DECRETO 108/2006, de 22 de diciembre (BOE 22/01), por el que se fija el calendario de días inhábiles para el año 2007 a efectos de plazos administrativos.

LA RIOJA – PRESUPUESTOS

LEY 10/2006, de 27 de diciembre (BOE 23/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2007.

LEY 11/2006, de 27 de diciembre (BOE 24/01), de medidas fiscales y administrativas para el año 2007.

ARAGÓN – DERECHOS FUNDAMENTALES

LEY 13/2006, de 27 de diciembre (BOE 26/01), de Derecho de la persona.

EXTREMADURA – PRESUPUESTOS

LEY 10/2006, de 27 de diciembre (BOE 27/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2007.

BALEARES – RÉGIMEN LOCAL

LEY 20/2006, de 15 de diciembre (BOE 30/01), municipal y de régimen local de las Illes Balears.

BALEARES – IMPUESTO SUCESIONES Y DONACIONES

LEY 22/2006, de 19 de diciembre (BOE 30/01), de reforma del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

¿SABIAS QUIÉNES.....?

¿Quiénes estaban en Bloomsbury? Tal denominación designa al conjunto de intelectuales británicos que, a principios del siglo XX, se reunían en el barrio londinense que les dio nombre y donde residían la mayoría de sus miembros. Entre ellos se encontraban los escritores Virginia Woolf y Lytton Strachey; el economista John Maynard Keynes; el crítico de arte Roger Fry y los pintores Duncan Grant y Vanessa Bell.

Su denuncia de la fragilidad de una civilización basada en le vulgaridad y el tópico influyó profundamente en la intelectualidad de su tiempo, así como en generaciones posteriores.

¿ Quiénes eran las musas? Las musas eran las diosas griegas, hijas de Zeus y Mnemósine, que velaban por las ciencias, las artes y la cultura. Eran nueve y se repartían los saberes como sigue: Clío, la historia; Melpómene, la tragedia; Talía, la comedia; Calíope, la poesía épica; Urania, la astronomía; Euterpe; la música; Terpsícore, la danza y la poesía lírica; Polimnia, el mimo y la poesía sacra, y Erato, la poesía amorosa.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana