LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XX - Núm. 428 - abril, 2007

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 428. Abril de 2007

CASOS 2

RESOLUCIONES 6

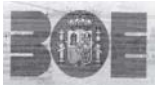
SENTENCIAS 18

NOS ESCRIBE: LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE Y SU MODIFICACIÓN POR LEY 26/2005, DE 30 DE NOVIEMBRE: PRINCIPALES NOVEDADES. Por Rosana Pérez 23

EXTRANJEROS por Ana Isabel Llosa... 32

LÓGICA.....37

HUMOR 38


RESEÑA LEGISLATIVA 40

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 y JUAN ANTONIO TAMARIT Registradores de la Propiedad

CALIFICACIÓN SUSTITUTIVA. SU INTERRUPCIÓN

Se suspende un exceso de cabida y se solicita, por el Notario, la calificación del sustituto. Una vez ya designado el sustituto se presenta al Registrador sustituído un escrito en el que el Notario pide que se tenga por finalizada la actuación del sustituto y se le devuelva la documentación. La mayoría entiende que el Registrador sustituido dé traslado al sustituto y que éste decida si interrumpe o no la tramitación del procedimiento, entendiendo la mayoría que sí se puede desistir del mismo.

(Juan Antonio Tamarit)

INMATRICULACIÓN DE EXCESO DE CABIDA

Se suspendió un exceso de cabida, recurriéndose y siendo desestimado el recurso, por dudas sobre la identidad de la finca. En éste primer momento, en la certificación descriptiva y gráfica aparecía un camino. Posteriormente se hace un acta de notoriedad para inmatricular el exceso, en la que el Notario declara notorio que 300 m2 son propiedad de la Sociedad interesada, pero señala que los 100 m2, que corresponden a dicho camino, no es notorio que pertenezcan a la Sociedad. En la actualidad se pretende hacer un acta complementaria de la anterior para justificar la notoriedad de dichos 100m2, basándose en un juicio declarativo que estima que dicha superficie pertenece a la Sociedad y en un acuerdo transaccional con otros interesados. En la última certificación descriptiva y gráfica desaparece el camino y la superficie coincide con el exceso que se pretende inmatricular. Los dos problemas que se plantean son: Si sirve este acta declarando la notoriedad que contraría el acta anterior y a qué título complementa esta acta. La mayoría entendió que como el acta complementaria no se ha hecho todavía, se haga basándose en el título declarativo y que el acuerdo transaccional se use como título posterior.

(Juan Antonio Tamarit)

RESOLUCIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA INSTADA POR UNO SOLO DE LOS DOS TITULARES.

Consta en el Registro una finca inscrita a favor de dos personas por mitad en proindiviso (A y B), y la venden a una tercera (C); se aplaza parte del precio, garantizándose con condición resolutoria a favor de los vendedores; hay cargas posteriores a dicha condición.

Se ejercita la condición resolutoria por uno solo de los vendedores (A), resolviéndose la compra, ordenando el Juez la reinscripción de la totalidad de la finca a favor del actor (A) y la cancelación de las cargas posteriores. Se plantea el registrador si la reinscripción puede hacerla sólo a favor de A, si cancela las cargas respecto de la mitad o si no es inscribible el documento.

La gran mayoría entendió que tal como está, hay que suspender el documento pues existe una incongruencia en el fallo, se da más de lo que puede pedirse según el Registro, apoyándose en el Art. 100 L.H.

Se cuestionó si podría buscarse el consentimiento del otro vendedor (B), pero no parece muy factible, porque de admitirse con su consentimiento perjudicaría, en la mitad, a las cargas posteriores.

Debería iniciarse de nuevo el procedimiento siendo los demandantes los dos vendedores, pero debe suponerse que el comprador ya habrá recibido la parte de precio que pagó en su día.

Se apunta como otra solución que el vendedor que no ejercitó la acción (B) debe dirigirse contra el que la ejercitó (A), exigiéndole su mitad; si en dicho procedimiento llegan a un acuerdo que es aprobado judicialmente, pueden resolver así el problema; recordando que debería notificarse a los titulares de las cargas intermedias para que no se opongan, pero quizás, como ya se han notificado en el procedimiento, puede certificarse por el Secretario Judicial, que ya han cobrado (ésto último parece difícil siendo la reclamación por ejecución de condición resolutoria).

También se apuntó la posibilidad de que si todos estuvieran de acuerdo, incluidos los titulares de las cargas, podría reflejarse en documento público notarial y así evitar la acción judicial.

(Carmen Gómez)

RESOLUCIÓN CONTRATO LEASING. EMBARGO POSTERIOR A CANCELAR.

Consta en el Registro la inscripción de un contrato de arrendamiento financiero y, a continuación, una anotación preventiva de embargo sobre los derechos del arrendatario. Se resuelve judicialmente el contrato y se solicita la cancelación del mismo así como de la anotación de embargo. Ante la cuestión de practicar o no las cancelaciones, el contertulio no llegó a plantearlo porque la mayoría se adelantó. Se recordó la Resolución de la D.G.R. y N. de 8-II-2000, aunque hubo alguna anterior que resolvía un tema como el expuesto.

La Dirección General resolvió que no puede ser cancelada la anotación si la demanda no se entabló contra los titulares de cargas posteriores sino sólo contra el arrendatario, sin anotarse en el Registro y sin que intervinieran, por varios motivos: 1º) porque los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales, Art. 1 L.H., 2º) porque las anotaciones practicadas en virtud de mandamientos deben cancelarse mediante mandamiento del Juez competente (art. 83 L.H.), 3º) porque las sentencias se concretan a las partes litigantes (art. 1252 C.c.) y 4º) porque como manifestación del principio de tracto sucesivo está la exigencia constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos (Art. 24 C.E.).

Sin embargo, todo ello no impide la cancelación del derecho del arrendatario, evitando así que puedan acceder al Registro eventuales actos de disposición otorgados por el titular de un derecho ya extinguido.

(Carmen Gómez)

MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS Y ADJUDICACIÓN JUDICIAL, AMBOS DEL MISMO PROCEDIMIENTO.

Inscrita una hipoteca cambiaria a cuyo margen consta nota marginal de haberse expedido certificación de cargas, se presenta mandamiento de cancelación de dicha nota y, a continuación, se presenta testimonio de adjudicación judicial de la finca como desarrollo del mismo procedimiento que dio lugar a la expedición de la certificación y, por tanto, a la nota. Hay cargas posteriores.

Todos los contertulios estuvieron de acuerdo en que hay que parar ambos documentos y ver qué ocurre pidiendo al Juzgado aclaración, pues aunque no son contradictorios ni incompatibles sí son incongruentes.

A raíz de este caso, se planteó la necesidad o no de expresar la causa en los mandamientos de cancelación de la nota marginal de expedición de certificación, porque si bien no viene reflejada normalmente, sería conveniente su constancia, para evitar casos de confusión o duda con asientos posteriores.

(Carmen Gómez)

VIVIENDA UNIFAMILIAR CON EL USO DE LA PARCELA QUE LA RODEA SIN ESPECIFICAR SUPERFICIE.

En una propiedad horizontal tumbada se establece que cada vivienda unifamiliar tiene el uso de la parcela que la rodea con una superficie de x metros; Posteriormente rectifican la descripción de las viviendas con su parcela vallada sin especificar los metros concretos.

Se plantean dudas en la rectificación por si supone problema al describir cada elemento (vivienda) por el principio de determinación. Los contertulios estimaron que si desde un principio se ha admitido la descripción actual sin problemas, debe admitirse ahora su rectificación, porque los metros quedan en el general común por exclusión de los metros totales de la edificación. Además, el uso, tal y como se expresa, parece que sea una simple facultad estatutaria, quedando como una situación de hecho.

(Carmen Gómez)

EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA SIGUE AUNQUE FALTE INTERÉS POR LOS AFECTADOS.

En un procedimiento de expropiación forzosa seguido con una señora, ésta cobró una parte y después falleció; seguido el procedimiento, después, con sus tres herederas, acudió una, pero no las demás, que no quieren firmar,… Se cuestiona si el procedimiento puede seguir así adelante y finalizarse.

Se resolvió que, habiendo sido notificadas y habiendo sido consignado el precio, el procedimiento administrativo sigue adelante, no pudiendo detenerse, arbitrariamente, por falta de interés (teniendo en cuenta que no hay rebeldía ni existen menores, para tener que comparecer el Fiscal…).

(Carmen Gómez)

CANCELACIÓN, VENTA E HIPOTECA RECTIFICADAS POR COMPRA CON SUBROGACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA HIPOTECA.

Se otorga sobre una finca, por este orden, una cancelación de la hipoteca que la gravaba, venta y constitución de nueva hipoteca. Ahora, presentan, junto con las escrituras de venta y constitución de hipoteca, una escritura de rectificación en la que dicen que fue un error y que lo que querían era una venta con subrogación de la hipoteca y posterior ampliación. Se plantea la duda porque al practicar la rectificación en los términos dichos, se queda "colgando" la escritura de cancelación de la hipoteca y podría presentarse con posterioridad.

Se estimó por la mayoría que puede practicarse la rectificación, dejando constancia en el asiento de inscripción de la escritura de cancelación, que ya no tiene virtualidad ni eficacia cancelatoria, para evitar dudas si se presentara de nuevo de forma aislada.

(Carmen Gómez)

AUTO JUDICIAL DE HEREDEROS ABINTESTATO ERRÓNEO.

Se presenta un auto judicial de herederos abintestato en el que se observa un error claro. Fallecen el padre y la madre y entre las fechas de sus fallecimientos, muere uno de los hijos de ambos, naciendo un derecho de transmisión (art. 1006 Código Civil).

Dicho derecho de transmisión se obvía en el auto, no teniéndolo en cuenta.(sólo contempla el derecho de representación).

Todos entendieron que no podemos entrar a calificar el fondo, por ser una resolución judicial.

(Carmen Gómez)

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

R. 05 DE OCTUBRE DE 2006 (BOE 28-12-06)

SEGREGACIÓN

Se presenta el 19 de octubre de 2005, copia de escritura de segregación (otorgada el 13 de Octubre), junto con certificación de innecesariedad de licencia de segregación con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 16 de septiembre de 2005. Dicha copia de escritura se retira antes de su calificación. El 15 de diciembre se recibe en el Registro Resolución del Ayuntamiento con fecha de 13 de diciembre, en el que consta la denegación de la licencia de segregación.

Con fecha de 23 de diciembre se presenta de nuevo la escritura, acompañada de escrito en el que se alegaba haberse concedido la licencia por silencio administrativo.

El Registrador suspende la inscripción por el defecto de no acreditarse la obtención de licencia de segregación o la declaración municipal de innecesariedad.

La DGRN mantiene la calificación registral. El título que documenta la segregación se ha otorgado en un momento en que **el silencio positivo no ha podido todavía darse por no haber transcurrido todavía los dos meses necesarios para ello.**

(Ana Mª Sabater)

R. 27 DE NOVIEMBRE DE 2006 (BOE 28-12-06)

HERENCIA

Negativa del Registrador a inscribir una aceptación de herencia, liquidación de gananciales y adjudicación por los siguientes defectos:

- **imprecisión en los datos identificativos del causante.** Defecto no admitido por la DGRN. La utilización en las relaciones sociales de otros nombres, viene salvada por las expresiones: « también conocido por ...» « habitual o socialmente conocido por..». Por lo que la simple divergencia en el nombre o apellidos de los otorgantes (entre los que figuran en el título y en el Registro) no puede provocar la suspensión de la inscripción.

-**no se indica la nacionalidad del causante y de la documentación aportada se deduce que es venezolano, dato importante a la hora de determinar cuál es la Ley aplicable a la sucesión.**

Defecto no mantenido por la DGRN. Cuestión distinta hubiera sido la alegación por el Registrador de la insuficiente prueba del derecho extranjero en la determinación exacta de los derechos hereditarios de acuerdo con la legislación venezolana.

-**imprecisión en la representación con que actúa el otorgante de la escritura, ya que en la escritura se habla de poder otorgado por el representado, cuando debería decir las representadas.** Defecto no mantenido por la DGRN. Según el Centro Directivo, una vez otorgado el documento goza de las presunciones de exactitud y legalidad que se derivan de la autorización notarial, y debe ser interpretado teniendo en cuenta todas las reglas hermeneúticas legalmente previstas, valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzca efectos."

- No se hace referencia alguna a si en el poder con que actuan el representante, se salva o no la figura de la autocontratación, ya que entre representante y representadas (madre y hermana) pueden existir intereses contrapuestos. Defecto no admitido por la DGRN. El Centro Directivo reitera su doctrina sobre la representación y calificación de los poderes.

- Existe imprecisión en las adjudicaciones a los herederos, porque éstas deben referirse a bienes concretos y no a participaciones del patrimonio inventariado o de la herencia. Defecto que tampoco es mantenido por el Centro Directivo. « No debe existir inconveniente, en que al hacerse las adjudicaciones al cónyuge viudo y a los herederos, se utilice, aún en aquellas herencias que no tiene deudas en su inventario, las expresiones más generales de patrimonio inventariado o herencia, en vez de referirse a bienes concretos y determinados, por cuanto dentro de esa expresión más amplia, están aquellos incluidos en su propia individualidad».

(Ana Mª Sabater)

R. 28 DE NOVIEMBRE DE 2006 (BOE 28-12-06)

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO

Se vende una mitad indivisa de un finca a favor de una sociedad quedando la otra mitad indivisa a favor de los vendedores. Esta finca se encontraba incluida en una unidad de ejecución dando lugar a fincas de resultado. La participación atribuida a los vendedores, dueños de una mitad indivisa, era superior a su participación en las fincas de origen. Al vender la sociedad su participación pide que se rectifiquen las respectivas participaciones de la misma y de los vendedores en las fincas de resultado.

El Registrador deniega la rectificación ya que se precisa el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial.

La DGRN confirma la calificación del Registrador.

Los asientos del Registro una vez practicados, quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y entonces debe acudirse al artículo 40 LH que a su vez remite al art. 211 y siguientes. Por lo que no puede el vendedor sin consentimiento del comprador o resolución judicial firme alcanzar la rectificación pretendida del objeto de la venta,

ya que nos encontramos ante un error de concepto.

(Ana Mª Sabater)

R. 07 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-07)

EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO

Se presenta en el RP un testimonio de un Decreto del Secretario Judicial por el que se aprueba un expediente sobre reanudación del tracto registral interrumpido.

El Registrador califica negativamente el documento presentado al considerar que no es competencia del Secretario Judicial resolver sobre expedientes de dominio, sino que la competencia corresponde al Juez de Primera Instancia del partido donde radica la misma o su parte principal.

La DGRN afirma: 1) Que de acuerdo con el artículo 18 de la LH y 100 del RH, el Registrador, si bien no puede entrar en el fondo del fallo judicial, sí que puede calificar la competencia de los Jueces y Tribunales en el proceso correspondiente; 2)El Artículo 202 de la LH, en relación con los expedientes de dominio para la reanudación del tracto, establece que sólo se inscribirán los expedientes tramitados conforme al artículo anterior (artículo 201); y éste último dispone que la competencia corresponde al Juez de Primera Instancia del partido en el que radique la finca; 3)Si bien es cierto que el artículo 456.2 de la LOPJ tras la modificación de 2003, atribuye a los Secretarios Judiciales competencias en materia de jurisdicción voluntaria, el propio precepto matiza que tendrán dicha competencia cuando «las leyes procesales expresamente así lo prevean», faltando en el supuesto que se examina, una atribución expresa por ley de dicha competencia al secretario.

En virtud de todo lo dicho, la DGRN desestima el recurso interpuesto y confirma la calificación del Registrador.

(Ana Isabel Llosa)

R. 07 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO DE LOS DERECHOS HEREDITARIOS

«A» presenta en elRegistro de la Propiedad una instancia en la que expone que mediante escritura pública adquirió los derechos hereditarios de «B» y «C» en la herencia de su madre, y que como adquirente de los derechos hereditarios, instó procedimiento judicial de división de la herencia de la causante, emplazándose al esposo de esta última y a todos los acreedores de aquél, que habían embargado los derechos que pudieren corresponderle en la liquidación de la sociedad de gananciales y en la herencia.

En las dos fincas que constituyen la herencia de la causante, consta el embargo de los derechos que pudieren corresponder al cónyuge en la disolución de la sociedad de gananciales y en la herencia de su esposa. Aprobadas las operaciones particionales se adjudica la mitad indivisa de una de las fincas a «A» y al esposo de la causante el pleno dominio de la otra finca

por la mitad de los gananciales y por su participación en la herencia.

Se inscribe en el Registro de la Popiedad la mitad indivisa de la primera finca a nombre de «A» (adquirente de los derechos hereditarios de los hijos de la causante), pero no se cancelan los embargos anteriores, solicitándose por medio de la instancia presentada la cancelación de los mismos, al no haberse adjudicado la finca al embargado.

El Registrador emite una calificación negativa, alegando que no puede practicarse la cancelación de los embargos pues éstos han sido prorrogados y por tanto no han caducado, y que será necesario el consentimiento del titular del derecho que se cancela, debiendo presentarse el correspondiente mandamiento cancelatorio por la autoridad que lo decretó.

La DGRN dispone que:

- Al embargado se le ha adjudicado la otra finca en pago de su derecho hereditario y de su mitad de gananciales, y por tanto a dicha finca debe contraerse el embargo decretado sobre los derechos que corresponderían al cónyuge del causante en la disolución de los gananciales y en la herencia.

- Debe liberarse del embargo a la finca adjudicada a los demás herederos del causante y a los que traigan su causa de aquéllos.

No será necesario mandamiento judicial para la cancelación del embargo que recaiga sobre la finca no adjudicada al embargado pues, si bien dicho título es el ordinario para cancelar las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial, no es necesario cuando la causa de la cancelación del embargo resulta del mismo Registro.

(Ana Isabel Llosa)

R. 11 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DENUNCIA

Se presenta en el Registros de la Propieadad un mandamiento judicial dictado en un procedimiento abreviado (diligencias previas) por presunto delito de estafa, ordenando la práctica de anotación preventiva de denuncia.

El Registrador de la Propiedad deniega la anotación preventiva solicitada en base a los siguientes argumentos: 1) No ser la anotación preventiva solicitada ninguna de las previstas en la LH (artículo 42) ni en ninguna ley especial; 2) No resulta del mandamiento que se ejercite conjuntamente con la penal, la acción civil con trascendencia real inmobiliaria.

La DG (reiterando lo que ya se dispuso en la R. de 3/ Julio/2006) dispone que las denuncias o querellas admitidas por los tribunales son susceptibles de anotación preventiva, cuando las sentencias que como consecuencia de aquéllas se dicten, puedan declarar la nulidad del título inscrito o cualquier otra consecuencia susceptible de ser reflejada en el Registro, al tener trascendencia real. En virtud de ello, la denuncia de estafa podría anotarse en el Registro de la Propiedad si como conse-

cuencia de ella, la sentencia que se dictara en el futuro, pudiera acordar alguna medida de trascendencia real susceptible de ser plasmada en el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, del mandamiento judicial no se deduce dicha circunstancia, pero la DG establece que esta omisión debe calificarse como defecto subsanable y no como insubsanable.

Por todo ello, la DG estima parcialmente el recurso interpuesto, en el sentido de considerar el defecto como subsanable, y revoca parcialmente la nota de calificación, en cuanto que considera el defecto como insubsanable.

(Ana Isabel Llosa)

R. 12 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA EN CASO DE CÓNYUGES CASADOS EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD FORAL DE BIENES

Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento ordenando anotación preventiva de demanda con la finalidad de asegurar la efectividad de la pretensión formulada en el procedimiento principal, consistente en el otorgamiento de escritura pública de compraventa formalizada en documento privado.

El Registrador emite una calificación negativa al considerar, que no puede practicarse la anotación preventiva solicitada en tanto no conste que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges, ya que la finca está inscrita a nombre de una persona casada en régimen de comunicación foral de bienes y la demanda se dirige contra uno sólo de los esposos (se alegan como argumentos, el artículo 99 de la Ley de Derecho Civil del País Vasco y 20 de la LH).

La DGRN dispone que el régimen económico matrimonial de comunidad foral, se configura como una modalidad de comunidad universal de bienes entre los cónyuges, que nace con el matrimonio y se consolida en el momento de la disolución por fallecimiento de uno de los esposos con hijos o descendientes. Según el artículo 95 de la Ley foral, se hacen comunes por mitad, entre marido y mujer, todos los bienes muebles o raíces, cualquiera que sea su procedencia, el título por el que se adquieren y el lugar en que radiquen. Y, de forma análoga a lo dispuesto para la sociedad de gananciales para los bienes comunes, según el artículo 99 de la Ley foral, los actos de disposición deben realizarse por ambos cónyuges conjuntamente, por tanto la escritura pública de compraventa deberá otorgarse por los dos esposos, «siendo ambos titulares registrales en virtud de su régimen económico matrimonial». En virtud de ello, la DG entiende que el procedimiento deberá dirigirse contra ambos para practicar la anotación preventiva de demanda, no siendo suficiente que el procedimiento se dirija contra uno sólo de los cónyuges.

Como consecuencia de todo lo expuesto, la DG desestima el recurso y confirma la nota de calificación del Registrador.

(Ana Isabel Llosa)

R. 13 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-07)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE UNA FINCA

Se presenta en el RP mandamiento judicial ordenando la práctica de anotación preventiva de haberse incoado el expediente de dominio para la inmatriculación de una finca (un local que se ubica en la planta baja de un edificio constituído en régimen de Propiedad Horizontal).

En ese mismo procedimiento, y con anterioridad a la presentación del documento cuya calificación se examina, se presentó un mandamiento solicitando igualmente la anotación preventiva de haberse iniciado expediente de inmatriculación, que fue calificado negativamente por el Registrador, al tratarse de una finca ya inscrita (aportándose en el propio mandamiento el número de finca registral).

En el mandamiento ahora presentado, se describe igualmente la finca pero sin mencionar el número con el que consta en el Registro.

El Registrador califica de nuevo el documento de forma negativa, al considerar que se trata de la misma finca. Si bien añade que, aún para el caso de que no fuere la misma finca también emitiría una calificación negativa, en base a los siguientes argumentos: 1)Debe inscribirse como parte del edificio en el que se integra, lo cual implicaría una modificación de la obra nueva y de la propiedad horizontal del edificio, con la consiguiente modificación de las cuotas de las restantes fincas que integran la propiedad horizontal. Esta modificación se haría constar en la finca matriz y se abriría un nuevo folio al local en cuestión; 2) Habría que contar con todos los dueños del edificio, en cuanto que supone una modificación del título constitutivo, y eso no puede hacerse por expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.

Por su parte, la DG recuerda que si existen dudas razonables del Registrador acerca de que el título presentado puede producir una doble inmatriculación, debe acudirse a un procedimiento judicial y no a un recurso gubernativo. Y confirma la calificación del Registrador al disponer que la inscripción de un nuevo local en el edificio, supondría una alteración del Título constitutivo de la propiedad horizontal y por tanto, sería necesario el acuerdo de todos los propietarios.

En virtud de todo ello, se desestima el recurso y se ratifica la calificación del Registrador, no pudiendo practicarse la anotación preventiva de demanda solicitada, pues no se acredita en el expediente la demanda a todos los titulares registrales (principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la LH y principio de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la CE).

(Ana Isabel Llosa)

R. 19 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 23-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE EL ACTA NOTARIAL DE MANIFESTACIÓN UNILATERAL DE HECHOS.

Se presenta en el Registro de la Propiedad, acta notarial de manifestación de hechos solicitando la inscripción de la misma en tanto se libre el mandamiento judicial en el recurso contencioso administrativo interpuesto contra la aprobación de un proyecto de reparcelación.

El Registrador deniega la inscripción «dado que no se corresponde con ninguno de los actos susceptibles de inscripción a que se refiere el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.»

Se presenta recurso gubernativo alegando el recurrente que se ha practicado una reparcelación atribuyendo fincas de resultado con unas superficies superiores a la acreditada por la sociedad propietaria de las fincas de origen; Que se llevó a cabo la reparcelación sin tener en cuenta excesos de cabida, produciéndose una doble inmatriculación entre las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Y que, hasta tanto se obtenga mandamiento judicial en el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto contra la aprobación del proyecto de reparcelación, la única posibilidad de defender los derechos es la inscripción del acta notarial.

La DGRN mantiene la calificación registral. El acta notarial de manifestación de hechos no es título inscrible ni anotable. La forma de hacer constar en el Registro la posible inexactitud del Registro es la anotación de demanda interpuesta instando la rectificación registral, debiendo el Juez acordarla como medida cautelar.

(Ana Mª Sabater)

R. 19 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 23-01-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE ANOTARSE LA QUERELLA, SÍ LA ACCIÓN CIVIL EJERCITADA EN UNA QUERELLA.

Se presenta en el Registro mandamiento ordenando anotación preventiva de querella dictado ***en diligencias previas*** del procedimiento abreviado 2245/2005. Se acompañan fotocopias del escrito de querella y de escrito solicitando del Juzgado la ampliación de querella.

El Registrador deniega la anotación: porque la finca se halla inscrita a favor de persona distinta del querellado (la finca estaba inscrita a favor de la sociedad y la querella se dirige contra su representante). No consta que se ejercite acción civil con trascendencia real inmobiliaria, única susceptible de anotación preventiva.

Se interpone recurso gubernativo porque si bien el escrito de querella se dirige contra el representante de la sociedad, se ha interesado la ampliación de diligencias contra la sociedad.

La DGRN mantiene la calificación registral: No resulta de la documentación presentada que se haya ejercitado acción civil que pueda conllevar la rectificación

del Registro, sino que se limita a ejercitar la acción que corresponde al querellante como perjudicado por presunto delito de estafa y solicitando como medida de protección el mantener al querellante en la posesión del inmueble, situaciones posesorias que no pueden tener acceso al Registro. Por consiguiente, sin perjuicio de que las responsabilidades que se reclaman puedan asegurase por el embargo de los bienes, del texto de la querella no resulta que se ejercite acción civil de trascendencia jurídica real inmobiliaria.

(Ana Mª Sabater)

R. 20 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 23-01-07)

REPRESENTACIÓN.

Se presenta copia de escritura de constitución de propiedad horizontal, cuyo titular es una sociedad. Interviene el Representante de la Sociedad. Respecto de la representación se añade por el Notario que está especialmente legitimado para este acto: Por su condición de Administrador único, cargo nombrado en Junta General e inscrito en el Registro Mercantil. Por los estatutos sociales integrantes en la escritura de adaptación y por lo dispuesto en los artículos 62 y siguientes de la Ley de Sociedades limitadas.

El Registrador suspende la inscripción porque no consta que el notario haya realizado el preceptivo juicio de suficiencia.

La DGRN mantiene la calificación registral. Se reitera la Doctrina del Centro Directivo. **La falta en la escritura del juicio notarial de suficiencia de la representación alegada** es defecto de forma del **instrumento público**, y como consecuencia **no puede producir los efectos que le son propios como título inscribible**.

(Ana Mª Sabater)

R. 21 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 23-01-07)

REPRESENTACIÓN.

Se presenta copia de escritura de cancelación de la hipoteca. Interviene como representante de la entidad de crédito el apoderado de la misma. Sus facultades representativas resultan de las escrituras de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil. Añade el Notario que las facultades representativas resultan de las copias parciales de las escrituras de apoderamiento.

El registrador suspende la inscripción porque de las copias parciales no se tiene certeza absoluta de las facultades.

La DGRN revoca la calificación del Registrador. « Ningún reproche puede oponer el Registrador a la reseña de las facultades representativas acreditadas que resultan de las copias parciales de dichas escrituras."

La DGRN recuerda el carácter vinculante de las Resoluciones cuando estiman los recursos interpuestos frente a la calificación negativa, por lo que pueden existir causas de apertura de expediente disciplinario.

(Ana Mª Sabater)

R. 15 DE ENERO DE 2007 (BOE 22-02-07)

PERMUTA. DE FINCAS DEL AYUNTAMIENTO POR SUELO EDIFICABLE.

Un Ayuntamiento permuta con una sociedad dos fincas por un determinado número de metros cuadrados de un polígono que se ha de desarrollar en un plazo de hasta cinco años, pactando que, si en ese plazo no se ha materializado, cumplirá la corporación con entregar otros tantos metros de similares características, ésto es, de suelo residencial colectivo libre. El Registrador entiende que, siendo la permuta una modalidad contractual excepcional en el ámbito público, se requiere expediente que acredite su necesidad, y valoración técnica fehaciente, que el plazo de cinco años excede de lo previsto por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que limita a cuatro años, y que, hablándose en todo momento de superficies totales y valores globales, se precisará relación de todos los propietarios del correspondiente polígono, superficie transmitida, edificabilidad objeto de prestación, y valoración singularizada.

La DG considera que, si bien es cierto que la permuta es excepcional, del título calificado sí se desprende que se haya tramitado el correspondiente expediente para apreciar su necesidad, y se ha realizado una valoración técnica, global, pero individualizable por una regla aritmética. Por otro lado, se está tratando de una permuta de bienes presentes por otros futuros, pero como contrato privado de la Administración que es, resulta reconducible a la permuta de suelo por edificación futura, habiéndose individualizado la clase de suelo y metros cuadrados, y sin que el plazo sea obstáculo, ya que es el previsible de desarrollo del sector.

(Francisco Molina)

R. 16 DE ENERO DE 2007 (BOE 22-02-07)

ANOTACIÓN DE DEMANDA. CONVERSIÓN EN INSCRIPCIÓN. DESLINDE. DEMOLICIÓN.

- Tomada anotación preventiva de demanda por la que se solicitaba el deslinde de dos fincas, la reposición al demandante en la posesión de una superficie invadida de su finca, y el derribo de las obras ejecutadas sobre esa porción invadida de terreno, se presenta ahora mandamiento, con inserción de la sentencia recaída, ordenando el deslinde y fijando algunas reglas para su ejecución, como la distribución proporcional del defecto de superficie que pudiera existir, entre la cabida registral y la real, y ordenando, asimismo, la reposición posesoria y la demolición. El mandamiento ordena la conversión de la anotación preventiva en inscripción, frente a lo cual el Registrador argumenta que la sentencia no ordena esa conversión, que además no es posible, ya que no atribuye derecho real ninguno, y ni siquiera es susceptible la sentencia de inscripción, ya que su efectividad depende de la ejecución del acto de deslinde.

- La DG reconoce que, si bien es posible convertir una anotación de demanda en inscripción, no va a ser, sin embargo, lo habitual, sino, por el contrario,en la mayoría de los cursos procederá la cancelación

de la anotación practicada, y la inscripción de la sentencia. En este caso, desde luego, no cabe la conversión, por más que la ordene el mandamiento; pero tampoco cabe la inscripción del fallo, ya que, efectivamente, no atribuye ningún derecho real susceptible de constancia registral. La facultad de deslinde no es, ciertamente, sino una facultad que corresponde a todo titular de un derecho real inmobiliario en cuanto tal, aunque sí serían inscribibles las modificaciones descriptivas que en su día pudieran derivarse de llevar a cabo el deslinde. Pero sí sería posible ahora practicar una nueva anotación preventiva, que evitara que, pendiente la ejecución del fallo, pudiera aparecer un tercero protegido por la fe pública registral, y que no podría ser obligado a cumplir lo acordado por la autoridad judicial al no haber sido parte procesal. Recuerda, al respecto, la DG, que corresponde al Registrador determinar los asientos que hayan de practicarse para que el Registro despliegue la máxima eficacia posible con respecto a lo ordenado por el Juez, aunque no puedan practicarse los específicamente ordenados por éste.

(Francisco Molina)

R. 17 Y 18 DE ENERO DE 2007 (BOE 23-02-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.

- Se presenta mandamiento para la práctica de anotación preventiva de embargo sobre la cuota ganancial global que al cónyuge deudor corresponde, pretendiendo se tome la anotación respecto de un concreto bien, y en cuanto a los derechos que al demandado pudieran corresponder en la sociedad ganancial disuelta.

- La DG reitera su doctrina de considerar que, disuelta, pero no liquidada, la sociedad de gananciales, no existe cuota individual de cada cónyuge sobre todos y cada uno de los bienes que la integran, sino una participación global en la masa exganancial, como patrimonio colectivo separado. Sólo por la liquidación cada cónyuge adquirirá una titularidad concreta y singular sobre uno o más bienes. Partiendo de ello, disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, se diferencian tres hipótesis: el embargo de bienes concretos, que requiere actuación contra ambos cónyuges; el embargo de la cuota global de uno de ellos, en actuaciones dirigidas exclusivamente en su contra, y que se practicará sobre el o los bienes que especifique el mandamiento; y el embargo de los derechos que puedan corresponder al cónyuge deudor sobre un concreto bien, una vez se liquide la sociedad, que, careciendo esa participación de sustantividad jurídica susceptible de enajenación judicial, no es viable. En el caso calificado, se estaría en el segundo supuesto, embargo de la cuota global, por más que la anotación se solicite sobre un único y concreto bien, por lo que no habría obstáculo para la anotación.

(Francisco Molina)

R. 19,22,23,23 DE ENERO DE 2007 (BOE 22-02-07)

R. 1 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 27-02-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. APREMIO ADMINISTRATIVO. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL HOLANDÉS.

- Inscrita una finca a favor de dos cónyuges holandeses, con sujeción al régimen legal supletorio de primer grado de «comunidad absoluta de bienes», se presenta ahora mandamiento del recaudador municipal ordenando su embargo, a lo que se opone el Registrador por dirigirse el procedimiento sólo contra uno de los cónyuges.

- Si bien dice la DG, la inscripción puede resultar imprecisa, como aduce el Ayuntamiento, que interpretó que la titularidad correspondía a los cónyuges en proindivisión, lo cierto es que, exista una comunidad romana o germánica, estaría inscrita con sujeción al régimen matrimonial correspondiente, aplicando lo dispuesto por el derecho francés (sic) respecto de los bienes comunes, y caso de no acreditarse lo así dispuesto, lo conveniente sería dirigir el procedimiento contra ambos cónyuges.

(Francisco Molina)

R. 29 DE ENERO DE 2007 (BOE 27-02-07)

PODER. REVOCADO. PRIORIDAD. DOCUMENTOS QUE DEBE TENER EN CUENTA EL REGISTRADOR AL CALIFICAR.

En enero de 1989 los titulares registrales de una finca otorgaron poderes a favor de terceros para que pudieran venderla, aún incidiendo en autocontratación. Dos años más tarde se revocó ese poder, lo que fue notificado por vía notarial a los apoderados. Menos de un mes después de la revocación, y ante el mismo Notario que había autorizado la escritura de poderes, la de revocación, y realizado la notificación, los anteriormente apoderados elevan a público un contrato privado de venta, celebrado por sí como compradores, y en uso del poder, como vendedores, aportando copia autorizada del poder, y aseverando el compareciente la subsistencia e ilimitación del mismo, y, bajo número siguiente de protocolo, se constituye hipoteca sobre la finca. Presentada por primera vez la escritura de elevación a público en noviembre de 2.002, los titulares registrales aportaron la escritura de revocación, con lo que se retiró la elevación a público y caducó el asiento de presentación sin mayores consecuencias. Vuelta a presentar ahora la misma elevación a público, el Registrador entiende que, constando la revocación del poder, y el conocimiento que de ello tenían los apoderados, es necesaria la ratificación de la venta por parte de los titulares vendedores, y anteriores poderdantes.

La DG recuerda que la calificación debe atender no sólo al documento presentado y a los asientos del Registro, sino también a los documentos complementarios, conexos o relacionados, por su presentación simultánea, que constan en el mismo asiento de presentación, o que se aportan después mediante asiento vinculable al causado por el título principal. Pero en este caso, la revocación se presentó antes, y su asiento

de presentación está caducado, sin que se llegara a practicar operación ninguna en los Libros de Inscripciones. En consecuencia, el Registrador no puede tener en cuenta el contenido de ese asiento de presentación, y deberá atenerse a lo que resulta del propio título, ésto es, que el poder se considera acreditado y se declara subsistente e ilimitado, y «*no hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura, contrarios a la* ***presunción de legalidad que su autorización comporta*** *en cuanto a la representación de los otorgantes*». La cuestión de si la notificación de la revocación anula la posibilidad de invocar desconocimiento compete en exclusiva a los Tribunales.

(Francisco Molina)

R.30 DE ENERO DE 2007 (BOE 27-02-07)

CONCENTRACIÓN PARCELARIA. TRÁMITES Y COMPETENCIA.

- En 1.981 se declaró de utilidad pública y urgente ejecución un determinado proyecto de concentración parcelaria, cuyas bases definitivas estuvieron redactadas en 1.986. En 2.001, y sin haber declarado firmes aquellas bases, se realizó una nueva investigación de la propiedad, y se acordó desarrollar la concentración, por el procedimiento simplificado, con lo que en 2.001 se publicó el documento unificado de bases definitivas y acuerdo de concentración, que se declaró firme en 2.005. El Registrador suspende ahora la inscripción, porque el acta de reorganización de la propiedad no se ajusta a las bases definitivas y acuerdo de concentración, porque no cabe tramitar sobrevenidamente el expediente por el procedimiento simplificado si no estaba previsto así en el Decreto de declaración de utilidad pública, porque la Comisión Local de Concentración no ha intervenido en el expediente, la investigación de derechos y cargas no se ha realizado en la forma legalmente prevista, y no constan las circunstancias personales, derechos, gravámenes y limitaciones de diversas fincas de reemplazo.

El problema básico, según la DG, es que el expediente lo inició en su día el Estado, y lo ha concluido la administración autonómica, de forma que, en realidad, habría dos grupos de defectos en la calificación: los relativos a circunstancias que deben reunir los asientos de las fincas de reemplazo, en los que lleva razón el Registrador, y los relativos a cuestiones de tramitación del expediente. Al respecto, recuerda la DG que no rige el art. 99 RH, sino las normas sectoriales específicas, por su superior rango, y por las particularidades propias de la concentración parcelaria, en la que ha mediado una tarea de investigación, revisión y reorganización administrativa rodeada de las convenientes garantías, por lo que la calificación queda restringida a la competencia, adecuación de la clase de procedimiento, formalidades del documento, y obstáculos registrales distintos de los asientos de las fincas de origen. En este caso, transferidas las competencias a la Comunidad Autónoma, y tratándose del mismo expediente, no aprecia la DG defecto ninguno.

(Francisco Molina)

SENTENCIAS

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 25 DE MAYO DE 2006.

ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO. TERCERO HIPOTECARIO.

Ponente: Villagómez Rodil, Alfonso.

Artículos citados: 7, 433, 434, 1218, 1250, 1253 y 1259 del Código Civil; 33 y 34 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A adquiere una vivienda X mediante documento privado de compraventa a Promociones B, S.A. el 1 de julio de 1990 y un garaje y trastero en documento privado de 1 de diciembre del mismo año, llevando a cabo incuestionables actos de dominio y tomando posesión de los bienes adquiridos desde finales de enero de 1992.

2º.- La escritura pública de compraventa se otorga el 3 de enero de 1994, figurando como precio total, ya entregado, la cantidad de 9.070.000 ptas., sin inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3º.- La entidad C, S.A. promueve juicio ejecutivo contra Promociones B, S.A. en el que se embargan en octubre de 1995 las fincas vendidas a D. A, anotándose en el Registro el 1 de febrero de 1996; la vivienda se saca a pública subasta, siendo adjudicada a C, S.A. por el precio de 5.971.350 ptas. por auto de 15 de enero de 1997, procediendo a su inscripción registral el 28 de mayo de 1997, con cancelación de la hipoteca.

4º.- D. A presenta demanda en ejercicio de acción reivindicatoria declarativa de la propiedad contra Promociones B, S.A. y contra C, S.A., solicitando que se declare que corresponde a aquél la plena propiedad sobre la finca registral vivienda X, que es nulo o ineficaz el embargo de dicho inmueble practicado a instancia de C, S.A., así como la adjudicación en subasta del mismo a esta mercantil y por tanto su adquisición, que se anulen y rectifiquen los asientos registrales correspondientes a la finca registral X, quedando nulos y sin efecto los asientos de anotación de embargo y adjudicación de la finca a C, S.A., e inscribiéndose a favor de D. A en plena propiedad, por haberla adquirido por compra a Promociones B, S.A. con anterioridad al embargo referido.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación interpuesto por el actor, estimando íntegramente la demanda. C, S.A. formaliza recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo señala que el tercero que se ve envuelto en una ejecución indebida por actos nulos o inicuos, sin haber tenido medios para combatirlos en el juicio ejecutivo del que deriva el perjuicio, puede acudir a la vía procesal del juicio ordinario para restablecer sus derechos. Y cuando, como aquí sucede, se dispone, mediante su traba, de bienes no pertenecientes al ejecutado, los mismos debieron de quedar fuera del proceso sumario.

Parte de la existencia de una serie de hechos, como es que Promociones B, S.A. tenía como fin social la venta de viviendas cuya construcción promovía, no siendo lógico que conservase la vivienda, y más ante la situación de crisis económica que atravesaba; que la Agencia Tributaria no procedió al apremio directo sobre los inmuebles, pues quiso asegurarse de quién era el titular real de los mismos; que el conserje de la finca conocía suficientemente quién era el propietario de la vivienda; que el demandante D. A entró en posesión de la misma antes del otorgamiento de escritura pública, realizando actos externos de verdadero propietario (suscribió seguro múltiple de hogar, se dio de alta en el suministro de energía eléctrica y abonó tasas de alcantarillado, basuras y suministro de agua y el I.B.I.). Y por ello concluye que C, S.A. no fue activa y cuidadosa con una diligencia razonable, a efectos de llevar a cabo comprobaciones para asegurarse de que las fincas embargadas continuaban siendo de la propiedad de Promociones B, S.A. Presume, pues, que dicha entidad actuó de mala fe, ya que estaba en condiciones de poder conocer la transmisión efectuada de haber desplegado una mínima diligencia.

La recurrente alega la procedencia de la protección registral derivada del art. 34 LH, lo que rechaza el Tribunal Supremo, pues la inscripción vigente de las fincas a favor de Promociones B, S.A. no se acomodaba a la realidad extrarregistral, al ser el demandante el verdadero y único dueño y poseedor efectivo al tiempo de los embargos, con independencia de que hubiera omitido llevar a cabo la incorporación de su título al Registro de la Propiedad, y dado que descarta la buena fe en C, S.A.

Frente a la alegación de que el actor D. A podía haber ejercitado la tercería de dominio, el Alto Tribunal pone de relieve que no tuvo conocimiento del juicio ejecutivo que promovió la recurrente hasta el 10 de septiembre de 1997, con ocasión de la diligencia judicial de entrega de posesión a la adjudicataria, en la que el conserje del edificio y la inquilina manifestaron a la Comisión Judicial quién era el efectivo dueño, por lo que se suspendió dicha diligencia.

El art. 34 LH protege frente al acto adquisitivo anterior y no el propio, siempre bajo el prisma de la buena fe, de tal manera que cuando el acto adquisitivo del tercero está afectado de nulidad ha de aplicarse el art. 33 LH, ya que en todo caso es preciso que el tercer hipotecario haya realizado un acto válido en sí mismo, y no lo es cuando se traba y se adjudican fincas manifiestamente pertenecientes a otro propietario legítimo. La inscripción registral practicada no actúa como saneadora y convalidante de tal situación no protegida. El art. 34 LH establece una presunción «iuris tantum» pero cabe ser destruida mediante las correspondientes pruebas, como ha ocurrido en este caso.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 8 DE JUNIO DE 2006.

LEASE BACK. COSA JUZGADA EN JUICIO DECLARATIVO POR EXCEPCIONES O MOTIVOS DE NULIDAD QUE PUDIERON OPONERSE EN JUICIO EJECUTIVO ANTERIOR.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El 13 de marzo de 1987 se celebra contrato de compraventa entre D. A como vendedor y la sociedad de leasing B, S.A. como compradora, de cuatro fincas propiedad de aquél.

2º.- Sobre tales fincas, se celebra contrato de leasing entre B, S.A. y la sociedad C, S.A. integrada por aquel vendedor, su esposa e hijo, por el que aquélla le entrega las fincas y una elevada suma de dinero (al objeto de financiar la construcción de un complejo hotelero) y ésta se obliga a pagar unas cuotas mensuales con opción de compra, al término de éstas, por el precio de su valor residual.

3º.- A partir de finales de 1989, C, S.A. no paga los plazos previstos en el contrato de leasing, por lo que B, S.A. interpone demanda de juicio ejecutivo y, tras la sentencia de remate, se adjudica el derecho de opción sobre las fincas, que ejercita, adquiriendo la propiedad de las fincas y lo construido, por un importe inferior a la suma por la que se despachó ejecución.

4º.- D. A y C, S.A. formulan demanda contra B, S.A., solicitando la declaración de nulidad del contrato de compraventa y del contrato de leasing, así como del juicio ejecutivo por nulidad del título, con las consiguientes rectificaciones de los asientos registrales; nulidad del interés por usurario; y subsidiariamente, la declaración de enriquecimiento injusto de la sociedad demandada.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda en todas sus peticiones. La Audiencia Provincial estima la excepción de cosa juzgada en relación con la sentencia dictada en el juicio ejecutivo, y rechaza el enriquecimiento injusto, por lo que confirma la sentencia de primera instancia. Los demandantes recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Respecto a la excepción de cosa juzgada en relación con el juicio ejecutivo, se produce en cuanto en este último se han alegado o podido alegar excepciones o motivos de nulidad como puede ser la nulidad de la obligación o del título, lo que ha ocurrido en el presente caso. Así, aunque de acuerdo con el tenor literal del art. 1479 LEC,(sic) las sentencias dictadas en los juicios ejecutivos no producirán la excepción de cosa juzgada, quedando a salvo su derecho a las partes para promover el ordinario sobre la misma cuestión, debe matizarse en el sentido de que ello ha de entenderse en cuanto a las cuestiones de fondo, no admitiéndose, por el contrario, la nueva discusión de las excepciones que pudieron oponerse y resolverse en el juicio sumario o que efectivamente lo fueron.

Sin embargo, la alegación de la usura no pudo hacerse en el juicio ejecutivo y a ella no se extiende la cosa juzgada. El Tribunal Supremo pone de relieve, en primer lugar, que no hay que acudir a la doctrina de la simulación relativa en el sentido de que el contrato de leasing encubre un préstamo, ya que la

Ley de usura se aplica a todo contrato u operación equivalente a un préstamo de dinero, como dispone el art. 9 de la Ley de 23 de julio de 1908. En segundo lugar, en el presente caso no hay operación usuraria, pues para calificar de usurero al préstamo ha de atenderse al momento de la perfección del contrato, por ser el en que otorgándose el consentimiento puede estimarse si éste estaba o no viciado, siendo la de ese momento la realidad social que ha de contemplarse y no la vigente cuando se pretende que el contrato tenga efectividad, aunque se hayan variado las circunstancias iniciales; y así, no se impuso un interés superior al normal de aquel momento.

Por otro lado, se plantea la naturaleza de la relación jurídica que vincula a las partes. La Audiencia Provincial lo califica de negocio jurídico fiduciario, fiducia cum creditore. El Tribunal Supremo lo rechaza, pues de serlo encubriría un pacto comisorio, proscrito por el Derecho.

Se trata de una modalidad de leasing back en el sentido de que, siendo este tipo negocial, se ha añadido un elemento anómalo que no lo desvirtúa: la entidad financiera de leasing B, S.A. entrega a C, S.A. las fincas que había adquirido por compraventa y además, y éste es el elemento anómalo, le entrega una importante suma de dinero, como financiación de la obra que va a ejecutar en las fincas, obligándole al pago, en cuotas mensuales, que no cumplió y provocó el juicio ejecutivo.

Dado que, aunque se entiende que la cosa juzgada no alcanza a la pretensión de usura, no se acepta la realidad de ésta, y que, aunque se modifica la calificación del contrato, dicha cuestión no tiene trascendencia jurídica en cuanto al fallo, se declara no haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 6 DE JULIO DE 2006.

PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES.

Ponente: García Varela, Román.

Artículos citados: 396 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A y Dª B, dueños de la planta primera del edificio X, realizan varias obras sobre la terraza superior del inmueble y la prolongación de la vivienda de dicha planta alta.

2º.- D. C, dueño de la planta baja, promueve demanda contra aquéllos, solicitando que se declare que las obras realizadas por los demandados no son conformes a Derecho; y se declare su derecho a gozar en igualdad de condiciones sobre los elementos comunes del inmueble, así como el derecho a acceder a la terraza del edificio, mediante la construcción de una escalera.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda, declarando no conformes a derecho las obras consistentes en el cambio del sistema de cubrición de la caja de escalera de acceso al terrado y la colocación de viles metálicos con marquesina apoyada sobre un tabique de nueva construcción para colocación de tendedero, así como las obras realizadas en la buhardilla habitación, y declarando el derecho del actor a gozar en igualdad de condiciones de los elementos comunes del inmueble, así como a acceder al terrado del mismo. Apelada la sentencia, la Audiencia Provincial estima parcialmente el recurso de apelación en el exclusivo sentido de extraer

de la declaración de inadecuación a derecho las obras consistentes en la cubrición de la caja de escalera, desestimándolo en cuanto al resto. Los demandados recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La cuestión litigiosa se centra principalmente en la determinación de si las obras realizadas por los demandados, propietarios de la planta primera del edificio X, que se expresan en la demanda, afectan o no a elementos comunes y han sido realizadas sin la autorización del actor, que es el titular de la planta baja de dicho inmueble.

El art. 396 C.c. precisa la necesidad de la existencia de elementos comunes en los inmuebles sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal, mediante una relación enunciativa, no cerrada, de los de esta clase, hasta el punto de que puede ser considerado como común todo aquello que no fue designado expresamente como elemento privativo y que, además, sirva para el servicio general.

Los terrados o azoteas tienen el concepto jurídico de elemento común; no obstante, cabe su utilización privada, si bien únicamente si esta situación se produce por asignación en el Título o por acuerdo unánime posterior de la Comunidad, pero ninguno de estos supuestos se ha producido en el caso debatido.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que no se pueden hacer obras fuera de la superficie privativa, ni modificar servicios generales, aunque estén dentro del propio piso o local, sin la autorización unánime de la Junta de Propietarios, no siendo suficiente la mayoría de la misma, lo que significa la prohibición de la realización de cualquier obra, alteración o modificación de los elementos comunes por la mera iniciativa de uno de los copropietarios.

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

ESCRIBE PARA LUNES

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

LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE Y SU MODIFICACIÓN POR LEY 26/2005, DE 30 DE NOVIEMBRE: PRINCIPALES NOVEDADES.

ROSANA PÉREZ GURREA
Opositora a Registros

I.- INTRODUCCIÓN Y ANTECENTES LEGISLATIVOS

La regulación que hace el CC de esta materia, así como su insuficiencia para resolver los problemas planteados en la práctica, dieron lugar a la aparición de una legislación especial en la materia. Se inicia así una legislación intervencionista que culminaría con la ley de arrendamientos rústicos de 1935, según la cual, el propietario tenía libertad para arrendar o no, pero si lo hacía el contrato se regía por normas imperativas. Esta concepción social e institucional del arrendamiento rústico se distancia bastante de los principios reguladores de esta figura jurídica en el CC.

La reforma de esta legislación tiene lugar por ley de 31-12-1980, la cual se caracterizaba por su tendencia social manifestada en la protección al arrendatario. La necesidad de su reforma vino motivada por su excesiva rigidez y la deficiencia estructural de la agricultura española, que aconsejaban un cambio liberalizador en la legislación especial arrendaticia. El primer paso en esta línea liberalizadora viene representado por la ley 19/95 de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias, la cual establece una duración mínima de los arrendamientos de 5 años frente a los 21 de la anterior regulación y suprime las prórrogas forzosas, abriéndose una etapa en la legislación arrendaticia rústica, conducente a una mayor movilidad de la tierra y a la modernización de nuestras explotaciones agrarias. Como señala De los Mozos[1], esta ley "representa una nueva desamortización de los

arrendamientos rústicos". El establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos, se convierte, no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos ex artículo 130 CE.

Fruto de todo ello es la nueva LAR 49/2003 de 26 de noviembre (que entró en vigor el 27 de mayo de 2004) que tiene como finalidad lograr una flexibilización del régimen de arrendamientos rústicos siguiendo la línea iniciada por ley de 4 de julio de 1995. En su artículo 1 otorga primacía a la autonomía de la voluntad de las partes en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley. La mencionada ley trata de lograr un aumento de eficiencia de las explotaciones que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos, sigue así las directrices implantadas por la Política Agraria Común de la UE (PAC) que para ello exige explotaciones de dimensiones superiores a las anteriores y una correlativa dinamización del mercado de la tierra. Esta ley ha sido modificada por ley 26/2005, de 30 de noviembre; vamos a exponer los aspectos más novedosos de esta regulación poniendo también de relieve la simplificación que se efectúa en la legislación arrendaticia.

II.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

-ÁMBITO TEMPORAL. La ley 49/2003 se aplica sólamente a los contratos celebrados después de su entrada en vigor. La disposición transitoria 1ª dice: " Los contratos de arrendamiento y aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración". La disposición transitoria 2ª establece que los procesos judiciales pendientes, continuarán tramitándose por la legislación sustantiva sobre arrendamientos rústicos que en su día les fuera aplicable.

-ÁMBITO TERRITORIAL. La disposición final 2ª señala que "esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las CCAA con competencia en materia de derecho civil, foral, o especial".

-ÁMBITO MATERIAL:

1.- CONTRATOS INCLUIDOS. La ley se aplica a los arrendamientos rústicos, entendiendo por tales "aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal a cambio de un precio ó renta". La ley 49/2003, de 26 de noviembre, introduce como novedad la posibilidad de ser aplicada en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado a los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. En base al artículo 2 se considera como tal el que tiene por objeto una explotación considerada como una unidad orgánica y siempre que las partes lo hagan constar expresamente acompañando el correspondiente inventario. Ello implica el reconocimiento en el ámbito agrario de una modalidad de arrendamiento de empresa.

Los derechos de producción agraria[2] y otros derechos inherentes a las fincas o a las explotaciones integran el contenido del contrato, tanto en los arrendamientos de fincas

como en los de explotaciones, desapareciendo por ley 26/2005, de 30 de noviembre, la posibilidad de que las partes pacten expresamente lo contrario.

2.- CONTRATOS EXCLUIDOS

No se consideran arrendamientos rústicos los mencionados en el artículo 5.

Quedan exceptuados los regulados en el artículo 6

No se aplica la ley a los arrendamientos mencionados en el artículo 7.

III.- PARTES CONTRATANTES

La ley 49/2003 suprime el requisito de profesionalidad y los topes cuantitativos que sentaba la LAR de 1980, dando paso a un régimen de amplia libertad.

Arrendador: El artículo 9.1 tras la modificación introducida por ley 26/2005 dice que pueden celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas y jurídicas

Define el concepto de agricultor profesional.

El menor emancipado parece que podrá otorgar por sí solo este contrato. Plantea discusión la cuestión de la capacidad cuando el contrato se otorga por representante legal. La solución es distinta según lo consideremos acto de administración o de disposición; destaca en este punto el artículo 1548 del CC. El artículo 271.7 exige que el tutor tenga autorización judicial para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a 6 años. El artículo 9.4 de la LAR dice que el menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado siempre que haya transcurrido la duración mínima de 5 años, comunicándolo al arrendatario en el plazo de 6 meses desde que alcanzó dicho estado

Arrendatario: El artículo 9 especifica quiénes pueden ser arrendatarios: Pueden serlo las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes. Llombart Bosch[3] considera que la atribución de la cualidad de parte contratante a una comunidad, sin establecer nada más acerca de su regulación presenta el inconveniente de la falta de personalidad jurídica. Hubiera sido mejor resucitar la figura de los arrendamientos colectivos.También pueden ser arrendatarias, las personas jurídicas que tengan incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos el ejercicio de la actividad agraria y en su caso de las actividades complementarias.También pueden serlo las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultadas, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de una finca rústica. No podrán ser arrendatarios:.- las personas físicas que por sí o por persona física o jurídica interpuesta sean ya titulares de una explotación agraria superior a determinados límites;- las personas y entidades extranjeras, salvo que exista convenio internacional, se trate de personas físicas que carezcan de la nacionalidad española y no estén excluidas del ámbito de aplicación de la LO 4/2000 de 11 de enero y se encuentren autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente (novedad introducida por ley 26/2005) o se aplique el principio de reciprocidad.

V.- FORMA

Frente al principio de libertad de forma que recogía la ley de 1980, que sólo exigía la forma escrita para los contratos de larga duración, ahora el artículo 11 exige que los contratos de arrendamiento consten por escrito, pudiendo compelerse las partes recíprocamente a formalizarlos en documento público, en cuyo caso los gastos son de cuenta del solicitante. También las partes podrán compelerse a realizar inventario de los bienes arrendados. Con carácter ex novo la ley 26/2005 establece que a falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento, siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca y si no constase el importe de la renta, ésta será equivalente a las de mercado en esa zona. Los contratos serán comunicados a las CCAA para su inscripción en el Registro general de Arrendamientos Rústicos, que se establecerá reglamentariamente y que tendrá carácter público e informativo (disposición adicional 3ª).

V.- DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

Al amparo de la ley de 1980 los contratos tenían una duración mínima de 6 años; por ley de 4 de julio de 1995 se reduce a 5 y se suprimen las prórrogas legales.

La ley 49/2003, de 26 de noviembre, establece un plazo de duración mínima de 3 años y la ley 26/2005 lo vuelve a elevar a 5, ya que el tiempo de duración de 3 años se consideraba que era demasiado corto e insuficiente para amortizar las inversiones que requiere la actividad agraria. Su regulación se encuentra tipificada en el artículo 12: Salvo estipulación de las partes, estableciendo una duración mayor, el arrendamiento de fincas y explotaciones se entiende concertado por un plazo de 5 años; cumplido este tiempo, el arrendatario pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas. El arrendador para recuperar la posesión de las fincas deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con 1 año de antelación, de lo contrario el contrato se entenderá prorrogado por un periodo de 5 años. Las prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato

VI.- LA RENTA

La ley regula esta materia en los artículos 13 a 16 con un criterio claramente permisivo, estableciendo que su cuantía y actualización será la libremente pactada por las partes. Se permite fijar la renta en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento. Incluso puede consistir en la mejora o transformación de la finca, ya que la disposición adicional 1ª dice que en las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes pueden convenir que la renta consista en todo o en parte en la mejora o transformación a realizar. Lete del Río[4] opina que se trata de un arrendamiento ad mediorandum, que ya desde la ley de 1980 dejó de ser una modalidad atípica y cuyo concepto y contenido debe interpretarse en un sentido amplio. El pago de la renta se

verificará en la forma y lugar pactados y en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario. El arrendador deberá entregar recibo del pago. Todas las cantidades que pague el arrendador y sean repercutibles al arrendatario por disposición legal podrán ser exigidas por aquel desde el momento en que las haya satisfecho; prescribiendo el derecho a repercutir en el plazo de 1 año.

VII.- GASTOS Y MEJORAS

Regulado en los artículos 17 a 21. El principio general es que tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

1.- Gastos de conservación: son de cargo del arrendador, que habrá de realizar las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de poder servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada

2..- Corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo firme de la comunidad de regantes

3.- Mejoras útiles y voluntarias de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas: se estará en primer lugar a lo pactado y en defecto de pacto se aplica el régimen establecido en el CC para el poseedor de buena fe.

Como novedad, la ley 26/2005 permite al arrendatario, previa notificación al arrendador realizar obras de accesibilidad en los edificios sitos en la finca que sirvan de vivienda, siempre que no disminuyan la estabilidad o seguridad del edificio y sirvan para atender las necesidades de personas con discapacidad y mayores de 70 años.

Las mejoras hechas durante el arrendamiento se presume que han sido efectuadas a cargo del arrendatario, por eso, a la conclusión del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización por el aumento de valor que haya experimentado la finca por tales mejoras siempre que se hayan realizado con el consentimiento del arrendador (introducido por ley 26/2005).

VIII.- ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA

El artículo 22 dice: “El adquirente de finca, aún cuando estuviese amparado por el artículo 34 LH quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador debiendo respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato o de la prórroga

tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la total duración pactada".

Redacción dada por ley 26/2005, alejándose del principio romano "emptur non tenetur stare colono" recogido en el artículo 1571 del CC.

Este artículo no regula un supuesto de publicidad registral, sino que sólo establece la subrogación legal del adquirente en la posición jurídica del transmitente. Se exige la existencia de una enajenación válida y eficaz, estableciendo la oponibilidad del arrendamiento tanto en el ámbito registral como el extrarregistral. Destacamos las palabras de Vattier Fuenzalida[5] que considera "que se trata de una subrogación legal en sentido técnico ya que el adquirente, mientras ejerce los derechos y obligaciones del primitivo arrendador está muy próximo al tercero interesado que cumple una obligación ajena y mutatis mutandi ejercita los derechos de otro, aún sin el consentimiento expreso o tácito del arrendador".

IX.- REAPARICION DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

La ley 49/2003, de 26 de noviembre suprimió los derechos de tanteo y retracto, en aras de la libre circulación de la tierra, ya que implicaban una notable limitación de la propiedad y no propiciaba que los propietarios arrendasen sus tierras.

La ley 26/2005 reintroduce estos derechos regulándolos en el artículo 22:

1.- Los derechos de tanteo y retracto proceden en toda trasmisión inter vivos de fincas rústicas arrendadas incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquier otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquellas.

2.- Los derechos de tanteo y retracto corresponden al arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2 ya citado. Esta condición debe tenerse en el momento en que se produce el acto traslativo, no en el momento de ejercicio del derecho (sentencia del TS de 31-7-96).

3.- Ejercicio de estos derechos. El transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar, indicándole los elementos esenciales del contrato y a falta del precio, una estimación del que se considere justo.

Plazo de ejercicio del tanteo: El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles contados desde que recibe la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. Se trata de un plazo de caducidad que como tal no admite interrupción.

Plazo de ejercicio del retracto: Cuando falta la notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles, a partir de la fecha en que por cualquier medio haya tenido conocimiento de la trasmisión, no bastando cualquier tipo de conocimiento, sino que tiene que ser un conocimiento claro, cierto e indubitado como reiteradamente ha señalado el TS. Otra de las novedades de la ley 26/2005 es la posibilidad de designar un perito, para el caso de que el contrato no tuviera precio y el arrendatario no

estuviese conforme con la estimación hecha por el arrendador; el perito independiente se nombrará de común acuerdo entre las partes y en su defecto por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación sobre expropiación forzosa. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario para que pueda ejercitar el derecho de retracto o en su caso el de adquisición: - cuando las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondan de un modo exacto con las contenidas en la notificación previa, - cuando no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa

En estos casos, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles contados desde la notificación.

Aspectos registrales: Al amparo de la ley de 1980, el artículo 91 establecía que en toda escritura de enajenación, el transmitente deberá declarar bajo pena de falsedad, si la misma se halla o no arrendada, y en este último caso si se ha hecho uso en los 6 años anteriores a la trasmisión del derecho a recuperar la finca mediante compromiso de cultivarla directa y personalmente durante 6 años. Si la finca está arrendada, el fedatario no autorizará la escritura sin que se le acredite de forma fehaciente la notificación. Desde el punto de vista registral, no se podía inscribir la trasmisión en el Regirstro de la Propiedad sin que consta la declaración antes mencionada y sin justificar la práctica de la notificación. Después cuando ya estaba vigente la ley 49/2003, la RDGRN de 16-12-2004 establece que en las escrituras de enajenación de fincas rústicas no arrendadas que se otorguen bajo la vigencia de la nueva ley basta con que se declare que están libres de arrendamiento. No es preciso ya hacer expresamente la declaración que prescribía el artículo 91 de una ley que ya no está vigente. En igual sentido se pronuncian las Resoluciones de 10-3-2005 y de 30-6-2005. La ley 26/2005 en su artículo 11.1 dice: “La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el Registros de la Propiedad”. El artículo 23.4 dice: “Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación aludida”.

X.- CESIÓN Y SUBARRIENDO

La nueva ley, en contra de la línea seguida en la ley de 1980, que declaraba nulos los subarriendos o cesiones de fincas arrendadas, permite los subarriendos con los requisitos establecidos en el artículo 23: Se estará a lo pactado por las partes, en todo caso deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta[6] que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario. Para que tenga lugar la cesión o subarriendo, el arrendatario deberá contar con el consentimiento expreso del arrendador. Dicho consentimiento no será necesario cuando se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al

arrendador la cesión, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración (redacción dada por ley 26/2005)

XI.- TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

La ley distingue en los artículos 24, 25 y 26 entre terminación, resolución o rescisión del arrendamiento. Mientras que las causas de terminación suponen la cesación de la relación jurídica arrendaticia por consumación de sus efectos, las de resolución y rescisión implican la terminación de los efectos de un contrato en curso por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes.

Únicamente vamos a referirnos aquí a las novedades introducidas en esta materia por ley 26/2005: -en los casos de terminación del arrendamiento por muerte del arrendatario, ahora tiene preferencia para suceder en el contrato, a falta de designación expresa efectuada por el testador, el que tenga la condición de agricultor joven y si hubiera varios el más antiguo.Si ninguno la tuviera, los sucesores escogerán por mayoría al que se subrogará en la posición jurídica del arrendatario fallecido; -en los supuestos de resolución del arrendamiento a instancia del arrendador por falta de pago de la renta, se añade la posibilidad de enervar la acción de desahucio en los términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.

XII.- APARCERÍA

La nueva LAR regula la aparcería[7] en los artículos 28 a 32 introduciendo dos modificaciones esenciales: 1:suprimiendo el requisito de que el dueño de la finca aporte, por lo menos un 25% del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante, suprimiendo por tanto la diferencia entre aparcería y arrendamiento parciario.

2.-regulando la aparcería asociativa en el artículo 32.

Se le aplican ahora[8] también las normas del capítulo VIII relativo a la terminación del arrendamiento, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial de este contrato. Se aclara su duración: si se hubiera concertado para la realización de un cultivo determinado, con la excepción de los leñosos permanentes y siempre que dicho cultivo tenga una duración superior a 1 año, el plazo mínimo de duración será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo. Se concede al aparcero un derecho preferente, si a la finalización del contrato de arrendamiento, el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento.

ROSANA PÉREZ GURREA
Opositora a Registros
Logroño, Mayo 2006

(Footnotes)

[1] De los Mozos, JL: "Comentario de la ley de Arrendamientos rústicos", ed Dykinson, Madrid, 2004, pag 21

[2]De la Cuesta Sáenz recoge los principales aspectos de los derechos de producción agraria: "Comentario al artículo 3 ", ed Dykinson, Madrid, 2004, pag 16

[3] Llombart Bosch: "Algunas consideraciones críticas a la nueva LAR", Revista de Derecho Agrario y Alimentario, mayo- agosto 2004, pag 16

[4] Lete del Río, JM: "Los arrendamientos rústicos según la ley de 26 de noviembre de 2003", ed Colex, 2005, pag 87

[5] Vattier Fuenzalida: " Comentario al artículo 22" en Comentario de la LAR, Madrid 2004, pag 250

[6] Se limita el importe de la renta del subarriendo para evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos

[7] Materia también regulada en el artículo 1579, de escasa aplicación práctica

[8] Me limito a exponer las modificaciones introducidas en esta materia por ley 26/2005 ya que el resto de la regulación es semejante al régimen anterior

ANA ISABEL LLOSA ASENSI. Registradora de la Propiedad

LEGISLACIÓNALEMANA

Aspectos a destacar de la legislación alemana en lo relativo al derecho civil e inmobiliario:

1) Podemos distinguir dos tipos de Notarios; el NOTARIO EXCLUSIVO (con dedicación plena) y el NOTARIO-ABOGADO. Si bien, en Baden-Wüttemberg hay otras dos clases: el NOTARO PÚBLICO (juez-notario) y los NOTARIOS ADSCRITOS a una jurisdicción.

2) Los contratos de enajenación y adquisición de bienes inmuebles han de celebrarse ante Notario (artículo 313 BGB). Y la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene carácter constitutivo.

3) Para la documentación notarial no hay que utilizar ningún papel timbrado especial.

4) Al comienzo de todo documento notarial se nombra al Notario que documenta y encima, en la cabecera, el número del documento (por ejemplo: URNr. 1018/2000). Al final normalmente, se encuentra la fórmula final "presentado (a los interesados), autorizado (por ellos) y firmado (a mano)", después, la firma de los interesados y del Notario, y el sello del Notario. (este último no es necesario para la validez del documento).

5) Alemania es un estado miembro del Tratado de la Haya de 5 de Octubre de 1961 sobre exención de la obligación de legalizar los documentos públicos extranjeros, también conocido como "Convenio de la Apostilla".

6) Podemos distinguir diversos tipos de representación: representación legal, representación por ejercicio de una función, representación voluntaria y representación orgánica, cada una de las cuales es objeto de estudio a continuación.

7) REPRESENTACIÓN LEGAL

-La representación legal de los menores corresponde a quien ejerce la patria potestad. La patria potestad corresponde normalmente a los padres del menor conjuntamente, cuando estén casados o divorciados o por mutuo acuerdo, pero también es posible que corresponda a uno solo de los padres (normalmente a la madre), en el caso de que los padres no estén casados.

-En el caso de que el menor no esté sometido a la patria potestad se nombrará un TUTOR por el Tribunal Tutelar.

-En el caso de mayores de edad incapacitados, ausentes y concebidos y no nacidos, se nombrará un CURADOR por el tribunal competente.

-Los representantes legales de los menores (padres o tutor) podrán administrar libremente el patrimonio del menor, si bien necesitarán AUTORIZACIÓN DEL JUZGADO DE FAMILIA para realizar donaciones, negocios jurídicos entre los miembros de la familia y actos de disposición o gravamen sobre bienes inmuebles.

8) REPRESENTACIÓN POR EJERCICIO DE UNA FUNCIÓN, donde se incardinan los siguientes supuestos:

-Administrador concursal: que no representa ni al deudor ni a la masa concursal, sino que su función consiste en llevar a buen fin el procedimiento concursal y su legitimación resulta directamente de la ley.

-Albacea testamentario: no representa ni a los herederos ni al causante ni tampoco al caudal relicto, sino que se limita a ejercitar la función para la que ha sido nombrado, en su propio nombre y bajo su responsabilidad.

-Administrador de la herencia yacente: que tampoco ejerce ningún tipo de representación, sino que se limita a ejercitar la función de llevar a buen fin el procedimiento de adjudicación de la herencia y su legitimación resulta directamente de la ley.

Los representantes en función de su cargo NO necesitarán autorización alguna y actuarán bajo su exclusiva responsabilidad, con lo que podrán realizar todo tipo de actos dispositivos o de gravamen sobre el patrimonio que les ha sido encomendado.

9) Los representantes, ya sean legales, ya por ejercicio de una función, son nombrados por el Juez competente por razón de la materia. Y una vez finalizado el cargo deberá devolver al juzgado el documento acreditativo de su nombramiento.

10) REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

-Con carácter general, el poder otorgado en favor de un representante carece de exigencias formales, por lo que basta con el nombramiento verbal, siendo no obstante habitual que el poder se otorgue por escrito (en documento privado y sin legalización de firmas).

-Se pueden otorgar válidamente poderes con eficacia más allá de la muerte del poderdante, aunque pueden ser revocados por los herederos.

-Pueden otorgarse poderes irrevocables.

-En cuanto al modo de acreditar el poder; si fuere verbal, podrá hacerse por medio de testigos o por ratificación del poderdante; si constare en documento privado, éste hará por sí solo prueba suficiente de la existencia del apoderamiento.

11) REPRESENTACIÓN ORGÁNICA Y VOLUNTARIA DE LAS SOCIEDADES:

-La inscripción en el Registro Mercantil, es condición necesaria para la constitución de las sociedades.

-Su capacidad no queda limitada al objeto social

-La representación orgánica puede encomendarse a un administrador único; a varios administradores, que podrán actuar mancomunada o solidariamente; o a un órgano administrativo. La determinación de la forma de representación deberá realizarse bien en los estatutos de la sociedad o bien acordarse por la Junta de Accionistas. Tanto la forma de representación como las personas nombradas para el ejercicio de la misma deberán inscribirse en el Registro Mercantil.

-El administrador/es podrán otorgar poderes concretos para negocios jurídicos determinados a terceras personas no exigiéndose para ello requisito formal alguno.

-Así mismo, la Junta podrá nombrar un apoderado general o "prokurist", cuya inscripción en el Registro Mercantil será obligatoria y tendrá prácticamente las mismas facultades de representación que el administrador. Este apoderamiento general se acreditará por medio de copia autorizada de la inscripción registral expedida por el Registro Mercantil o por medio de certificación expedida por el Notario (ya que los Notarios son competentes para expedir certificaciones sobre las facultades de representación).

12) RÉGIMEN ECONÓMICO- MATRIMONIAL:

-En Alemania el régimen ecónomico matrimonial legal de carácter supletorio es el de SEPARACIÓN DE BIENES CON PARTICIPACIÓN EN LAS GANANCIAS (muy similar al régimen de participación regulado en el ordenamiento jurídico español). En virtud del mismo, cada uno de los esposos mantiene durante el matrimonio su patrimonio individual, que se verá aumentado con las adquisiciones que realice durante la vigencia del matrimonio. Y la ganancia viene determinada por la diferencia entre el patrimonio inicial y el final. Cada uno de los esposos podrá libremente disponer de sus bienes con 2 limitaciones: 1) para disponer del ajuar doméstico será necesario el consentimiento de ambos cónyuges (artículo 1369 BGB); 2) para disponer un cónyuge sobre el total de su patrimonio también será necesario el consentimiento de su consorte o en su defecto autorización del tribunal competente (ARTÍCULO 1365 BGB).

La doctrina dominante dispone que nos encontraríamos en este último supuesto, y por tanto que sería necesario el consentimiento del consorte, cuando el acto dispositivo afecte a una parte esencial del patrimonio como la vivienda familiar o la venta de la empresa o despacho que sea el único medio de sustento de la familia.

-El régimen económico matrimonial supletorio de segundo grado (para el caso de pactarse en capitulaciones que no regirá el legal, sin indicar otro sustitutivo), será el régimen de SEPARACIÓN DE BIENES.

-Se regulan como posibles régimens económicos matrimoniales de caracter convencional, el RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES (artículo 1414 BGB)Y EL DE COMUNIDAD DE BIENES (artículo 1415 y ss BGB). Si bien, este último sólo se da de forma aislada en regiones rurales. También podrá convenirse en capitulaciones un RÉGIMEN DE PARTICIPACIÓN MODI-

FICADO, pudiendo excluirse del régimen de participación determinados bienes patrimoniales (por ejemplo, una empresa o un inmueble), o limitarse cuantitativamente la ganancia a compensar.

-Las Capitulaciones matrimoniales deberán hacerse ante NOTARIO (artículo 1408 del BGB) y cualquiera de los esposos podrá solicitar la inscripción de la capitulaciones en el registro de capitulaciones matrimoniales que lleva cada juzgado. La inscripción, por tanto, no es obligatoria sino facultativa.

13) RÉGIMEN SUCESORIO:

-La sucesión puede deferirse por testamento, por contrato sucesorio o por disposición de la ley.

-El testamento podrá otorgarse ante Notario o podrá ser ológrafo (escrito a mano y firmado por el testador).

-El testamento podrá ser individual o mancomunado (otorgado por los cónyuges o por parejas de una unión legal homosexual). Este último podrá ser ológrafo u otorgado ante Notario.

-El título de la herencia, ya sea testamentaria o ab intestato, es el CERTIFICADO DE HEREDEROS o "ERBSCHEIN" (que expresará quiénes son los herederos y en qué partes), expedido por el juzgado sucesorio donde el fallecido tenía su último domicilio, y si éste estaba en el extranjero, el Juzgado Central de Berlín-Schöneberg.

-En el caso de que la sucesión fuese testamentaria, hay que distinguir según el testamento se hubiere otorgado en documento público (ante Notario) o fuere ológrafo. Si se hubiere otorgado en documento público, el testamento junto con la notificación del Juzgado competente sobre la apertura del testamento, es título sucesorio suficiente, por lo que en este caso no será necesario solicitar del juzgado la expedición del certificado de sucesión.

Si se hubiere otorgado testamento ológrafo, éste junto con la notificación del juzgado sobre la apertura del testamento será título suficiente, salvo que se pretenda la inscripción en el Registro de la Propiedad alemán, en cuyo caso será necesario el certificado de herederos.

-En Alemania no existe un Registro Central de Actos de Última Voluntad semejante al establecido en España, con lo que si el testador lo desea podrá depositar su testamento en cualquier juzgado que estime oportuno, siendo competentes los juzgados de 1ª instancia, salvo en Baden-Württemberg, donde la competencia se ha delegado a los notarios. El Juzgado, en cuanto reciba la comunicación de depósito la comunicará al Registro Civil del lugar de nacimiento (si el testador nació en Alemania) o el Juzgado Central de Berlín-Schöneberg.

-El contrato sucesorio siempre deberá otorgarse en documento público y quedarán revocados automáticamente los testamentos otorgados con anterioridad en tanto perjudiquen los derechos de la parte contratante beneficiaria. Igualmente se dispone que, los testamentos otorgados con posterioridad al contrato sucesorio carecen de validez en tanto perjudiquen los derechos de la parte contratante beneficiaria.

-En cuanto a la partición de la herencia hay que distinguir diversos supuestos: 1) si existe una comunidad de herederos, corresponde a éstos de mutuo acuerdo, la partición y adjudicación de

la herencia. Si no se pusieren de acuerdo, cualquiera de ellos podrá instar de los tribunales la partición y adjudicación. 2) en el caso de que se hubiere nombrado un albacea, corresponderá únicamente a éste la partición y adjudicación de los bienes relictos. Así pues, en Alemania al albacea le corresponden todos los derechos de partición, adjudicación, administración, pago de deudas, entrega de legados y disposición de los bienes relictos, mientras que los herederos carecen de dichas facultades.

-El orden de sucesión legal es el siguiente:

1.-La mitad de la herencia corresponde al cónyuge (1/4 parte en concepto de herencia y ¼ parte en concepto de participación en las ganancias) y la otra mitad, a los hijos por partes iguales. En caso de fallecimiento de estos últimos, a sus descendientes y en último término su parte acrecerá a los coherederos.

Si los cónyuges estuvieren casados en régimen de separación de bienes, tan sólo corresponderá al supérstite una cuarta parte de la herencia..

2.- Si no hubieren hijos, al cónyuge le corresponden ¾ partes de la herencia (la mitad por herencia y ¼ parte por participación) y la otra cuarta parte corresponderá a los padres, y en caso de haber fallecido alguno de ellos a sus descendientes (es decir, a los hermanos, o en su caso, sobrinos del difunto).

Si los cónyuges estuvieren casados en régimen de separación de bienes, al consorte supérstite sólo le corresponderá la mitad de la herencia.

Ana Isabel Llosa Asensi
Registradora de la Propiedad

LÓGICA

LÓGICA

PARTIDO DE TENIS.

Santana ganó a Orantes un set de tenis por 6-3. Cinco juegos los ganó el jugador que no servía. ¿Quién sirvió primero?

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN EL NÚMERO DE MAYO

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 427

LAS TRES CARTAS.

Los dos primeros enunciados sólo se pueden satisfacer mediante dos disposiciones de Reyes y Damas: RDD y DRD. Los dos últimos enunciados sólo se cumplen con dos combinaciones de corazones y picas: PPC y PCP. Los dos conjuntos pueden combinarse de cuatro maneras posibles:

RP, DP, DC - RP, DC, DP - DP, RP, DC - DP, RC, DP.

El último conjunto queda excluido por contener dos Damas de picas. Como los otros tres conjuntos están compuestos del Rey de picas, la Dama de picas y la Dama de corazones, tenemos la seguridad de que éstas son las tres cartas que están sobre la mesa. No podemos saber la posición de cada naipe en concreto, pero sí podemos decir que el primero ha de ser picas y el tercero una Dama.

SECCIÓN HUMOR

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

LA LEY DE MURPHY Y SUS DIVERSAS MANIFESTACIONES:

-Fórmula para hacer que suene el teléfono
1. Entre en la ducha
2. Enjabónese bien la cabeza.
3. Cuente hasta tres

-Entonces, sonará el teléfono. En ese momento se abrirán dos caminos:
a) Si lo atiende, era una equivocación.
b) Si no lo atiende, veinte días tarde se enterará de que era una llamada importante.

-Fórmula para echar limón al pescado:
1.- Ponga el pescado sobre su ojo derecho.
2.- Tome un limón y exprímalo apuntando en cualquier dirección, nunca falla

-Fórmula para hacer aparecer un autobús:
1.- Llegue a la parada
2.-Espere veinte minutos
3.-Enciéndase un cigarrillo y, en la mitad de la primera calada, aparecerá.
Nota: Se han registrado casos donde han aparecido hasta tres autobuses juntos.

-Fórmula para no poder aparcar cerca de casa:
1.- Pegue tres vueltas a la manzana de su casa buscando aparcamiento.
2.- Pásese treinta minutos más dando vueltas en las 10 manzanas más próximas.
3.- Termine aparcando finalmente a otro barrio a 30 minutos a pie de casa.
4.- Cuando llegue a casa a pie, verá dos o tres sitios vacíos delante de ella.

LEYES INEXORABLES:

-Cuando necesites abrir una puerta con la única mano libre, la llave estará en el bolsillo opuesto. (Ley de Mecago Enlamar)

-La única vez que la puerta se cierra sola es cuando has dejado las llaves dentro. (Ley de Angustias negro destino)

-Cuando tengas las manos llenas de grasa, te comenzará a picar la nariz. (Ley de Vayusté Pordiós).

- El seguro lo cubre todo. Menos lo que te sucedió (Ley de Esoco Rede Sucuenta).

-Cuando las cosas parecen ir mejor, es que has pasado algo por alto. (Axioma de Chungo Palos Pollos)

-Si mantienes la calma cuando todos pierden la cabeza, sin duda es que no has capatado la gravedad del problema. (Axioma de Notem Teras)

- Los problemas ni se crean, ni se resuelven, sólo se transforman. (Ley de Esto Noesvida)

-Llegarás corriendo al teléfono justo a tiempo para oír como cuelgan (Principio de Ring Ring)

- Siempre que vayas a conectar a Internet, se producirá la llamada que habías estado esperando durante todo el día (Principio de Justo Ahora Hombre)

-Si sólo hay dos programas de tele que valgan la pena ver, serán a la misma hora. (Ley de Queco Jones tienen)

-La probabilidad de que te manches comiendo, es directamente proporcional a la necesidad que tengas de estar limpio. (Ley de Menudo Lamparón)

-Todo cuerpo sumergido en la bañera hará sonar el teléfono. (Ley de Mevi Amatar)

-Todo cuerpo sentado en el inodoro hará sonar el timbre de la puerta (Ley de Nicagar Puedeuno)

-La velocidad del viento aumenta proporcionalmente según haya sido el precio del peinado (Principio de Llongueras)

-Cuando tras años de haber guardado una cosa sin usarla decides tirarla, no pasará más de una semana sin que la necesites de verdad. (Ley de Lama Dreque Loparió).

-Siempre que llegues puntual a una cita no habrá nadie allí para comprobarlo, y si por el contrario llegas tarde, todo el mundo habrá llegado antes que tú y quedarás fatal. (Principio de Longines).

-No te tomes tan en serio la vida, al fin y al cabo no saldrás vivo de ella. (Teorema de Muertaloyo y Vivoalbollo).

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01-03 al 31-03 del 2007)

DISPOSICIONES ESTATALES

REGLAMENTO REGISTRO CIVIL

REAL DECRETO 170/2007, de 9 de febrero (BOE 9/03), por el que se modifica el Reglamento del Registro Civil, aprobado por Decreto de 14 de noviembre de 1958.

SOCIEDADES PROFESIONALES

LEY 3/2007, de 15 de marzo (BOE 16/03), de sociedades profesionales

REGISTRO CIVIL. RECTIFICACIÓN

LEY 3/2007, de 15 de marzo (BOE 16/03), reguladora de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de las personas.

PROTOCOLOS FAMILIARES

REAL DECRETO 171/2007, de 9 de febrero (BOE 16/03), por el que se regula la publicidad de los protocolos familiares.

DEMARCACIÓN REGISTRAL

REAL DECRETO 172/2007, de 9 de febrero (BOE 17/03), por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

DEMARCACIÓN NOTARIAL

REAL DECRETO 173/2007, de 9 de febrero (BOE 17/03), sobre demarcación Notarial.

MERCADO DE VALORES

REAL DECRETO 361/2007, de 16 de marzo (BOE 17/03), por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de la participación en el capital de las sociedades que gestionan mercados secundarios de valores y sociedades que administren sistemas

de registro, compensación y liquidación de valores.

INVERSIÓN COLECTIVA

REAL DECRETO 362/2007, de 16 de marzo (BOE 17/03), por el que se modifica el Reglamento por el que se desarrolla la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, aprobado por Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre.

BOLSA

REAL DECRETO 363/2007, de 16 de marzo (BOE 17/03), por el que se modifica el RD 726/1989, de 23 de junio, sobre Sociedades Rectoras y miembros de las Bolsas de Valores, Sociedad de Bolsas y Fianza Colectiva, el RD 1814/1991, de 20 de diciembre, por el que se regulan los mercados oficiales de futuros y opciones y el RD 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

MODIFICACIÓN NORMAS FINANCIERAS

REAL DECRETO 364/2007, de 16 de marzo (BOE 17/03), por el que se modifica el RD 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, el RD 1343/1992, de 6 de noviembre, de desarrollo de la Ley 13/1992, de 1 de junio, de recursos propios y supervisión en base consolidada de las entidades financieras, el RD 867/2001, de 20 de julio, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión, y el RD 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado.

DGRN – ESTADÍSTICA

INSTRUCCIÓN de 14 de marzo de 2007 (BOE 21/03), de la DGRN, sobre remisión por los Registradores de determinada información relativa a los títulos inscritos fuera del plazo legalmente previsto.

MODELOS IRPF E IVA

ORDEN EHA/672/2007, de 19 de marzo (BOE 22/03), por la que se aprueban los modelos 130 y 131 para la autoliquidación de los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes, respectivamente, a actividades económicas en estimación directa y a actividades económicas en estimación objetiva, el modelo 310 de declaración ordinaria para la autoliquidación del régimen simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido, se determinan el lugar y forma de presentación de los mismos y se modifica en materia de domiciliación bancaria la Orden EHA/3398/2006, de 26 de octubre.

IGUALDAD

LEY ORGÁNICA 3/2007, de 22 de marzo (BOE 23/03), para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

CUESTIONES DE INCONSTITUCIONALIDAD números 9505-2005 y otras (BOE 27/03), en relación con los artículos 51.1.2 e) y 69.2 de la Ley de las Cortes de Castilla-La Mancha 2/1998, de 4 de junio, sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CUESTIONES DE INCONSTITUCIONALIDAD números 9508-2005 y otras (BOE 27/03), en relación con los artículos 51.1.2 d) y e); 69.2 y 71.3 de la Ley de las Cortes de Castilla-La Mancha 2/1998, de 4 de junio, sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

MODELOS IRPF Y PATRIMONIO

ORDEN EHA/784/2007, de 26 de marzo (BOE 30/03), por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2006, se establecen el procedimiento de remisión del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y las condiciones para su confirmación o suscripción, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, así como las condiciones generales y el procedimiento para su presentación por medios telemáticos o telefónicos.

REGLAMENTO IRPF

RD 439/2007, de 30 de marzo (BOE 31/03), por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por RD 304/2004.

IRPF – IVA

ORDEN EHA/804/2007, de 30 de marzo (BOE 31/03), por la que se desarrollan para el año 2007, el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

BALEARES - ESTATUTO DE AUTONOMÍA

LEY ORGÁNICA 1/2007, de 28 de febrero (BOE 1/03), de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

BALEARES- PRESUPUESTOS

LEY 24/2006, de 27 de diciembre (BOE 2/03), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2007.

LEY 25/2006, de 27 de diciembre (BOE 2/03), de medidas tributarias y administrativas.

ARAGÓN – TRIBUTOS

LEY 19/2006, de 29 de diciembre (BOE 7/03), de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón.

LA RIOJA – FUNDACIONES

LEY 1/2007, de 12 de febrero (BOE 9/03), de Fundaciones de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

ASTURIAS – PRESUPUESTOS

LEY 10/2006, de 27 de diciembre (BOE 16/03), de Presupuestos Generales para 2007.

LEY 11/2006, de 27 de diciembre (BOE 16/03), de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2007.

ANDALUCÍA – ESTATUTO DE AUTONOMÍA

LEY ORGÁNICA 2/2007, de 19 de marzo (BOE 20/03), de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

COMUNIDAD VALENCIANA – RENTA

LEY 9/2007, de 12 de marzo, de la Generalitat (DOGV 22/03), de Renta Garantizada de Ciudadanía de la Comunitat Valenciana.

COMUNIDAD VALENCIANA – RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

LEY 10/2007, de 20 de marzo, de la Generalitat (DOGV 22/03), de Régimen Económico Matrimonial Valenciano.

COMUNIDAD VALENCIANA – PATRIMONIO CULTURAL

LEY 5/2007, de 9 de febrero (BOE 23/03), de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

LA RIOJA – VIVIENDA

LEY 2/2007, de 1 de marzo (BOE 29/03), de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana