LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XX - Núm. 427 - marzo, 2007

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 427. Marzo de 2007

CASOS 2

RESOLUCIONES 9

SENTENCIAS 16

NOS ESCRIBE: DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD por Conrado Albaladejo 21

EXTRANJEROS por Carmen Gómez.... 28

LÓGICA.....34

HUMOR 35

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 Gozálbes y Fernández 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, BERNARDO FELIPE y ANA ISABEL LLOSA Registradores de la Propiedad

BLANQUEO DE CAPITAL.

La Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de Diciembre de 1.999, establece como un supuesto de indicio, para notificar a la Comisión Nacional de Blanqueo de capital en la transmisión de inmuebles, que el precio de la transmisión sea superior a cincuenta millones de pesetas (equivalentes hoy a 300.000 euros) sea pagado en efectivo o al contado.

Se plantea ¿qué ocurre cuando ese pago se realiza mediante cheque nominativo o al portador o transferencia bancaria?.

La mayoría entendió que, en estos casos, no hay que notificar puesto que interviene una entidad bancaria, lo que conlleva ya un control del dinero.

(Carmen Gómez)

DOCUMENTO PRIVADO OTORGADO POR SEÑOR QUE FALLECE Y AHORA COMPRA EL HERMANO HEREDERO.

Se otorgó una compra en documento privado en la que una promotora vendía a un señor, y que no llegó a liquidarse; ahora, otorgan escritura de venta la promotora y el hermano de aquel señor, que resulta ser su heredero por haber fallecido el primer comprador; estando el heredero casado, se plantea si esa finca se adquiere con carácter ganancial. De la herencia del primer señor resulta que el hermano adquirió, entre otros, los derechos a la vivienda, como heredero de aquél. A la mayoría le pareció que hay primero que considerar la transmisión del derecho hereditario y después la compra, lo que llevaría a considerar que el título de adquisición es el de herencia, aunque se hiciera una inscripción en la que se abreviara el tracto. Se haría constar: documento privado más herencia del causante (cuya escritura se aporta) más la escritura de compra; La inscripción debería hacerse con carácter privativo, sin perjuicio de que existiera una deuda a favor de la sociedad de gananciales, en caso de que faltara alguna parte del precio por pagar.

(Carmen Gómez)

SEÑOR CASADO COMPRA EN DOCUMENTO PRIVADO Y AHORA DIVORCIADO QUIERE ELEVAR A PÚBLICO.

Vigente la sociedad de gananciales, los cónyuges adquirieron en documento privado una finca; ahora divorciados, el exmarido quiere elevar a público aquel documento y adquirir para su sociedad

ganancial, hoy disuelta pero aún no liquidada, con el fin de tener en cuenta la finca en dicha liquidación. La exesposa se niega a dicha elevación a público. Se plantea si podría él solo adquirir para la comunidad "postganancial".

Algunos niegan la posibilidad, recordando que para la válida elevación a público de un documento deben comparecer todos los intervinientes en el documento privado.

Sin embargo, otros sí lo admitirían considerando el beneficio para el marido y el no perjuicio para la mujer; se resolvería así la situación de un bien que podrá incluirse en la liquidación de gananciales sin problema, y si no, quedaría en una situación dudosa más difícil de resolver.

Otra solución sería presentar demanda contra la vendedora y la ex esposa para la elevación a público del documento privado y anotar preventivamente dicha demanda

(Carmen Gómez)

AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE EN NAVE EN PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA.

En una nave que forma parte de una propiedad horizontal tumbada se realiza un altillo, dándole, interiormente, más superficie pisable. Se plantea si es necesario acuerdo de la Junta de Propietarios.

Estando previsto en los Estatutos la posibilidad de hacer segregaciones, divisiones…y no aumentando el volumen, la mayoría entendió que no sería necesario acuerdo de la Junta, sin perjuicio de la necesaria licencia municipal.

(Carmen Gómez)

DERECHO DE VUELO EN DOS ADOSADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA.

Se configura el vuelo de cada finca como derecho de vuelo independiente y como anejo de cada parcela correspondiente, con carácter indefinido, ¿es admisible?. El contertulio que planteaba el tema entendía que no podía admitirlo porque además de cambiar la naturaleza del derecho de vuelo que, en principio, es un elemento común de la finca, parece que exista una parcelación oculta.

Sin embargo, la mayoría entendió que sí sería admisible siempre que:

1º) Se estableciera un plazo determinado, que según la Jurisprudencia para dominios compartidos, debe ser un máximo de noventa y nueve años.

2º) Se determinara la superficie máxima, las cuotas que resultaran….y todos los demás requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Todo ello sin perjuicio de la necesaria licencia urbanística y demás requisitos urbanísticos para construir.

Otros contertulios opinaron que para distribuir el derecho de vuelo debería aplicarse el art. 54 del Reglamento Hipotecario.

El contertulio que exponía el caso seguía insistiendo en que parecía una parcelación encubierta porque se separa la totalidad de las fincas y en que no hay que considerarlo como facultad de sobreelevar, sino como un derecho real en cosa ajena.

Se recordó que puede existir una propiedad horizontal tumbada sin parcelación cuando hay algún elemento común, como en este caso sería el suelo.

(Carmen Gómez)

TRANSFERENCIA O ENAJENACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO A RESULTAR DE ACTUACIÓN FUTURA O EN CURSO.

Planteamiento.

Al otorgar escritura de cesión de terrenos, afectados por un expediente de reparcelación apenas iniciado, y consistiendo la contraprestación en la entrega de futuras parcelas resultantes de la misma a modo de permuta atípica, las partes pactan la transferencia de todo o parte del aprovechamiento urbanístico que a éstas vaya a corresponder.

Comentarios.

Se considera que dicho pacto no resulta inscribible por ser contrario a normativa diversa: En primer lugar, no cabría inscribir la transferencia de derechos de aprovechamiento urbanístico aún no existentes (artículo 9 RH); procedente de parcelas que ni son propiedad, ni están inscritas a nombre del transferente (Principio Hipotecario de Tracto Sucesivo, recogido en el artículo 20 LH y 105 de su Reglamento); además, por aplicación de los artículos 33 a 44 del RD. 1093/1997, de 4 de julio, tampoco procede inscribir una transferencia de aprovechamiento que no tiene por destino otras parcelas inscritas, o bien folio independiente a nombre de la administración actuante o empresa urbanizadora; que no expresa en concreto el número de unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las parcelas afectadas, la cuantía del aprovechamiento transmitido, la proporción que se le atribuya en relación con el de la finca de destino y la cuantía del aprovechamiento a que queda reducida la finca de origen, así como la determinación o, en su caso, ausencia de derechos inscritos que queden inafectados o trasladados en todo o en parte (ello sin perjuicio de los requisitos adicionales que pudieran exigir las normativas urbanísticas de algunas CCAA, tales como la aprobación municipal, la previa inscripción en registro administrativo de transferencias de aprovechamiento o la incorporación a la escritura de los planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares afectados).

Como observación secundaria relativa al negocio principal de permuta atípica de terrenos por futuras parcelas, para el caso de practicarse su inscripción, también se considera conveniente expresar en el acta de inscripción y en la nota de despacho que dicha contraprestación, consistente en la entrega de futuras parcelas, no resulta inscribible al carecer de transcendencia real (artículos 98 LH y 9 de su Reglamento), sin perjuicio de su alusión en puro concepto de tal contraprestación contractual.

(Bernardo Felipe)

IDENTIFICACIÓN DEL MEDIO DE PAGO EN LAS CANCELACIONES DE HIPOTECA MEDIANTE ABONO EN CUENTA.

Planteamiento.

El cumplimiento de la nueva normativa (nueva redacción del artículo 21.2 LH, en relación con el art. 24 de la LN, por Ley 36/2006), suscita la cuestión relativa a la diferente consideración de las

cancelaciones de hipoteca que han sido pagadas mediante abono en cuenta bancaria, en función de que el acreedor hipotecario sea un banco o caja de ahorros, o bien un particular o entidad de distinta naturaleza.

Comentarios.

Se estima que, siendo el acreedor hipotecario un banco o caja de ahorros, bastaría con manifestar que el pago se ha realizado mediante abono en cuenta (sin mayor especificación) de la propia entidad, mientras que en el caso de otros acreedores hipotecarios sería necesario especificar los datos de dicha cuenta.

(Bernardo Felipe)

LEGITIMACIÓN DE FIRMA DEL TÉCNICO CERTIFICANTE EN CASOS DE OBRA NUEVA Y EXCESOS DE CABIDA. VISADO DE COLEGIO OFICIAL O CERTIFICACIÓN.

Planteamiento.

Siendo frecuente que dichos certificados se incorporen a la escritura sin legitimar la firma respectiva, se propone considerar las distintas consecuencias según los casos. En segundo lugar, como cuestión accesoria, se plantea la adecuación de visados y certificados de colegios profesionales para el cumplimiento de requisitos reglamentarios.

Comentarios.

En el caso de los certificados técnicos de obra nueva terminada o en construcción, el artículo 49 del RD. 1093/1997, de 4 de julio, exige expresamente la legitimación de firma. Sin embargo, cuando se trata de certificados o informes técnicos acreditativos de un exceso de cabida inferior a la quinta parte, ni el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, ni el 298.3 del Reglamento Hipotecario establecen expresamente dicha exigencia, por lo que se estima que podrían aceptarse sin legitimación.

Otras opiniones traen a colación la RDGRN de 4 de marzo de 1996, conforme a la cual «los documentos cuyo acceso al Registro se pretenda, incluso los complementarios, han de ser auténticos», lo que supone un argumento en favor de la legitimación de firma, en todo caso.

Frente a esta opinión, otros señalan que de conformidad a los artículos 251 y 256 del Reglamento Notarial (anterior a la reforma de 19 de enero pasado), ni la protocolización ni la legitimación de firma transforman en auténtico un documento que sigue siendo privado, sin que el Notario asuma «responsabilidad alguna por el contenido del documento cuyas firmas legitime».

Por lo que respecta a visados y certificaciones de colegios profesionales se considera que, mientras el artículo 50 del RD. 1093/1997, de 4 de julio, para el caso de certificado de obra nueva terminada o en construcción expedido por técnico que no sea firmante del proyecto, director de la obra o técnico municipal del Ayuntamiento, exige la CERTIFICACIÓN DE SU COLEGIO PROFESIONAL QUE ACREDITE QUE TIENE FACULTADES SUFICIENTES, en cambio, el visado del colegio respectivo ni resulta exigido por norma alguna, ni puede sustituir la certificación del antedicho artículo 50. Ello, entre otras razones, por limitarse a una supervisión de la colegiación del técnico solicitante,

así como el respeto a las normas sobre honorarios profesionales, sin que ello suponga control alguno sobre la competencia de sus facultades para el acto concreto.

(Bernardo Felipe)

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONFIGURACIÓN DE CUOTA INDIVISA DE UN ELEMENTO PRIVATIVO COMO ANEJO PERTENECIENTE A OTRO ELEMENTO PRIVATIVO.

Planteamiento.

En escritura de obra nueva y división horizontal, se establece como anejo perteneciente a cada uno de varios pisos o locales, sendas cuotas indivisas (hasta sumar el cien por cien) de otro elemento privativo, local perteneciente al mismo edificio.

Comentarios.

Se estima incorrecta dicha construcción, por estimar que el concepto de anejo que configura la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal (artículos 3.a, 5 y 8, pareciendo desprenderse de este último que el anejo debe tratarse de un espacio físicamente susceptible de división material), no debe desfigurarse ni sufrir una dilatación tal en su naturaleza que lo haga omnicomprensivo de situaciones jurídicamente distintas como, en el presente caso, la de una vinculación ob rem por cuotas indivisas, que conecta la titularidad del local en proindiviso con la de cada uno de otros pisos o locales (ver RDGRN de 3 de septiembre de 1982 y 31 de marzo de 2005).

(Bernardo Felipe)

PROPIEDAD HORIZONTAL: ADMISIBILIDAD DE RESERVA POR LA PROMOTORA DE LOS DERECHOS DE SOBRE Y SUBEDIFICACIÓN SOBRE LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO O COMPLEJO.

Planteamiento.

En los estatutos de la comunidad horizontal, unilateralmente redactados y aprobados por la entidad promotora como único propietario (antes de comenzar la venta de pisos y locales), la misma se reserva los derechos de sobre y subedificación. Cumplido el requisito de la sujeción a un plazo (diez años) que evite la duración indeterminada del término para su ejercicio, el problema a considerar es la admisibilidad de la reserva de dichos derechos sobre la TOTALIDAD del complejo edificado.

Comentarios.

Se considera que, sin perjuicio de la necesidad de fijar las futuras cuotas o los criterios para su directa determinación atendiendo a la futura y distinta composición del complejo, la reserva de dichos derechos sobre la totalidad del inmueble (que consignada en los estatutos, se impondrá a cada uno de los futuros compradores de pisos o locales), podría considerarse como cláusula abusiva, contraria a la Ley 7/1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación (artículo 8.2) y a la Ley 26/1984, General para la Defensa de los Consumidores y los Usuarios (artículo 10.bis y Disposición Adicional)

.Otras opiniones señalan que, salvo previa inscripción de sentencia firme declarando la nulidad de la cláusula abusiva en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, conforme a los artículos 22 de la Ley 7/1998 y 21 del Reglamento de dicho Registro, no es al Registrador a quien compete apreciar dicho carácter, sino a la autoridad judicial (artículos 9 y 10 de la misma Ley 7/1998). En este sentido se pronunciaba la DGRN en Resolución de 08.10.91, estimando la insuficiencia de datos del Registrador para extender a tal extremo la calificación.

Frente al argumento anterior se opone la obsolescencia de una Resolución anterior a la reforma obrada por la Ley 7/1998, así como la más reciente RDGRN de 24.11.2003, que admite implícitamente que el Registrador pueda enjuiciar el carácter abusivo de una cláusula contractual.

(Bernardo Felipe)

CANCELACIÓN DE UNA VENTA EN VIRTUD DE MANDAMIENTO JUDICIAL EXPEDIDO EN EJECUCIÓN PROVISIONAL DE SENTENCIA NO FIRME, Y POSTERIOR REINSCRIPCIÓN COMO DONACIÓN EN VIRTUD DE MANDAMIENTO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA FIRME QUE RECTIFICA LA ANTERIOR.

Planteamiento.

En un procedimiento judicial se dicta sentencia que aprecia simulación absoluta en una compraventa; recurrida dicha sentencia se procede a la ejecución provisional, y en su virtud se expide mandamiento al Registro ordenando la cancelación de la venta; la sentencia de segunda instancia rectifica la anterior, estimando simulación relativa, y en consecuencia se expide nuevo mandamiento ordenando que la compraventa cancelada se reinscriba como donación.

Comentarios.

Se considera que, de conformidad al artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la sentencia no firme que disponga o permita la cancelación de un asiento registral no debe causar sino anotación preventiva. En otro caso, amén de resultar también contrario al artículo 82 LH la cancelación de una inscripción con base en una sentencia no firme, la reinscripción (ya sea en el mismo o en distinto concepto jurídico) de la transmisión anulada planteará el desagradable problema de los terceros que hayan inscrito o anotado sus derechos, o presentado títulos al Registro en el lapso intermedio entre la cancelación de la compraventa y la presentación del mandamiento de reinscripción como donación, los cuales habrán de ser respetados en todo caso, de conformidad al artículo 34 LH y al 24 de la Constitución, evitando la quiebra del Principio de Seguridad Jurídica así como la indefensión judicial.

(Bernardo Felipe)

SEGURO DECENAL: ADMISIBILIDAD DE LA EXCEPCIÓN DE AUTOPROMOTORES INDIVIDUALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS ADOSADAS EN «COMUNIDAD VALENCIANA».

Planteamiento.

Dos copropietarios de un solar declaran la obra nueva consistente en sendas viviendas adosadas construidas por cada uno de ellos, haciéndose dueño cada uno de aquélla que costea, y estableciendo

una propiedad horizontal tumbada; en su virtud, y considerándose cada uno autopromotor individual de una única vivienda para uso propio, se acogen a esta causa de exoneración de la obligación de constituir el seguro decenal.

Comentarios.

Se estima que, debiendo ser objeto de interpretación restrictiva las excepciones a una regla general, y tratándose de dos viviendas adosadas en propiedad horizontal, no se cumple el requisito exigido por la Disposición Adicional Segunda, apartado Uno de la LOE 38/1999, que se refiere a «una única vivienda unifamiliar para uso propio». Distinta solución correspondería si, previa división o segregación del terreno, nos halláramos ante dos viviendas unifamiliares declaradas separadamente, aún con un muro medianero.

(Bernardo Felipe)

LEY DE PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL

Se plantea la cuestión de que, si no se acompaña a la escritura pública el modelo S1 exigido por la Ley de Fraude Fiscal de 29 de Noviembre de 2006, para el caso de que el importe del pago en metálico o cheque al portador supere 10.000 Euros (en caso de no residentes) o 100.000 Euros (en caso de residentes), debe calificarse o no como defecto subsanable por parte del Registrador.

La mayor parte de los contertulios parecen inclinarse por no considerarlo como defecto, y realizar la comunicación al órgano respectivo de blanqueo de capitales.

(Ana Isabel Llosa)

PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS POR FAX

Uno de los contertulios plantea la cuestión de si con la nueva redacción del artículo 249 del RN, se denegaría la práctica del asiento de presentación cuando la escritura se remitiera por fax el día siguiente al otorgamiento de la misma.

El nuevo artículo 249 dispone que el Notario deberá remitir por fax la escritura el mismo día del otorgamiento, al igual que en su anterior redacción; sin embargo la **Instrucción de la DGRN de 2 de Diciembre de 1996**, permitía que el Notario, bajo su responsabilidad, la remitiera dentro de las 24 horas siguientes.

Algunos contertulios consideraron que con el nuevo RD de 19 de Enero de 2007 que modifica el RN, podría entenderse que no es aplicable la Instrucción de la DGRN (en virtud del principio de rango normativo). Sin embargo, la gran mayoría opinaron que, dado que la redacción del artículo 249 del RN en este punto, viene a reproducir la del anterior tenor, podría seguir siendo aplicable la Instrucción anteriormente mencionada, y por lo tanto, optan por practicar el asiento de presentación siempre que la escritura se remitiese por fax, el mismo día del otorgamiento o dentro de las 24 horas siguientes.

(Ana Isabel Llosa)

SUSANA JUSTE, FRANCISCO MOLINA Y PEDRO FANDOS (Registradores de la Propiedad)

R. 17 DE NOVIEMBRE DE 2.006 (BOE 16-01-07)

PODER. JUICIO DE SUFICIENCIA. CONGRUENCIA.

- Se presenta escritura de constitución de hipoteca, en la que el representante del banco actúa en virtud de escritura de poder constando en el título el notario autorizante,fecha de otorgamiento, número de protocolo, datos de inscripción en el Registro Mercantil, y expresándose que se ha exhibido copia autorizada del mismo - estando especialmente facultado para el otorgamiento, en virtud de certificado de otro apoderado de la entidad, cuyo original, con la firma legitimada notarialmente, consta incorporado a la matriz del título calificado. El Registrador considera incongruente el juicio notarial de suficiencia, ya que uno de los documentos en los que se basa no es documento público, sino privado, por más que se haya legitimado la firma, que, además, se basa en otro previo apoderamiento, no acreditado ante el Notario.

- La DG retoma la consabida doctrina en la materia: el juicio notarial de suficiencia de las facultades del representante se equipara a todos los efectos al juicio sobre la capacidad natural de los comparecientes; se presume que el Notario da fe no sólo de la verdad, sino de toda la verdad; la calificación registral en principio queda limitada a la simple existencia de la reseña identificativa del documento del que derivan las facultades representativas y del juicio de suficiencia. Lo único que se hace ahora es delimitar el contenido de la 'congruencia' de ese juicio: el juicio del Notario sobre la suficiencia del poder (para conceder hipotecas) no queda contradicho por el contenido de la escritura, por más referencia que se haga a una certificación, cuya apreciación parece quedar en el exclusivo ámbito de la acción notarial.

(Francisco Molina)

R. 18 DE NOVIEMBRE DE 2006 (BOE 13-12-06)

DEMANDA INTERPUESTA CONTRA HERENCIA YACENTE

Se presenta Acta de protocolización de Auto recaído en un procedimiento judicial de división de cosa común, iniciado por dos copropietarios contra la herencia yacente del tercer copropieta-

rio (ya que éste había fallecido); En la tramitación del procedimiento se emplazó a los herederos indeterminados mediante edictos.

El Registrador suspende la inscripción, por no resultar acreditado que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral o sus acreditados herederos, generándoles indefensión.

La DGRN confirma la nota: En el presente caso se plantea si la demanda interpuesta contra la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos, equivale a emplazamiento de la masa hereditaria.

No cabe entender en este caso que la herencia haya sido parte en el proceso, al no haberse designado por el juez un administrador que la represente y con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de este cargo pueda entenderse suplida mediante demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante.

(Susana Juste)

RDGRN 20 DE NOVIEMBRE DE 2.006 (BOE 16-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. DERECHO NORTEAMERICANO. PACTO COMISORIO.

- El Registrador suspende la práctica de una anotación preventiva de demanda, como medida cautelar acordada por un juzgado de Illinois en el marco de un procedimiento por reclamación de cantidad.

- La DG recuerda el elenco cerrado de posibilidades de anotación que contiene el artículo 42 LH,y determina que, por mucho que el derecho norteamericano permita al acreedor personal dirigir su acción directamente contra los bienes del deudor, y, obtenida sentencia favorable, adquirir la propiedad, en materia de derechos reales sobre bienes en territorio español, se debe estar a nuestro ordenamiento, que no admite el pacto comisorio, de modo que la acción ejercitada sólo tendría un alcance personal, nunca real.

(Francisco Molina)

R. 21 DE NOVIEMBRE DE 2006 (BOE 13-12-06)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN

Se presenta Instancia privada por la que se pretende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

El Registrador lo deniega por ser necesaria providencia ejecutoria.

La DGRN confirma la nota: fuera de los supuestos de caducidad (art. 86 L.H.), las anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, que ordenará el juez o tribunal cuando sea procedente (art. 83 L.H.)

(Susana Juste)

R. 1 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 09-01-07)

DERECHOS HEREDITARIOS. ADJUDICACIÓN EN PAGO DE DEUDA DEL HEREDERO.

- Inscrita una finca a nombre de persona fallecida, se presenta en el Registro mandamiento ordenando la inscripción de los derechos hereditarios que sobre la finca pudieran corresponder a uno de los herederos, a favor de un acreedor personal del tal heredero. El Registrador suspende el despacho del documento, por constar los bienes todavía inscritos a nombre del causante, no acompañarse el título sucesorio, y no haberse practicado la partición hereditaria.

- La DG recuerda que el derecho hereditario *in abstracto* no supone una titularidad efectiva sobre un bien determinado, como se pretendía en el caso, sino sobre la totalidad de los que integran la herencia, hasta que se practique la partición. Concretar la adjudicación a un único bien pasa, por tanto, por haber practicado aquélla. Y además, ni tan solo consta acreditada la condición de heredero del deudor, respecto del titular registral.

(Francisco Molina)

R. 2 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 18/01/07)

HIPOTECA. DE MÁXIMO. PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. POR IMPAGO DE CUOTAS DE AMORTIZACIÓN O INTERESES.

- En una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un crédito en cuenta corriente se establece, como causa de vencimiento anticipado, el impago de las cuotas de amortización y/o intereses. El Registrador considera que a cada vencimiento no existen intereses exigibles por el acreedor de forma independiente, sino que esos intereses constituyen una partida de cargo y se integran como tales en la cuenta, en tanto que, por ende, la hipoteca no garantiza independientemente cada vencimiento de intereses, sino el saldo final de la cuenta.

- En efecto, dice la DG, los intereses constituyen una partida de cargo en la cuenta, y que el importe exigible al vencimiento sea el saldo de la cuenta al cierre, pero ello no excluye que se pueda libremente pactar cualesquiera causas de vencimiento anticipado, que serán inscribibles siempre que surtan efecto ante el impago de principal y/o intereses y costas.

(Francisco Molina)

R. 4 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 09/01/07)

OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN. CERTIFICADO TÉCNICO. FACULTADES DEL CERTIFICANTE.

- Presentada escritura de declaración de obra nueva en construcción, acompañando la respectiva licencia y certificación del arquitecto director de obras, relativa a la adecuación de las mismas al proyecto para el que se obtuvo licencia, el Registrador exige acreditación de las facultades

del certificante para certificar sobre la antigüedad de las obras, mediante el visado colegial correspondiente.

- El Registrador, dice la DG, debe calificar la obtención de la licencia municipal, y la expedición de la correspondiente certificación por parte de técnico competente, quedando relegado al ámbito de la responsabilidad de tal técnico la posible falta de veracidad de sus afirmaciones. Sólo en el caso de certificado técnico de obra concluida, haciendo constar la antigüedad de la misma, y por tanto, en ausencia de licencia y proyecto, se podría exigir la acreditación de las facultades certificantes.

(Francisco Molina)

R. 7 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 09-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CANCELADA CONFORME RDGRN 21/07/2005. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

- Tomada anotación preventiva de embargo sobre dos fincas, y prorrogada indefinidamente, en aplicación de la normativa anterior a la vigente LEC, se procedió, a instancia del titular de las fincas, y con ocasión de la expedición de certificación de las mismas, a la cancelación de las anotaciones citadas, según el texto de la Resolución vinculante de la DGRN de 21 de julio de 2.005. La entidad a cuyo favor estaban practicadas las anotaciones presentó entonces mandamiento para que se volviera a tomar anotación preventiva, con el mismo rango que tenían las anotaciones primitivas, ahora canceladas, a lo que se opone el Registrador.

- La DG, se limita a recordar que el principio de prioridad impide dar rango preferente a un título presentado con posterioridad y reponer el rango de los asientos cancelados, máximo cuando no media sentencia firme dictada en procedimiento en que hayan sido parte los titulares posteriores que se puedan ver perjudicados por ese restablecimiento. No entra, ni de soslayo, a plantear los graves problemas de inseguridad jurídica derivados de la citada resolución vinculante.

(Francisco Molina)

R. 9 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 18-01-06)

PROCEDIMIENTO DE APREMIO. VENTA. RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO.

- Por la Dependencia provincial de Recaudación de la AEAT se sigue procedimiento de apremio, en cuyo seno se acuerda un embargo, y que culmina con la citación al deudor embargado para formalizar la escritura de compraventa a favor de un adjudicatario. No compareciendo aquél, le representa de oficio en el otorgamiento el Jefe de la citada Dependencia de Recaudación. El Registrador suspende la inscripción por no constar: la identidad del cónyuge del deudor, al que se notificó la subasta; la fecha de notificación al cónyuge del deudor de la citación para que compareciera en el otorgamiento de la escritura, a los efectos de prestar su consentimiento; Además por no comparecer al otorgamiento dicho cónyuge, no pudién-

dose considerar representado de oficio; y por no acompañarse mandamiento de cancelación de cargas no preferentes.

- Notificado el presentante el día 27 de abril, el escrito de interposición de recurso se presentó el 2 de junio, por lo que se inadmite el mismo, por extemporaneidad.

(Francisco Molina)

R. 11 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 18/01/07)

AUTO DE ADJUDICACIÓN. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. ANOTACIÓN CADUCADA Y CANCELADA.

- En julio de 2.001 se tomó anotación preventiva de embargo sobre porción indivisa de una finca, en virtud de mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo. Posteriormente se inscribió la venta de la porción embargada. En julio de 2.003 se dictó el correspondiente auto de adjudicación, del que se expidió testimonio en octubre del mismo año. En julio de 2.005 se canceló por caducidad la anotación. Tras sucesivas presentaciones, desde octubre de 2.003, sin que se practicara operación ninguna, en marzo de 2.006 se denegó la inscripción del auto de adjudicación, precisamente por estar cancelada la anotación.

- En primer lugar, señala la DG la obviedad de que cada presentación cuenta con su propia prioridad, y que, si la última presentación se realizó cuando la anotación ya estaba caducada y cancelada, en nada afecta que el mismo título se hubiera presentado con anterioridad, cuando la anotación aún estaba vigente. Lo que no se especifica en la resolución es por qué en las sucesivas presentaciones ni se despachó el documento, ni se suspendió tal despacho, aunque parece darse a entender que sencillamente, el testimonio fue reiteradamente presentado y retirado sin haber sido siquiera calificado.

(Francisco Molina)

R. 22 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 26-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo solicitada por mandamiento del Recaudador Municipal de un Ayuntamiento, por impago de determinadas tasas e impuestos municipales, respecto de inmueble del deudor sito en otro término municipal, por el defecto insubsanable de la falta de competencia del Ayuntamiento al carecer de jurisdicción para trabar bienes, en actuaciones de recaudación ejecutiva, situados fuera del territorio de su Corporación. El defecto es confirmado por la DG, pues la competencia en estos casos corresponde a los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma o del Estado, según los casos, previa solicitud del Presidente de la Corporación, considerando que la calificación registral de un documento administrativo se extiende también a la competencia del órgano administrativo que la dicta.

(Pedro Fandos)

R. 26 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 26-01-07)

SENTENCIA PENAL

Se presenta en el Registro sentencia penal dictada en juicio de faltas, confirmada por otra de la Audiencia provincial, junto con la solicitud de que acceda al Registro alguna forma de legitimación civil para acceder a una finca desde determinado camino que discurre por otras fincas vecinas. El proceso penal se resuelve con la condena a los demandados como autores de una falta de coacciones consistente en impedir el paso a través del camino, declarando además que debe ser la vía civil y no la penal la procedente para decidir sobre el derecho que las partes puedan ostentar. El Registrador deniega la inscripción por entender que la instancia penal no es la adecuada para esa finalidad, pues la sentencia resolvió una denuncia penal y no una pretensión civil de reconocimiento de una servidumbre de paso, y además la propia sentencia declara que debe ser la vía civil la competente para resolver sobre el derecho que las partes pudieran ostentar. La DG confirma la nota.

(Pedro Fandos)

R. 27 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 26-01-07)

INMATRICULACIÓN DE BUQUE.

Se suspende la inmatriculación de un buque en el Registro Mercantil porque no se aporta el título de adquisición del mismo y la copia certificada de la hoja de asiento de matrícula de la embarcación. El recurrente alega que se aporta el título de adquisición del buque, que se adquiere por el uso continuado durante más de 10 años, de acuerdo con el artículo 573 del Código de Comercio, lo cual se recoge en la escritura pública de compraventa calificada, junto con certificado que acredita ese uso durante el plazo legal, acompañando al escrito de interposición del recurso la certificación del asiento de la embarcación en el Registro de Matrícula. La DG revoca el primer defecto, pues el título de adquisición del vendedor consta en la escritura pública de compraventa calificada, pero mantiene el segundo, pues los dos requisitos exigidos por el Reglamento del Registro Mercantil para la inmatriculación de buques, son cumulativos, por lo que los dos juntos deberían haber sido objeto de una nueva presentación, sin que sea adecuada la aportación del segundo en el trámite de interposición del recurso, ya que no ha podido ser objeto de una calificación por parte del Registrador.

(Pedro Fandos)

R. 27 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 26-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CADUCIDAD

Se deniega la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas en el que se decreta la cancelación de una anotación preventiva de embargo que motivó el procedimiento y todas las inscripciones y ano-

taciones posteriores, por haberse cancelado por caducidad la anotación preventiva de embargo de la que derivaba el procedimiento citado. La DG confirma la nota, pues la caducidad de la anotación preventiva de embargo a los cuatro años, es radical y automática.

(Pedro Fandos)

R. 28 DE DICIEMBRE DE 2.006 (BOE 26-01-07)

RECTIFICACIÓN REGISTRO

Se suspende la inscripción de un testimonio judicial que contiene la sentencia recaída en un procedimiento, con el objeto de rectificar la descripción de una finca registral, sustituyéndola por la actual, porque no consta el título material de adquisición de los demandantes; no se acredita la licencia de segregación o la declaración municipal de su innecesariedad para poder inscribir la descripción pretendida como procedente de la finca registral inscrita y existe una doble inmatriculación, por lo que no es posible la práctica de la rectificación solicitada, que debe solucionarse por los medios del artículo 313 RH . La DG revoca el primer defecto, pues la sentencia es clara en el sentido de ordenar únicamente la modificación de la descripción de la finca registral por la descripción que contiene la sentencia, sin que ordene la práctica de la inscripción a favor de los demandantes. También revoca el segundo defecto pues los demandados procedieron a inmatricular la finca en su totalidad, a través del procedimiento previsto en el artículo 205 LH, aunque, como resulta de la sentencia, únicamente les correspondía una parte de la misma; por lo que no se trata de una segregación, sino de una rectificación del Registro, al amparo del artículo 40 LH, para que la inmatriculación se limite a la parte que corresponde a los demandados y borrar la contradicción entre el Registro y la realidad jurídica extra-registral que es necesario modificar. En cuanto al tercer defecto de existencia de doble inmatriculación, también revoca el defecto, pues la doble inmatriculación no se puede apreciar de oficio por el Registrador al ser materia reservada al Juez, por lo que habrá que esperar a que el posible perjudicado inste ante la autoridad judicial la nota a que se refiere el artículo 313 RH.

(Pedro Fandos)

SENTENCIAS

ALICIA Mª DE LA RÚA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE JUNIO DE 2006.

TERCERÍA DE MEJOR DERECHO: PREFERENCIA DEL CRÉDITO CON ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE EL CRÉDITO REFACCIONARIO NO INSCRITO DE FECHA POSTERIOR.

Ponente: Gullón Ballesteros, Antonio.

Artículos citados: 1923.4º Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1°.- La Entidad A, S.A. presenta demanda contra el Banco B, S.A., Promociones C, S.L., D. D y Dª E, sobre tercería de mejor derecho, solicitando que se reconozca la preferencia de su crédito por importe de 15.717.031 ptas. en cuanto a las resultas del embargo trabado sobre las hoy fincas registrales X a Z.

2º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda, siendo su sentencia confirmada en grado de apelación por la Audiencia Provincial. La demandante interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea el problema de la preferencia entre un crédito refaccionario no inscrito y una anotación preventiva de embargo.

La sentencia de instancia señala que si el crédito refaccionario no está inscrito no puede ser invocado frente a quien tiene su derecho debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, como acontece a quien anotó el embargo preventivo de los bienes inmuebles de su deudor, y además duda incluso de la misma existencia de los créditos refaccionarios no inscritos.

El Tribunal Supremo considera que la anotación preventiva da preferencia al crédito anotado frente a los que sean de fecha posterior a la anotación, objetos, o no, de anotaciones de embargo. Así resulta del 1923.4º C.c.

Sin embargo, no cabe ya desvirtuar la valoración de la prueba hecha en la instancia que ha entendido que no se trata de un crédito refaccionario de fecha anterior al de la anotación.

De ahí que la estimación parcial del motivo no permita casar y anular la sentencia recurrida, por lo que se declara no haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE JUNIO DE 2006.

SUCESIÓN: NULIDAD DE PARTICIÓN DE HERENCIA POR FALTA DE PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

Artículos citados: 1056, 1035, 1038 y 1068 del Código civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A fallece bajo testamento de 17 de septiembre de 1993, en el que establece unas pautas para la partición, efectuándose ésta el 25 de enero de 1995 por los contadores partidores.

2º.- D. B y D. C, hijos de Dª D, hija premuerta del causante, presentan demanda contra la viuda del mismo, Dª E (abuela de los demandantes), los hijos de ambos (tíos de los demandantes) D. F y Dª G, los respectivos hijos de cada uno de ellos y los contadores-partidores, D. H y D. I., ejercitando una serie de acciones cuyas dos primeras son de nulidad del testamento y de nulidad de la partición de sus bienes, y tras ellas una serie, todas ellas de forma sucesiva y subsidiaria de las anteriores.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima las dos primeras acciones y estima la cuarta: nulidad de la partición por no haberse previamente disuelto la sociedad de gananciales constituida entre el causante y su esposa. Añade que deberá hacerse nueva partición y da una serie de pautas que deberán respetarse. En apelación, la sentencia de la Audiencia Provincial confirma la anterior, salvo en las pautas, corrigiendo tres de ellas. D. F y sus hijos recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Según el Tribunal Supremo, la nulidad de la partición por falta de la previa liquidación de la comunidad de gananciales es incuestionable. La partición produce la extinción de la comunidad hereditaria, mediante la división y adjudicación a los coherederos del activo de la herencia, tal como prevén los arts. 1051 y siguientes del Código civil, la cual, como dice el art. 659 comprende los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte, es decir, que no se comprende la mitad de la comunidad ganancial que corresponde al cónyuge supérstite.

Es necesario que los bienes distribuidos en una partición testamentaria sean propios del causante. Hacerlo, mezclando bienes privativos y gananciales, supone incluir bienes ajenos al patrimonio del causante.

En el presente caso, en la partición no ha intervenido ni ha sido oído el cónyuge supérstite y, por lo menos respecto a un inmueble, se declara probado que se compró con dinero ganancial.

Por otra parte, no hay una verdadera partición hecha por el testador al amparo del art. 1056 C.c., sino únicamente unas normas para la partición.

En cuanto a las pautas que las sentencias de instancia señalan para efectuar la partición, se alega infracción de los arts. 1056, 1035 y 1038 C.c. por entender que un determinado piso era propiedad del causante y, por tanto, colacionable en la legítima de los demandantes, por la razón de que el causante,

en su testamento, lo dijo así. Frente a ello, el Tribunal Supremo establece que el testador no hizo una partición, sino que expuso «normas para la partición» que realizaron los contadores-partidores que él mismo nombró en el testamento; que el principio de intangibilidad de la legítima está por encima, incluso, de la voluntad soberana del causante; y que las sentencias de instancia han declarado probado que el piso no era propiedad del causante, lo que no puede ser discutido en casación.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 19 DE MAYO DE 2006.

PROPIEDAD HORIZONTAL: UNANIMIDAD PARA LA REVOCACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN CONCEDIDA POR UNANIMIDAD DEL USO PRIVATIVO DE ELEMENTOS COMUNES.

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.

Artículos citados: 5.3, 5.4, 16.1 y 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La Junta de Propietarios de la finca X acuerda por unanimidad en reunión de 21 de febrero de 1984 acondicionar el patio trasero para hacer garajes que serán utilizados por aquellos propietarios que no tengan ya plaza de garaje, y que los gastos que implique dicha modificación serán satisfechos por los cinco propietarios (A, D. B, D. C, D. D y Dª E, si bien, en junta de 20 de febrero de 1985, A renuncia a su plaza).

2º.- Realizadas las obras, abriéndose una puerta de acceso en la fachada trasera del edificio, el patio trasero es usado con arreglo a dicho acuerdo durante varios años, hasta que en juntas de propietarios se vuelve a tratar el tema de los garajes situados en el patio trasero al considerar algún propietario la ilegalidad de tal utilización al encontrarse en terreno común del edificio; así,, en las juntas de 14 de julio de 1989, 13 de febrero de 1990 y 9 de noviembre de 1993.

3º.- En junta de propietarios de 31 de octubre de 1996 se adopta por mayoría de propietarios (con once votos afirmativos que representaban el 65,18% de cuotas de participación y tres votos negativos que representaban el 19,217%) el acuerdo de cerrar el acceso de vehículos al patio trasero y volver a su primitivo estado el patio comunal, dejándose una puerta peatonal para el paso únicamente de personas.

4º.- Dª E ejercita acción de nulidad del acuerdo.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima, declarando la nulidad del acuerdo. La Comunidad de Propietarios demandada recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se alega, en primer lugar, que el acuerdo alcanzado con el voto favorable de todos los copropietarios, con la única oposición de aquellos que vienen utilizando el patio priva-

da y exclusivamente, debe reputarse unánime.

Sin embargo, el Tribunal Supremo señala que la unanimidad para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos, no excluye la exigencia de votos favorables por parte de aquellos propietarios que puedan resultar singularmente beneficiados por las disposiciones estatutarias que pretenden modificarse, puesto que la unanimidad que exige el art. 16.1 LPH, en la redacción vigente en el momento de producirse los hechos, opera tanto como garantía de los intereses de la comunidad en su conjunto como de los derechos que singularmente corresponden a cada uno de los copropietarios sobre las partes privativas y sobre los elementos comunes.

En consecuencia, únicamente cabe excluir la exigencia de voto favorable por parte de los copropietarios singularmente beneficiados en el caso en el que el voto contrario al acuerdo se formule abusivamente por provenir de quienes lo utilizan rebasando los límites normales del ejercicio del derecho de voto, no con la finalidad de proteger el interés de la comunidad o sus legítimos derechos en el ámbito de la misma, sino con la de perjudicar a otros copropietarios o de forzar la obtención de ventajas ajenas al objeto del acuerdo.

En segundo término, se alega que tratándose de elementos comunes por destino, la sentencia recurrida está privando a la comunidad de su derecho a regular el uso de elementos comunes que le viene atribuido por el art. 5.3 LPH, perpetuando un uso exclusivo de un elemento común que impide al resto de partícipes utilizarlo según su derecho.

También es rechazado por el Alto Tribunal, pues las reglas contenidas en el título de constitución de la propiedad horizontal pueden abarcar aspectos relacionados con el uso o destino del edificio y sus diferentes pisos o locales, instalaciones, servicios, gastos, administración y gobierno, entre otros (art. 5.3 LPH), y su modificación está sujeta a los mismos requisitos exigidos para su constitución (art. 5.4 LPH).

Cuando en el título constitutivo, bien inicialmente, bien por las modificaciones que autoriza la ley mediante acuerdos adoptados por unanimidad con arreglo al art. 16.1 LPH, se produce una autorización de un uso privativo de un elemento común con carácter definitivo, se exigirá para su modificación la unanimidad necesaria para la modificación del título constitutivo. Sólo si se acredita que dicha autorización de uso tiene un carácter precario, provisional o temporal podrá admitirse que la revocación de dicho uso y la reintegración del elemento común al pleno uso por parte de la comunidad con arreglo al régimen general reviste los caracteres de un acto de administración y, consecuentemente, exige únicamente, con arreglo al régimen general de acuerdos previsto en la LPH, la mayoría por parte de los comuneros y de las cuotas de participación (art. 16.2 LPH).

En el presente caso, los hechos declarados probados permiten concluir que el acuerdo adoptado, aunque no implicó desafección del carácter de elemento común del patio, llevó consigo una autorización de su uso privativo por determinados copropietarios con carácter definitivo, por lo que la comunidad, mediante un acuerdo adoptado por unanimidad que implicaba la modificación del título constitutivo, subordinó sus facultades para variar el uso privativo concedido a un

nuevo acuerdo adoptado con idéntica exigencia de unanimidad.

Se alega, así mismo, que la cesión gratuita del uso del patio es en esencia un comodato y el art. 1750 C.c. dispone que si no se pactó la duración del comodato, puede el comodante reclamarla a su voluntad sin necesidad de justificar justa causa, por lo que la comunidad de propietarios puede lícitamente a su voluntad y sin necesidad de acreditar causa justa ninguna revocar el acuerdo adoptado.

Es igualmente desestimado por el Tribunal Supremo. El régimen del comodato no es en sí aplicable a las disposiciones sobre régimen de utilización de los elementos comunes de una comunidad en régimen de propiedad horizontal, que se rige por reglas propias y específicas, y cuyo contenido deberá modularse con arreglo a los efectos reconocidos por la ley al título constitutivo y a los acuerdos en virtud de los cuales éste puede ser modificado.

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

CITAS DE ARTE Y LIBROS

-Hasta el saber cansa, cuando es el saber por oficio.
Sor Juana Inés de la Cruz /1651-1695), poetisa mexicana.

-Lo que es incomprensible no deja por ello de ser.
Blaise Pascal (1623-1662), matemático y filósofo francés.

-Toda la desgracia de los hombres procede de una sola cosa, que consiste en que no sabemos quedarnos tranquilos en un cuarto.
Blaise Pascal (1623-1662), matemático y filósofo francés.

-Antes de escribir, aprended a pensar.
Nicholas Bolileau-Despréaux (1636-1711), poeta y crítico francés.

-Sólo hay que intentar pensar y hablar justo, sin querer llevar a los demás a nuestro gusto y a nuestros sentimientos: es una empresa demasiado grande.

ESCRIBE PARA LUNES

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

DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CONRADO ALBALADEJO. Departamento de Derecho Civil .
Universidad de Alicante

I. INTRODUCCIÓN

Resulta destacable el papel tan relevante que el Registro de la Propiedad juega en la regulación de una figura jurídica de carácter turístico en la que se venían realizando numerosos fraudes a los adquirentes de los mismos, tal y como es el derecho de aprovechamiento por turno. Estas conductas hicieron necesaria la regulación de la figura mediante la Ley 42/98 [1]. Una de las medidas que dicha norma introduce en aras a evitar los diversos fraudes de los que eran víctimas los adquirentes es la intervención de los Registradores de la Propiedad, a quienes, junto con los Notarios, se les ha llegado a calificar de "policías del sistema" [2].

La intervención del Registro de la Propiedad entra en juego desde el momento de la constitución sobre un inmueble del régimen jurídico de aprovechamiento por turno hasta la transmisión de los derechos. No obstante, vamos a centrar el presente trabajo en el análisis de la intervención del Registro de la Propiedad en la fase de constitución del régimen de aprovechamiento por turno [3].

II. INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA CONSTITUTIVA

Establece el artículo 3 de la Ley 42/98 que "el régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad". Cabe plantearse si lo constitutivo del régimen es el otorgamiento de la escritura pública o bien la inscripción de dicha escritura en el

Registro de la Propiedad. Como señala la Exposición de Motivos "la formalización del régimen en escritura pública se establece como constitutiva, y se impone como obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad" y ello se establece a diferencia de lo dispuesto en el texto del Proyecto de Ley en el que lo constitutivo era la inscripción registral [4].

No obstante, en el texto legal, que puede ser calificado como defectuoso desde el punto de vista de técnica legislativa, no se realizan las modificaciones necesarias con respecto al proyecto y así, en determinadas expresiones puede parecernos que se está estableciendo el carácter constitutivo de la escritura, cuando, en realidad, se debe a una falta de adaptación del texto legal a la modificación del carácter de la inscripción. Así, entre otros, el artículo 3.1 señala que la duración del régimen se contará desde la fecha de inscripción del mismo, cuando, como después veremos, puede producirse válidamente la transmisión de los derechos sin estar constituido el régimen; asímismo, el artículo 4.1 establece que "el régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble", que tiene sentido cuando la inscripción es constitutiva, pero nada impediría que el verdadero titular no coincidiese con el registral por no haber inscrito aquél su derecho y tendría las plenas facultades para poder gravar su inmueble mediante la constitución del régimen de aprovechamiento por turno; en esta misma línea la falta de adaptación también podemos deducirla del artículo 5 denominado *Escritura reguladora* cuando hubiera sido más preciso denominarlo *Escritura constitutiva* si bien debe quedar matizado que el hecho de ser constitutiva no excluye que sea reguladora.

¿Qué supone el hecho de que la inscripción de la escritura se considere obligatoria? En este extremo el texto legal se aparta del sistema general establecido en la legislación hipotecaria de inscripción declarativa voluntaria. En el régimen de derechos de aprovechamiento por turno el hecho de que la inscripción tenga carácter obligatorio significa que la sanción de nulidad prevista en el artículo 1.7 de la Ley, a tenor de lo dispuesto en el artículo 4.3, se aplicará a los contratos por virtud de los cuales se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de haberse otorgado la escritura pública [5], pero no a los celebrados con posterioridad al otorgamiento y anterioridad a la inscripción registral. Como señala LACRUZ BERDEJO sólo se puede hablar de inscripción obligatoria "en tanto en cuanto la ley impone, bajo la amenaza de una sanción, la obligación de inscribir: una obligación estricta, y no una carga a la que viene condicionado un beneficio" [6].

III. OBJETIVO DE LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA

Cabe plantearse cuál es el objetivo que persigue el legislador al establecer la inscripción obligatoria de la escritura pública constitutiva del régimen. Debe tenerse en cuenta, tal y como ha sido señalado con anterioridad, que en el ámbito de los derechos de aprovechamiento por turno los adquirentes eran víctimas de numerosos fraudes. En la regulación de la figura el legislador trata de introducir medidas tendentes a potenciar el derecho a la información que poseen los adquirentes. Debe tenerse en cuenta que, dadas las caracterís-

ticas de la figura, mediante los contratos de transmisión se adquieren derechos que recaen sobre inmuebles situados en lugares diferentes al de residencia habitual del adquirente y dichos derechos se caracterizan por falta de contacto posesorio hasta el momento en que comienza su periodo de disfrute [7]. En este sentido manifiesta la Exposición de Motivos que mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad "los adquirentes, antes o después de su adquisición, podrán acudir al registro para recabar la información esencial sobre el régimen al que se encuentra sometida su adquisición".

Dada la trascendencia jurídica de la figura se hace necesaria la intervención de los Registradores para fomentar la publicidad de un derecho caracterizado por la falta de contacto posesorio hasta el momento en que comienza el primer periodo de disfrute.

Además de dar publicidad a la escritura pública reguladora del régimen, en el Registro de la Propiedad se archivará el documento informativo al que hace mención el artículo 8 de la Ley, una copia autenticada del contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro a que se refiere el artículo 7 de la Ley. El Registrador hará constar dicho archivo en la inscripción del régimen y deberá acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación. Debe tenerse en cuenta que la no constancia en el Registro de la Propiedad de los requisitos exigidos por la Ley se sanciona con la posibilidad de resolución del contrato, y no con una sanción administrativa.

Consideramos que el archivo de estos documentos corresponde a un registro administrativo y no a un registro jurídico como es el Registro de la Propiedad. La publicidad de dichos documentos es una publicidad noticia en la que no pueden entrar en juego los principios hipotecarios que protegen la seguridad del tráfico jurídico, pues se trata de publicar circunstancias que carecen de eficacia real. El hecho de que el legislador sancione la falta de archivo en el Registro de la Propiedad de los requisitos establecidos en la Ley con la facultad de resolución por parte del adquirente se aparta de los efectos propios de nuestro sistema registral.

Con la introducción de estos elementos formales, como son la escritura pública constitutiva y la obligatoriedad de inscripción de la misma, el legislador trata de que los fedatarios públicos controlen que el régimen se adecua a la legalidad, depositando una enorme confianza en Notarios y Registradores en aras a la protección de los adquirentes. No obstante, consideramos excesivo el papel que se les encarga pues deben comprobar que se cumplen todos los requisitos establecidos legalmente para poder autorizar la escritura y para poder inscribirla, debiendo tenerse en cuenta la multitud de requisitos que se establecen en la Ley 42/98, muchos de ellos de naturaleza administrativa, lo que puede suponer una carga muy gravosa para los fedatarios públicos.

IV. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE INSCRIBIR

Como ha quedado expuesto lo constitutivo del régimen es la escritura pública mientras que la inscripción es obligatoria. Cabría plantearse, en este sentido, las consecuencias de la falta de inscripción de la escritura constitutiva del régimen y, más concretamente, qué ocurriría con los contratos celebrados con anterioridad a la inscripción y posterioridad al otorgamiento de la escritura pública [8].

Se plantea qué ocurre cuando no se inscribe la escritura pública constitutiva del régimen, ¿son válidas las transmisiones realizadas con anterioridad?. Debe traerse aquí a colación la diferencia entre el carácter constitutivo y obligatorio de la inscripción. Si estimamos que la inscripción es constitutiva cualquier transmisión realizada con anterioridad a la misma debe ser considerada nula. Sin embargo, dado el carácter obligatorio de la misma estimamos que el derecho nace con el otorgamiento de la escritura pública, siendo por tanto, válida cualquier transmisión realizada con posterioridad a aquél.

¿Qué consecuencias comporta entonces la falta de inscripción? Hemos señalado que la Ley 42/98, consecuencia de la transposición al ordenamiento interno español de la Directiva 94/47/CE, es una norma destinada fundamentalmente a la protección de los consumidores. En este sentido, y para potenciar el derecho a la información de los mismos, el texto legal regulador de los derechos de aprovechamiento por turno establece la obligación del propietario, promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, que se proponga iniciar la transmisión de estos derechos, de editar un documento informativo con el carácter de oferta vinculante, que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente, a cualquier persona que solicite información. En dicho documento, así como en toda publicidad, promoción u oferta relativa a los derechos de aprovechamiento por turno, se ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad y se ha de advertir que éste debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno.

En caso de no haberse inscrito el régimen, ni podría archivarse el documento, ni en el mismo podrían constar los datos de inscripción del régimen, lo que a tenor del artículo 10.2 de la Ley 42/98 permitiría al adquirente resolver el contrato en el plazo de tres meses a contar desde la fecha del mismo.

Por otro lado, otra de las exigencias que impone la Ley es que el contrato de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno contenga los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, asimismo, en caso de no constancia, el adquirente también tendrá la posibilidad de resolver el contrato en el plazo de tres meses a contar desde la fecha del mismo.

Por tanto, en caso de falta de inscripción de la escritura constitutiva del régimen en el Registro de la Propiedad la consecuencia va a ser que el adquirente pueda resolver el

contrato [9]. Esta solución parece más adecuada en aras a la protección de los adquirentes que la que se derivaría de la inscripción constitutiva, ya que en este caso los contratos celebrados con anterioridad a la inscripción de la escritura serían nulos, y ésto quiera o no el adquirente, mientras que al tener carácter obligatorio se le da la opción de poder resolver el contrato, ya que, a pesar de no estar inscrito el régimen, el adquirente puede no ver ningún inconveniente en seguir con su adquisición. Consideramos que dejarle al adquirente la posibilidad de resolver el contrato concuerda mejor con la protección de sus intereses. Además, en otros derechos que tampoco implican contacto posesorio no se exige la inscripción constitutiva, por ejemplo, en las servidumbres negativas;Asimismo la mayor oponibilidad que atribuye la inscripción frente a la que proporciona la escritura puede predicarse de todos los derechos que acceden al Registro y a pesar de ello la regla general en nuestra legislación hipotecaria es la inscripción declarativa.

No obstante, hay autores que abogan por haber mantenido el carácter constitutivo de la inscripción por ser lo más apropiado para la protección del consumidor [10]; porque lo que realmente puede salvaguardar los intereses de los adquirentes es la oponibilidad de la inscripción del régimen [11]; porque se logra seguridad en el tráfico jurídico, ya que se produce simultáneamente la constitución del derecho real y la inscripción registral, concordando el Registro con la realidad extrarregistral, no pudiéndose iniciar las operaciones comerciales hasta que no se produzca la inscripción [12].

V. CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN POR EL PROPIETARIO REGISTRAL

Establece el artículo 4.1 de la Ley 42/98 que "el régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral". El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Podríamos plantearnos si cabría la posibilidad de que el propietario de dicho inmueble no hubiese inscrito su adquisición e incluso que dicho inmueble no estuviese inmatriculado. En la norma establecida en el artículo 4.1 podemos observar, de una parte, la excesiva confianza que el legislador deposita en la institución registral, que incluso llega a exceder la del legislador hipotecario, y de otra, la falta de adaptación del proyecto al texto legal.

En caso de ser constitutiva la inscripción parece lógico que sea el propietario que como tal figura en el Registro el que debe constituir el régimen, ya que no podría inscribir la escritura reguladora quien no tuviese inscrito el dominio del inmueble. Pero en el supuesto que establece la Ley 42/98 de inscripción obligatoria podría darse el caso de un sujeto que adquiere la propiedad de un inmueble pero no inscribe ese derecho y luego decide gravar el mismo mediante la constitución del régimen de aprovechamiento por turno. Realmente para poder constituir el régimen es suficiente con ser el auténtico propietario. Exigir la inscripción registral del inmueble sería negar al verdadero propietario facultades dominicales, siendo, por tanto, necesario ser el titular registral únicamente para poder inscribir la escritura constitutiva del régimen pero no para constituirlo [13]. Por ello, la norma contenida en el artículo 4.1 de la Ley 42/98 resulta vinculante para el Registrador pero no para el

Notario. Así, en el supuesto de que éste tuviese la certeza de que quien otorga la escritura reguladora, a pesar de no tener inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, es el verdadero propietario, debería autorizarla [14].

VI. A MODO DE CONCLUSIÓN

En la regulación de los derechos de aprovechamiento por turno, el legislador ha optado por la seguridad jurídica mediante la observancia de determinados requisitos formales antes que por la agilidad que la libertad de forma proporciona al tráfico jurídico.

La Ley 42/98 deposita mucha confianza en la institución registral como medio de protección a los adquirentes, ya que a través de ellos va a conseguirse que el régimen se adecue a la legalidad y que se le dé publicidad al mismo, garantizando el derecho a la información de los consumidores.

No obstante, algunas de las funciones que se les encomienda son más propias de un registro administrativo que de un registro jurídico como es el Registro de la Propiedad.

Conrado Albaladejo Pérez
Departamento de Derecho Civil.
Universidad de Alicante.

(Footnotes)

[1] La Ley 42/98 es consecuencia de la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 94/47/CE, de protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Ante los numerosos engaños que se venían produciendo y el carácter transfronterizo de la figura, interviene la Unión Europea protegiendo a los consumidores mediante la referida Directiva, que regula la información referente a los elementos constitutivos del contrato y las condiciones de transmisión de dicha información, así como los procedimientos y formas de resolución.

[2] HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M.: «El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: cuestiones concretas que se plantean con la nueva normativa», *BCRE*, n. 54, 1999, p. 3100.

[3] En cuanto a la inscripción de la adquisición de los derechos de aprovechamiento por turno, la Ley 42/98, dada la importancia en nuestro país de la figura que regula, es el primero en Europa y el segundo en el mundo en número de complejos sometidos al régimen de aprovechamiento por turno, no se limita única y exclusivamente a transponer el contenido de la Directiva, sino que va más allá y realiza una regulación completa de la misma, poniendo fin a la laguna jurídica existente hasta el momento. Así, configura el derecho de aprovechamiento por turno como un derecho real limitado. Si bien es cierto que el texto legal permite que en ocasiones se configure como una variante del arrendamiento de temporada, consideramos que se debe a que el legislador trata de evitar la picaresca consistente en configurar el derecho como un arrendamiento para eludir la aplicación de la Ley. No obstante, bien se configure como un derecho real limitado bien como un derecho de arrendamiento, en ambos casos el adquirente tiene la posibilidad de inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad.

[4] En el Proyecto de Ley el artículo 4.3 establecía que "el régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble, que deberá constar en escritura pública, se constituirá mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad". El cambio de postura en la redacción final del texto legal se debe a la aceptación de la enmienda número 56 del grupo parlamentario catalán CIU, que consideraba que lo que realmente constituía el régimen era la escritura pública reguladora.

[5] En este sentido LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ quien defiende que el contrato es nulo por falta de objeto. *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Madrid, 2000, p.93. Sin embargo, MUNAR BERNAT señala que aunque el contrato tenga objeto éste no ha nacido a la vida jurídica, puesto que las facultades que se conceden al adquirente no existen como tales en el mundo jurídico. *La regulación española de la "multipropiedad"*. Navarra, 2003, p. 129. Distinguen TORRES PEREA y SABORIDO SÁNCHEZ la vida del contrato de la eficacia real que logre obtener. El contrato de aprovechamiento por turno realizado por un propietario que no haya formalizado en documento público el régimen será válido, debido a la existencia tanto de los consentimientos contractuales, como del objeto o de la causa, sin embargo, los efectos reales en principio no surgirían. *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno.* Dir. José M. Ruiz-Rico Ruiz y Ana Cañizares Laso, pp. 180-181.

[6] *Elementos de Derecho civil. IIIbis. Derecho inmobiliario registral*. Madrid. 2003. p. 97.

[7] MUNAR BERNAT, P.A., señala que esa razón ha llevado a que todos los textos prelegislativos españoles y la redacción inicial ofrecida por la Comisión redactora era que la inscripción del régimen tuviera carácter constitutivo. *Ibid.*, p. 141. En este sentido también se pronuncia PAU PEDRÓN, A: «Aspectos notariales y registrales de la multipropiedad de inmuebles en el tiempo», *Jornadas técnicas sobre multipropiedad de inmuebles en el tiempo (time sharing)*, 1988, pp. 86-90.

[8] Como ya se ha señalado, si se celebrase un contrato de transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno con anterioridad al otorgamiento de la escritura, la consecuencia es la nulidad prevista en el artículo 1.7 de la Ley en relación con el artículo 4.3 del mismo texto legal.

[9] De este modo la protección que el adquirente no consigue al suprimirse el carácter constitutivo de la inscripción se logra con las exigencias previas a la comercialización. MUNAR BERNAT, P.A.: *Ibid.*, p. 141-143.

[10] TORRES PEREA/SABORIDO SÁNCHEZ: *Op. cit.*, p. 183.

[11] MUNAR BERNAT, P.A.: «Algunas reflexiones en torno a la Ley 42/98, de 15 de diciembre, de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias», *RJC*, 2000, p. 57.

[12] SÁNCHEZ GONZÁLEZ, J.C.: «Sobre algunos aspectos negociales del régimen de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre», *Homenaje a Don Antonio Hernández Gil (II)*, Madrid, 2001, p. 2165; LETE ACHIRICA, J: «La configuración de la multipropiedad en España: la Ley 42/1998, de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias», *AC*, 1999, p. 141; COSTAS RODAL, L.: *Los derechos de aprovechamiento por turno*, Granada, 2000, pp. 234-238.

[13] Con la opinión de SÁNCHEZ GONZÁLEZ, J.C.: *Ibid.*, Madrid, 2001, p. 2158.

[14] En este sentido LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I.: *Op. cit.,* p. 97.

EXTRANJEROS

CARMEN GOMEZ DURÁ Registradora de la Propiedad

SUCESIÓN EN SUECIA

Fallecido un súbdito sueco en Suecia, con bienes inmuebles en España, se solicitó certificación de Ley aplicable. Se remitió un certificado emitido por Jonas Hafströn, Director General sectorial, del departamento de Asuntos Consulares y Civiles, de la Embajada de Suecia en Madrid, cuyo contenido literal es el siguiente:

"CÓDIGO DE HERENCIAS

PROMULGADO EN EL PALACIO REAL DE ESTOCOLMO EL 12 DE DICIEMBRE DE 1958

Capítulo 2: Sobre el Derecho de Herencia de los Parientes por Consanguinidad.

En lo referente a los hijos nacidos fuera del matrimonio antes del 1 de Enero de 1970, véase las disposiciones transitorias insertadas en el capítulo 4.

Art 1: Los herederos más próximos por parentesco consanguíneo son los descendientes del causante (herederos forzosos).

Los hijos del causante reciben legítimas iguales. Si algún hijo hubiere fallecido, éste será reemplazado por sus propios hijos y cada rama recibirá legítimas iguales.

Art. 2: Si no hubieren herederos forzosos, el padre y la madre del causante recibirán cada uno la mitad de la herencia.

Si el padre o la madre hubiere fallecido, la legítima del padre o de la madre será repartida entre los hermanos del causante. Si un hermano ha fallecido su parte recaerá en los hijos de éste, debiendo cada una de las ramas recibir legítimas iguales. Si no hubiere hermanos o descendientes de éstos, pero estuviere vivo alguno de los progenitores del causante, éste recibirá toda la herencia.

Si el causante deja hermanastros, éstos recibirán, juntamente con los hermanos carnales del causante o con los hijos de éstos, parte de la legítima que habría recaído en su padre o en su madre. Si no hubiere hermanos carnales y si ambos progenitores hubieran fallecido, los hermanastros del causante recibirán toda la herencia. Un hermanastro fallecido será reemplazado por sus descendientes.

Art 3: Si no estuvieren vivos el padre, la madre, los hermanos o los descendientes de los hermanos del causante, la herencia recaerá en el abuelo paterno, la abuela paterna, el abuelo materno y la abuela materna. Cada uno heredará una legítima igual.

Si el abuelo paterno, la abuela paterna, el abuelo materno o la abuela materna hubieran fallecido, su legítima será repartida entre los hijos del difunto. Si el difunto no tiene hijos, la legítima que le correspondía al difunto recaerá en el otro de los progenitores por parte de padre o de madre, o si éste también hubiere fallecido pero ha dejado hijos, en los hijos de éste. Si no hubiere herederos de ese lado, toda la herencia recaerá en los herederos del otro lado.

Art 4: Otros parientes por consanguinidad que no fueren los arriba indicados no tienen derecho a heredar.

Capítulo 3: Sobre el derecho de herencia del cónyuge y asimismo sobre el derecho de herencia de los herederos del cónyuge premoriente a la sucesión del cónyuge que falleció último.

Art 1: Si el causante estaba casado sus bienes relictos recaerán en el cónyuge supérstite. Si el causante deja algún heredero forzoso que no es heredero forzoso del cónyuge supérstite, se establece sin embargo que el derecho del cónyuge a los bienes relictos únicamente incluye la legítima que le corresponde a tal heredero si este heredero hubiere renunciado a su derecho de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.

El cónyuge supérstite tendrá siempre derecho a recibir de la sucesión del cónyuge fallecido, en la medida que los bienes relictos fueren suficientes, bienes cuyo valor , añadido al valor de los bienes que el cónyuge supérstite recibió al hacerse la partición de bienes o que son propiedad privada de dicho cónyuge, equivalga a cuatro veces la Suma Básica indicada por Ley (Ley 1962:381) sobre Seguro General vigente al acaecer el deceso. Un testamento del cónyuge difunto no tiene efecto en caso de que lo que disponga intruya en el derecho del cónyuge supérstite al que se hace referencia en el presente inciso. **Ley 1987:231**, en la que también se indica:

1. Esta ley entra en vigencia al mismo tiempo que el Código Matrimonial (1 de Enero de 1988)
2. Si el causante falleció antes de que la ley entrase en vigencia se seguirán aplicando las disposiciones anteriores.
3. La nueva disposición indicada en el capítulo 3, artículo 8, se aplicará aunque el cónyuge premoriente hubiere fallecido antes de que ésta entrase en vigencia.

Art 2. Si al fallecer el cónyuge supérstite vive alguno de los herederos forzosos del cónyuge premoriente o su padre, madre, hermanos o descendientes de hermanos, se establece, salvo que se disponga de otra manera en el inciso 3, en los artículos 3 a 5, en el inciso 3 del artículo 6 o en el inciso 3 del artículo 7, que la mitad de la sucesión del cónyuge supérstite recaerá en los que tengan mayor derecho de heredar al cónyuge premoriente. El cónyuge supérstite no puede disponer por testamento sobre los bienes que les corresponderán a los herederos del cónyuge premoriente.

Si un heredero forzoso hubiere recibido al fallecimiento del cónyuge premoriente una parte total o parcial de la herencia que de éste le corresponde, la parte que a dicho heredero forzoso le corresponde de la sucesión del cónyuge supérstite será disminuida en la misma medida.

Si lo que el cónyuge supérstite recibió como herencia de los bienes relictos del cónyuge premoriente era de una magnitud diferente a la mitad del total de dicha herencia y de los bienes del cónyuge supérstite después de la partición de bienes, los herederos del cónyuge premoriente tendrán derecho a una parte equivalente de la sucesión del que falleció último. **Ley 1987:231** (Véase art. 1)

Art. 3. Si el cónyuge supérstite, sin tomar en debida consideración a los herederos del cónyuge premoriente, ha causado una notable disminución de su patrimonio por medio de obsequio u otro acto a ello comparable, se pagará de la legítima que al fallecer el cónyuge supérstite les corresponda a los

herederos de éste, una indemnización a los herederos del premoriente por la reducción habida en la parte de la sucesión que a éstos les corresponde.

Si no se puede pagar indemnización se deberá reintegrar el obsequio o el valor del mismo si el que recibió el obsequio comprendió o debiera haber comprendido que éste perjudicaba a los herederos del cónyuge premoriente. Sin embargo no se podrá presentar una demanda al respecto si hubieran transcurrido cinco años desde que el obsequio fue recibido.

Si al ocurrir el fallecimiento, el obsequio dado bajo las condiciones arriba indicadas no había sido consumado, el obsequio podrá ser declarado inválido en caso de que éste fuese a reanudar en perjuicio de los herederos del cónyuge premoriente.

Art 4. Si el valor que la sucesión tiene al fallecer el cónyuge supérstite excede el valor que ésta tenía cuando falleció el cónyuge premoriente, el incremento será añadido para los herederos del supérstite, siempre y cuando se muestre que los bienes de un valor equivalente han recaído en el supérstite por herencia, obsequio o testamento o si se puede suponer que el incremento habido en la sucesión proviene de trabajo remunerado realizado por el supérstite después del fallecimiento del cónyuge premoriente.

Si el cónyuge supérstite hubiere procedido de la forma indicada en el artículo 3, se deberá, al calcularse si ha habido incremento, aumentar la herencia con un monto equivalente a la reducción de la sucesión ocasionada por el cónyuge supérstite.

Art 5. Al hacerse la partición de la sucesión del cónyuge que falleció último, los herederos de cada cónyuge recibirán en su parte bienes que durante el matrimonio hayan pertenecido a ese cónyuge y los herederos del cónyuge que falleció último así como bienes que posteriormente hubieren sido adquiridos por éste. Una propiedad podrá, incluso si su valor sobrepasa lo que corresponde a la legítima, ser sacada si se entrega dinero para compensar la legítima del otro lado.

Por lo demás se aplicará, en lo referente a la ejecución de las partes que corresponda, lo establecido sobre partición de bienes.

Art. 6. Si el cónyuge supérstite contraído nuevas nupcias, cuando fallezca, la partición de los bienes gananciales y de los bienes privados con los que se había quedado, deberá ser hecha conforme al presente capítulo antes de que se realice la repartición de sus bienes.

Si mientras el cónyuge supérstite está en vida se va a realizar la partición de bienes entre éste y su cónyuge en nuevas nupcias o los herederos de éste, antes de hacer tal partición, se deberá retirar de los bienes gananciales y de los bienes privados con los que el cónyuge supérstite se había quedado, bienes cuyo valor corresponda a lo que en los artículos 1 a 4 se indica debe recaer en los herederos del cónyuge premoriente.

Lo que en el artículo 4 se establece para los casos en que el cónyuge supérstite ha recibido bienes por herencia, obsequio o testamento, también se aplicará en el caso de que él, por nuevas nupcias, por partición de bienes o en calidad de bienes gananciales, hubiere recibido otros bienes aparte de los que anteriormente hubieren recaído en él al hacerse la repartición de bienes.

Art 7: Si el cónyuge supérstite hubiere deja un conviviente al fallecer y se va a realizar la partición de los bienes de los convivientes, se deberá realizar previamente la partición de los bienes con los que el cónyuge supérstite se había quedado de conformidad a lo dispuesto en el presente capítulo.

Si la partición de bienes se lleva a cabo entre el cónyuge supérstite y su conviviente o los herederos del conviviente mientras el cónyuge supérstite está en vida, se deberá quitar de los bienes del cónyuge supérstite, antes de hacer la repartición, bienes cuyo valor equivalga a lo que conforme a lo dispuesto en los artículos 1 a 4 le corresponden a los herederos del cónyuge premoriente.

Lo que en el artículo 4 se dispone para el caso en que el cónyuge supérstite ha recibido bienes por herencias, obsequio o testamento regirá, si el cónyuge supérstite por partición de bienes con su conviviente ha recibido bienes aparte de los que el cónyuge poseía anteriormente.

Lo que en este Código se decreta respecto a convivientes se refiere al tipo de convivencia en las que una mujer soltera y un hombre soltero viven juntos en matrimonio de conciencia **Ley 1987:231** (enmienda por **Ley 1987:815**) Ver art. 1. Compárese con la **Ley 1987:813 sobre convivientes** homosexuales después de la Ley **ÁktP.**

Art. 8: Si al fallecer el cónyuge supérstite hubiere herederos que únicamente tienen derecho a la herencia de solo uno de los cónyuges, dichos herederos lo heredarán todo. **Ley 1987:231**. Véase art.1.

Se ha considerado que este artículo no es aplicable en los casos de cónyuges que no tienen hijos y han concertado un testamento recíproco dando pleno derecho de herencia al otro cónyuge **H 1993:145.**

Art. 9: Si al fallecer el cónyuge premoriente alguien que fuere heredero forzoso suyo pero no del cónyuge supérstite renuncia a la herencia que le corresponde del cónyuge premoriente a favor del cónyuge supérstite, dicho heredero forzoso tendrá derecho a heredar de los bienes del cónyuge supérstite conforme a lo establecido en el art. 2. (Insertado por **Ley 1987:231**; véase art.1)

Art 10: El presente capítulo no será válido en caso de que se estuviese llevando un juicio de divorcio al fallecer el causante.

(Insertado por **Ley 1987:231;** véase art 1). "

Para acreditar el fallecimiento y parientes del causante se adjunta un extracto del Registro Civil que es llevado, en Suecia, por las oficinas dependientes en cada localidad de la Administración Tributaria del Estado, cuya traducción oficial es como sigue:

"EXTRACTO DEL REGISTRO CIVIL

Fecha de expedición: 9 de febrero de 2006
Nro. De Diario: 18 491710

CERTIFICADO OFICIAL DE DEFUNCIÓN E INVESTIGACIÓN DE PARENTESCO

DATOS SOBRE EL FALLECIDO:
Nombre completo y apellido: **Don .....**
Número Personal de Identidad: .....
FECHA DEL FALLECIMIENTO: 13 de enero de 2006
Estado Civil: divorciado
Número de matrimonios contraídos: 1
Domicilio: c/ .....
Ciudadano de: Suecia
Lugar de nacimiento: Lodz
País de nacimiento: Polonia

<u>Hijos del Fallecido</u> (incluso adoptivos):

Nombre: **Doña .....**
Número de Identidad Personal: .....

Nombre: **Doña .....**
Número de Identidad Personal: .....

<u>Cónyuge divorciada</u>:

Nombre: Doña .....
Número de Identidad Personal: .....
Fecha de celebración del matrimonio: 13-12-1947
El matrimonio se disolvió por medio de divorcio.
Fecha: 21-11-1973
Estado civil actual:—
Fecha del cambio de estado civil:—

TODOS LOS DATOS HAN SIDO EXTRAÍDOS DE LOS LIBROS DEL REGISTRO CIVIL.

(Hay un SELLO en tinta que dice: **<u>«ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO EN ESTOCOLMO.</u> Unidad del Registro Civil. Firmado: .....**

INFORMACIÓN:

Los datos sobre los parientes se citan en la medida en que éstos figuren registrados en los Libros del Registro Civil. Para aquéllos que estaban inscritos en el Registro Civil en Suecia antes del 1 de julio de 1991, el contenido se ha obtenido de las actas personales que hasta ese momento se llevaban en las Oficinas del Registro Civil adscritas a las parroquias pertinentes. Desde el 1 de enero de 1947 hasta el 30 de junio de 1991 se extendía un acta personal para cada persona inscrita en el Registro Parroquial.

En las actas personales que se extendieron en 1947 para aquéllos que estaban entonces inscritos en el Registro Civil se anotaban los niños menores de 15 años. Después de 1968 se anotaban los hijos, en la mayoría de los casos en el acta personal de la madre. Sólamente a partir de 1968, todos los hijos se han anotado en el acta personal también del padre. Los datos sobre los hijos han sido anotados complementariamente después de 1991 en la base de datos del Registro Civil pero puede ser que en algún caso sea incompleta.

Es probable que los datos de los parientes que no estén empadronados en el Registro sean inactuales. Si se considera que una persona ha emigrado de Suecia se indica sólo los datos que la persona tenía antes de que se diera de baja del Registro Civil como cambio de domicilio. La persona puede haber fallecido en el extranjero, por ejemplo, sin que ésto se haya inscrito en la base de datos del Registro Civil. La base de datos del Registro Civil, también carece de datos sobre «pariente» fallecido en Suecia antes de 1980.

Los datos de los que se carece de los parientes en el certificado, en general, se pueden confirmar con un extracto de los libros parroquiales del Registro Civil adscrito a la parroquia o parroquias donde el fallecido anteriormente haya estado empadronado antes del 1 de julio de 1991.

Los libros parroquiales del Registro Civil se encuentran depositados en la actualidad en los archivos regionales, denominados generalmente como Archivos Nacionales y asumen la responsabilidad de una o varias Provincias. De la provincia de Estocolmo responde el Archivo Nacional en Estocolmo, del municipio de Malmö responde el Archivo Nacional en Malmö.

Y de la provincia de Värmland responde el Archivo Nacional. Las direcciones, etc, de los diferentes Archivos se encuentran entre otros en la página web del Archivo Nacional del Estado página: www.ra.se.—

Nota del traductor:

El Número de Identidad es el número identificativo de las personas en Suecia y se compone de las cifras de la fecha de nacimiento, invertidas, y un dígito de cuatro cifras que se asigna en tal momento por el Registro Civil. El fallecido Don ....., había nacido, por tanto, el 5 de enero de 1925, con el número 0872.————————————

POR LA EXACTITUD E INTEGRIDAD DE LA TRADUCCIÓN.

En Estocolmo, Suecia, a 17 de febrero de 2006

/Traductor Oficial Autorizado/ "

LÓGICA

LÓGICA

LAS TRES CARTAS

Tres naipes, sacados de una baraja francesa, yacen boca arriba en una fila horizontal. A la derecha de un Rey hay una o dos Damas. A la izquierda de una Dama hay una o dos Damas. A la izquierda de un corazón hay una o dos picas. A la derecha de una pica hay una o dos picas. Dígase de que tres cartas se trata.

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN EL NÚMERO DE ABRIL

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 426

EL PRISIONERO Y LOS TRES GUARDIANES
-Cuatro

SECCIÓN HUMOR

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

PRUEBAS DE QUE LA RAZA HUMANA SE DIRIGE INEXORABLEMENTE HACIA LA ESTUPIDEZ

Aquí van algunas instrucciones auténticas que aparecen en las etiquetas de diversos productos de consumo:

-En una caja de jabón Dove,
INDICACIONES: UTILIZAR COMO JABÓN NORMAL.
*(¿Como se usan los jabones.... **NO** normales...?)*

-En algunas comidas congeladas Findus:
SUGERENCIA PARA SERVIR: DESCONGELAR PRIMERO.
(Pero sólo es una sugerencia...)

-En el postre Tiramisú marca Savory (impreso en la parte de abajo de la caja):
NO DAR LA VUELTA AL ENVASE.
(Oooooh, demasiado tarde! Este me encanta...)

-En un paquete de una plancha Rowenta:
NO PLANCHAR LA ROPA SOBRE EL CUERPO..
(Sin comentarios)

-En un jarabe contra la tos para niños:
NO CONDUZCA AUTOMÓVILES NI MANEJE MAQUINARIA PESADA DESPUÉS DE USAR ESTE MEDICAMENTO.
(Se evitarían un montón de accidentes laborales si alejáramos a estos peligrosos energúmenos...)

-En un cuchillo de cocina coreano:
IMPORTANTE: MANTENER FUERA DEL ALCANCE DE LOS NIÑOS Y LAS

MASCOTAS.
(Pero qué mascotas tienen los coreanos!)

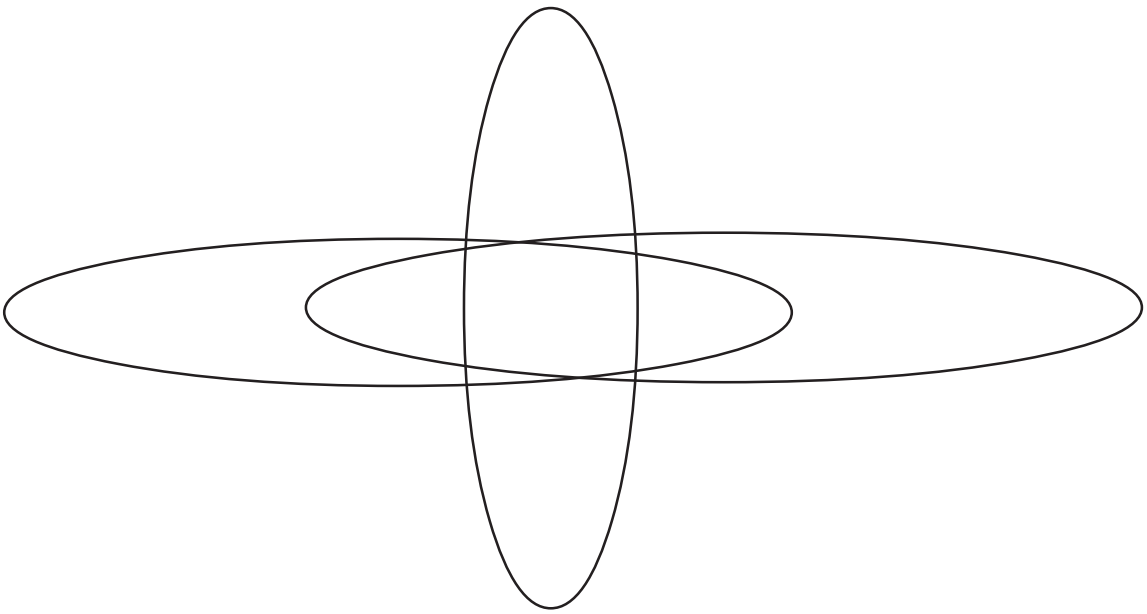
-En una tira de luces de Navidad fabricadas en China:
SÓLO PARA USAR EN EL INTERIOR O EN EL EXTERIOR
(Ojo, única y exclusivamente...)

-En un paquete de frutas secas de American Airlines:
INSTRUCCIONES: ABRIR EL PAQUETE, COMER LAS FRUTAS SECAS.
(Uff, gracias!)

-En una sierra eléctrica sueca:
NO INTENTE DETENER LA SIERRA CON LAS MANOS O LAS PIERNAS.
(No se me habría ocurrido hacerlo!!!)

-En la caja de un televisor Wauta TV340:
ANTES DE MIRAR UN PROGRAMA ENCIENDA EL TELEVISOR.
(Error.....primero debe enchufarse)

-En el manual de un teclado RAZOR Keyboard XP:
SI SU TECLADO NO FUNCIONA, ESCRÍBANOS UN E-MAIL A: TECH@RAZOR.COM
(Como mierda les ESCRIBO un email si no funciona el teclado!!!)



Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana