LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XX - Núm. 430 - mayo, 2007

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 430. Mayo de 2007

CASOS 2

RESOLUCIONES 4

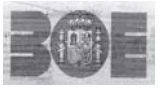
SENTENCIAS 14

NOS ESCRIBE: BIENES MUNICIPALES
Por José Alonso Casado 19

FISCAL por Francisco Molina 23

LÓGICA.....27

HUMOR 28


RESEÑA LEGISLATIVA 30

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)

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

R. 13 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-2007)

SOCIEDAD LIMITADA: NUMERACIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES.

Se trata de una sociedad limitada cuyo capital social estaba integrado por cincuenta participaciones con igual valor nominal, SERIE A (A-1 a la A-50).

Se presenta escritura de aumento de capital social y se crean cincuenta participaciones más de mayor valor nominal, SERIE B (B-1 a la B-50).

El Registrador suspende la inscripción porque los artículos 13-e de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y el artículo 184-2 del Reglamento del Registro Mercantil exigen una numeración correlativa. Y en este caso, hay dos series con numeración propia y se tenía que haber respetado una numeración general sucesiva.

La DGRN revoca la calificación: la exigencia de numeración correlativa tiene por finalidad identificarlas debidamente con orden sucesivo que impida que haya varias con el mismo número o que algún número no esté asignado a participación alguna.

En la Ley de SRL no se distingue entre clases y series pero cabe crear participaciones con distinto valor nominal o derechos desiguales.

El artículo 184-2 del RRM se limita a exigir que en caso de desigualdad de derechos, éstas se individualicen por el número que les corresponda dentro de la numeración correlativa general, más nada autoriza a deducir que se impida el establecimiento de una mayor diferenciación distinguiendo numeraciones específicas para cada grupo.

(Susana Juste)

R.14 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-07)

CAUTELA SOCINI

Se presenta una escritura de liquidación de gananciales y aceptación y partición de herencia otorgada por la viuda en su propio nombre y en el de su hijo menor de edad. En el testamento se legó a la esposa el usufructo universal y se instituyó heredero al hijo menor del causante, si bien se añadió que dicha legataria podría optar por el usufructo del tercio de mejora (es decir, su legítima) y el pleno dominio del tercio de libre

disposición o por el usufructo universal. En la partición se adjudicó la mitad de todos los bienes a la viuda en pago de su haber en la sociedad de gananciales, adjudicándose también el usufructo de la mitad restante y al hijo menor la nuda propiedad de esa mitad.

El Registrador deniega la inscripción por entender que al representar el cónyuge viudo a su hijo menor, existe conflicto de interés por la posibilidad que ella tiene de elegir una cosa o la otra puesto que la adjudicación en usufructo, en virtud de la elección hecha por ésta, recae sobre la porción adquirida por el menor en concepto de legítima.

La DGRN confirma la nota: la existencia de la denominada "cautela socini" comporta una alternativa por la que **el hijo legitimario tiene que optar** y el hecho de que su madre ejercite por él esa opción, acarrea contraposición de intereses. Por ello, es necesaria la intervención del defensor judicial y el cumplimiento de los demás requisitos a que se refiere el artículo 1060 del Código Civil.

(Susana Juste)

R. 15 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-07)

RECTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN EN VIRTUD DE INSTANCIA PRIVADA

Mediante escritura otorgada en 1975 una señora casada en régimen de gananciales compró determinada finca urbana. Consta en la escritura que la compradora intervenía por sí haciendo uso de la licencia marital que su esposo le tenía conferida mediante escritura que se reseña para que, sin limitación pudiera regir su persona y bienes propios, facultándola para adquirir con cargo a su propio peculio toda clase de bienes inmuebles.

En la citada escritura de compraventa, la compradora manifiesta que efectúa la adquisición con cargo a su propio peculio, por lo que el piso que compra tendrá carácter parafernal de la compradora.

La finca así adquirida se inscribió en el Registro conjuntamente y sin atribución de cuotas para su sociedad conyugal.

Por instancia privada suscrita en 2006 dicha señora solicita del Registrador la rectificación de dicha inscripción, que considera errónea, para hacer constar que tiene carácter privativo suyo.

El Registrador suspendió la rectificación por entender que no está debidamente acreditado el carácter privativo de dicha finca.

La DGRN confirma la nota: tanto antes de la reforma del Código Civil de 1975 como ahora, el bien adquirido a título oneroso por uno de los cónyuges constante matrimonio se presume ganancial mientras no se demuestre lo contrario. En el presente caso, no puede practicarse inscripción con carácter privativo por el mero hecho de que la compradora manifieste que efectúa la adquisición con cargo a su propio peculio. Cuestión distinta es que al amparo del artículo 95-6 del RH se pueda, en documento público, reflejar la confesión de privaticidad hecha con posterioridad a la inscripción de la adquisición; y dicha confesión puede realizarla el cónyuge de la adquirente o sus herederos.

(Susana Juste)

R.16 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE DE 19-01-07)

JUICIO DE SUFICIENCIA

Por escritura de declaración de obra nueva se expresa que la compareciente interviene en representación de una sociedad, constituida por escritura … e inscrita en el Registro Mercantil. Respecto de la representante el Notario añade lo siguiente: está legitimado por su condición de administrador único, así resulta de escritura…inscrita en el Registro Mercantil.

El Registrador suspende la inscripción por faltar el juicio de suficiencia del Notario.

La DGRN confirma la nota: según el artículo 98 de la Ley 24/2001 en redacción dada por la Ley 14/2005, en los instrumentos públicos otorgados por representantes públicos o apoderados el Notario expresará que a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

(Susana Juste)

R.18 DE DICIEMBRE DE 2006 (BOE 19-01-07)

TRACTO SUCESIVO

Se presenta auto por el que se ordena anular la inscripción de dominio a favor de uno de los demandados, así como las que traigan causa de él, y se proceda a inscribir la finca a favor de la demandante.

La demanda se dirigió contra el titular registral cuyo dominio se pretende cancelar y contra la sociedad que adquirió la finca de aquél, pero no contra los titulares adquirentes de derechos con posterioridad. Esta demanda no fue objeto de anotación preventiva.

El Registrador deniega la cancelación de las dos últimas inscripciones por el obstáculo de no haberse seguido el procedimiento con los titulares respectivos.

La DGRN confirma la nota: las inscripciones cuya cancelación deniega el Registrador aparecen practicadas a favor de personas contra las que no se ha dirigido el procedimiento y sin que el resultado del mismo estuviera salvaguardado a través de anotación preventiva de demanda. Si no consta el consentimiento de estos titulares, o que han sido parte en el procedimiento, sus inscripciones no se pueden cancelar.

(Susana Juste)

R.2 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 05-03-07)

CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO

Se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia privada, solicitando la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada en virtud de Auto judicial y prorrogada posteriormente por 4 años más, en base al artículo 86 de la LH, argumentando que

han transcurrido más de 4 años desde dicha prórroga.

El Registrador emite una calificación negativa, al considerar que la prórroga de la citada anotación preventiva de embargo se practicó con anterioridad a la entrada en vigor de la LEC de 7 de Enero de 2000 (es decir con anterioridad al 8 de Enero de 2001), y por tanto debe entenderse aplicable el artículo 199,2 del RH, en base al cual, no podrá cancelarse por caducidad la anotación preventiva en tanto no se acredite la terminación del procedimiento en que se decretó.

La DGRN confirma la nota de calificación y desestima el recurso interpuesto contra la misma.

(Ana Isabel Llosa)

R.5 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 05-03-07)

SOLICITUD POR INSTANCIA PRIVADA DE LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Mediante instancia privada, conjuntamente con una Sentencia judicial, se solicita la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo que recaen sobre dos fincas, en base al artículo 86 de la LH y que se inscriba como titulares de dichas fincas, de conformidad con la parte dispositiva de la sentencia aportada, a los herederos de Don A , hoy fallecido.

El Registrador de la Propiedad califica negativamente los documentos presentados, en base a los siguientes argumentos: 1) La solicitud de cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, no ha sido ratificada ante el Registrador (artículo 207,2 del RH); y 2) No estar la instancia ni la sentencia en la que se condena al demandado a elevar a público un contrato privado de compraventa y de permuta, dentro de los títulos inscribibles del artículo 2 de la LH; debiendo presentarse en el Registro de la Propiedad la escritura pública en que se eleve a público el contrato privado, otorgada por el demandado y los herederos del comprador fallecido (Don A), para que se practique la inscripción de los bienes a nombre de estos últimos.

La DRGN confirma ambos defectos y desestima el recurso interpuesto.

(Ana Isabel Llosa)

R.14 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 01-03-07)

R.20 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 05-03-07)

RESEÑA IDENTIFICATIVA DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001 Y LEGITIMACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS

Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria, en la que se expresa que la entidad de crédito que concede el préstamo está representada por un apoderado, que acredita su representación por

medio de escritura pública de poder conferido a su favor por dicha entidad, cuyos datos identificativos se reseñan (especificando el Notario autorizante, fecha del otorgamiento, nº de protocolo, e inscripción en el Registro Mercantil). Así mismo, se declara por el Notario que tiene copia auténtica a la vista, emite el juicio de suficiencia del representante para el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario y transcribe las facultades del mismo, en las que consta que «será suficiente para el ejercicio de las mismas, la presentación de la certificación expedida por quien haya dado la aprobación». En base a ello, el compareciente acredita el acuerdo de concesión del préstamo hipotecario en sesión del Consejo de Administración de la entidad acreedora, de fecha……, mediante certificación expedida por el Director General de la Entidad con el visto buenos del Presidente de dicho órgano, que se incorpora a la matriz y se eleva a público por la escritura pública que se presenta.

El Registrador califica negativamente el documento presentado, en base a los argumentos siguientes: 1) No se reseñan los datos identificativos del nombramiento del Director General ni del Presidente de la entidad que firman el certificado incorporado a la escritura pública y que sirve de complemento al poder; 2) No se legitiman notarialmente las firmas de estos señores, a fin de acreditar que la firma corresponde a quien consta en el documento como su autor. Y aporta como fundamentos de derecho, entre otros, el artículo 18 de la LH y 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de los que se infiere (según el Registrador), que éste «debe apreciar la congruencia del juicio de suficiencia con el contenido de los documentos inscribibles, y de la escritura no resulta correctamente acreditado el complemento de capacidad necesario».

La DGRN confirma el segundo de los defectos (falta de legitimación notarial de firmas), pero revoca el primero, en base a los siguientes argumentos: 1) Se ha reseñado adecuadamente el documento auténtico exhibido del que nacen las facultades del representante, especificando: el Notario autorizante, fecha del otorgamiento, nº de protocolo y la inscripción en el Registro Mércantil; y 2) El juicio de suficiencia es congruente con el negocio jurídico documentado en el título, ya que se trata de una escritura pública de préstamo hipotecario y el apoderado tiene facultades para el otorgamiento de la misma; no siendo obstáculo jurídico alguno que la formalización de operaciones de préstamo hipotecario por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos de la entidad concedente.

(Ana Isabel Llosa)

R. 21 DE FEBRERO DE 2.007 (BOE 28-03-07)

SENTENCIA. PROCEDIMIENTO CONTRA «HEREDEROS DESCONOCIDOS». REBELDÍA. SITUACIÓN ARRENDATICIA. USUCAPIÓN.

- Se presenta a inscripción la Sentencia dictada en un procedimiento seguido contra los herederos desconocidos de Don A, declarados en rebeldía y la Fundación B, por la que se declaró el dominio de la demandante sobre una finca inscrita a favor de Don A, en virtud de usucapión. El Registrador suspende la inscripción por no haber el Juez provisto lo necesario para

la administración de la herencia yacente, no acreditarse la observancia de los plazos del art. 502 LEC para los casos de rebeldía, no constar los datos personales de la demandante a la que se le atribuye el dominio, y no constar el estado de cargas y situación arrendaticia de la finca.

- La DG, en cuanto al primer defecto, comienza por excluir la condición de parte procesal de la herencia, como masa patrimonial de titular transitoriamente indeterminado, por no haberse cumplido las previsiones legales respectivas, en este caso, y siendo ignorados los herederos, el nombramiento de un administrador, nombramiento que no puede verse suplido por la citación genérica de causahabientes desconocidos. No se trataría tanto de un defecto de tramitación procesal, como de inadecuación del procedimiento, o de congruencia del fallo con el tipo de procedimiento seguido. Y ello porque las actuaciones contra herederos desconocidos del titular registral no garantiza adecuadamente la defensa de los intereses de la herencia yacente, ni del que vaya a resultar heredero definitivo.

Y a ello hay que añadir la necesaria acreditación del transcurso de los plazos previstos en relación a las situaciones de rebeldía procesal del titular registral o sus causahabientes, sin perjuicio de la posibilidad de tomar anotación preventiva.

Se confirma, sin mayores comentarios, la falta de datos personales, pero se revoca la calificación en cuanto a expresión del estado arrendaticio de la finca, ya que tal exigencia debe ser entendida en su justa medida, esto es, en relación a los casos en que pueda tener lugar el retracto legal del arrendatario, entre los que no se encuentra, por propia naturaleza, la usucapión.

(Francisco Molina)

RDGRN 1 DE MARZO DE 2.007 (BOE 28/03/07)

RM. SA. UNIPERSONAL. REDUCCIÓN DE CAPITAL PARA COMPENSAR PÉRDIDAS.

Una S.A.U. reduce su capital social para restablecer el equilibrio entre éste y su patrimonio contable, disminuido por causa de las pérdidas. Para ello se recurre a un balance, que no es el de cierre de ejercicio, del que resulta la existencia de unos beneficios del ejercicio corriente, que minoran las pérdidas arrastradas de ejercicios anteriores a una cifra inferior a aquélla por la que se reduce el capital.

La DG recuerda las garantías que deben rodear la reducción de capital para compensación de pérdidas, dada la función garantista que tiene el propio capital, ya que, si en general la reducción puede frustrar las expectativas de cobro de los acreedores, en este caso, además, afecta a los intereses de los socios, pues, sí bien no variará el activo social, si que posibilita la distribución de unos beneficios que, de otro modo, deberían destinarse a cubrir las pérdidas acumuladas. Sentado ésto, sí establece que los beneficios sociales, aunque sean provisionales, tienen la misma naturaleza que una reserva, y su existencia impide la reducción para compensar unas pérdidas, que se pueden compensar con aquellos beneficios. No cabe, en consecuencia, argumentar, que por ser los beneficios provisionales, sólo se convertirán efectivamente en reserva si subsisten al cierre del ejercicio, y así lo acuerda la Junta General.

(Francisco Molina)

R. 2 DE MARZO DE 2007 (BOE 28-03-07)

COMPRAVENTA. VINCULACIÓN OB REM

Se presenta a Registro la escritura de compraventa de una finca, resultante de la parcelación realizada por el IRYDA, hace más de 20 años, de una finca mayor, cuya inscripción suspende el Registrador, sobre la base de que todas las transmisiones anteriores de fincas resultantes de igual parcelación, se han realizado transmitiendo a la vez la cuota de participación en otra finca, definida como «comunal», y que en realidad constituye los caminos, acequias, cauces y demás destinados al servicio de las parcelas. De la primera inscripción de esa finca «comunal» desprende el Registrador la voluntad del IRYDA de establecer una vinculación ob rem, en tanto se determina la inscripción separada »para que forme finca independiente con carácter comunal y se adjudique por avas partes indivisas a los compradores», que igualmente resultaría de las escrituras que dieron lugar a las inscripciones de las transmisiones de otras parcelas, en las que se hace referencia expresa al «anejo inseparable» de la cuota indivisa de la parcela comunal. El defecto, en definitiva, estriba en que, en la escritura ahora presentada, no se hace referencia ninguna a tal cuota aneja.

La DG considera que en la finca vendida no consta ninguna referencia a la citada parcela comunal, sin que la vinculación ob rem pueda en ningún caso presumirse ni entenderse establecida tácitamente, de modo que, no resultando la vinculación ob rem ni de la ley, ni de la inscripción de la finca en cuestión, no hay obstáculo para la enajenación separada.

(Francisco Molina)

R. 6 DE MARZO DE 2007 (BOE 28-03-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. RECAUDADOR MUNICIPAL. COMPETENCIA TERRITORIAL

Se presenta al Registro mandamiento para la práctica de anotación preventiva de embargo, dictado en procedimiento administrativo de apremio por impago de tasas e impuestos municipales. El Registrador suspende la práctica de la anotación, ya que el mandamiento lo expide el recaudador municipal del Ayuntamiento de A, pero se refiere a bienes situados en el término municipal de B.

La DG confirma la calificación, dado que las actuaciones de inspección o recaudación que hayan de realizarse fuera del ámbito territorial de la respectiva entidad local, en relación con ingresos de derecho público propios, deben ser practicadas por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma o del Estado, a solicitud del Presidente de la corporación.

(Francisco Molina)

R. 7 DE MARZO DE 2007 (BOE 28-03-07)

COMPRAVENTA A FAVOR DE EXTRANJEROS

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa a favor de un matrimonio de nacionalidad polaca, especificándose por el Notario que adquieren el bien inmueble para su sociedad conyugal. El Re-

gistrador suspende la inscripción por considerar que no se precisa el régimen económico matrimonial de los adquirentes.

La DGRN estima el recurso interpuesto y revoca la calificación del Registrador, disponiendo que no es exigible la determinación del régimen económico de los esposos al tiempo de la adquisición pudiendo diferirse dicha determinación al momento de la enajenación, y permitiendo en este caso que la inscripción del bien se practique a favor de los cónyuges «con sujeción a su régimen matrimonial» de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 del RH.

(Ana Isabel Llosa)

R. 8 DE MARZO DE 2007 (BOE 28-03-07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Se presenta en el Registro un mandamiento recaído en expediente administrativo de apremio seguido por la Tesorería de Recaudación Municipal del Ayuntamiento de…… en la que se ordena la anotación preventiva de embargo sobre una finca registral por impago de determinadas tasas e impuestos municipales. En dicho mandamiento se especifica que la diligencia de embargo ha sido notificada a la deudora y a su cónyuge. La Registradora emite una calificación negativa en base al siguiente argumento: El Ayuntamiento que ordena el embargo carece de jurisdicción para trabar embargos en acciones de recaudación ejecutiva que afecten a bienes situados fuera del territorio de dicha corporación, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 8 de la Ley reguladora de Haciendas Locales. Dicho artículo establece expresamente que las actuaciones en materia de inspección y recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta, deberán ser practicados por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma o del Estado, según los casos, previa solicitud del Presidente de la Corporación.

La DGRN confirma el defecto y desestima el recurso interpuesto contra la calificación registral.

(Ana Isabel Llosa)

R. 10 DE MARZO DE 2007 (BOE 28-03-07)

VENTA DE ELEMENTO PRIVATIVO DE UN EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN

Se presenta en el Registro una escritura de venta de un elemento privativo de un complejo inmobiliario por parte de la mercantil A a favor de un matrimonio. En la escritura presentada, tras manifestar el título de adquisición del solar, la declaración de obra nueva en construcción, así como el acta de fin de obra, se dispone lo siguiente: «no obstante se hace constar que no consta registralmente la finalización de la obra ni la prestación de las garantías legalmente exigidas a los efectos de los artículos 19, 20-1 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 de 5de Noviembre».

El Registrador califica negativamente el documento presentado, alegando los

siguientes argumentos: 1) La edificación donde se encuentra ubicada la finca se encuentra en fase de ejecución, sin que se haya declarado su finalización ni la acreditación de la suscripción del seguro decenal exigido por el artículo 20-1 de la Ley de 5 de Noviembre de 1999.

La DGRN se limita a establecer que la cuestión planteada ya fue resuelta en la Instrucción de 3 de Diciembre de 2003 al señalar que «no se exigirá la prestación de la garantía en las escrituras de declaración de obra nueva en construcción (…) si bien sí deberá hacerse constar al pie del título el carácter obligatorio de la constatación registral de la finalización de la obra, momento en el que se procederá a la exigencia de tales garantías; siendo obligación del Registrador de la Propiedad, al inscribir la obra nueva en construcción, advertir sobre la futura exigencia de la prestación del seguro en la inscripción de la declaración de terminación de obra, sin que pueda prejuzgar al inscribir la obra nueva en construcción si va a haber o no dispensa de la prestación de las garantías». Por otro lado, también dispone la DG, que si se celebraren compraventas, hipotecas u otros negocios jurídicos sobre inmuebles en construcción los Notarios y Registradores de la Propiedad advertirán expresamente y harán constar al pie del título, la circunstancia de no constar registralmente la finalización de la obra ni la prestación de las garantías exigidas por la Ley. Por todo lo dicho la DG revoca la nota de calificación y estima el recurso interpuesto.

(Ana Isabel Llosa)

R. 31 DE ENERO DE 2007 (BOE 29-03-07)

DECLARACIÓN DE OBRA

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar en la que se expresa: 1) Que la referida obra se construyó en el año 1984, 2) Que para ello se obtuvo licencia municipal, que se testimonia, 3) Que la finalización de la obra se acredita con certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca, donde figura como año de construcción 1984. Así mismo, se presenta como documento complementario de dicha escritura, la certificación del arquitecto director de la obra con firma legitimada, en el que se hace referencia expresa a la descripción de la obra finalizada y a la licencia municipal, se expresa que la edificación está finalizada y que la obra edificada y su descripción se ajustan al proyecto para el que fue concedida la licencia. La Registradora emite una calificación negativa alegando que en el certificado del arquitecto que se acompaña, no consta la fecha de la finalización de la obra (artículo 52 del RD 1093/1997 de 4 de Julio).

La DGRN revoca la calificación de la Registradora disponiendo que ésta únicamente opone a la inscripción que en el certificado del arquitecto que se acompaña a la escritura de declaración de obra nueva, no consta la fecha de finalización de dicha obra; en cambio, en dicha calificación la Registradora no se cuestiona la idoneidad de la certificación catastral incorporada a la escritura para cumplir el requisito establecido en el apartado a) del artículo 52 del RD 1093/1997 de 4 de Julio y no expresa ninguna objeción a la certificación del arquitecto como documento que acredite el cumplimiento del requisito

que para la inscripción establecen los artículos 46-3 en relación con el 49-3 del referido RD. Por todo ello, la DG dispone que no puede negarse la inscripción solicitada habida cuenta de la calificación impugnada, en los estrictos términos en que ha sido formulada.

(Ana Isabel Llosa)

CITAS Y FRASES

-La pluma es la lengua del alma
Miguel de Cervantes Saavedra (1547-1616), escritor español

-Ninguna injuria se le puede hacer al señor don Quijote de quien él no se puede vengar.
Miguel de Cervantes Saavedra (1547-1616), escritor español.

-Las casas han sido construidas para habitarlas, no para contemplarlas
Francis Bacon (1561-1626), filósofo inglés.

-Cuando escucho una música suave, nunca me siento alegre.
Willian Shakespeare (1564-1616), dramaturgo.

-En cuanto empieza a hablar el hombre, empieza a desbarrar.
Johann Wolfgang Goethe (1754-1832), escritor alemán.

-Nuestro supremo gobernador, el populacho.
Horace Walpole (1717-1797), político y escritor inglés.

-Mientras vive el escritor juzgamos su talento por su peor obra; una vez que ha muerto, lo juzgamos por su obra más acabada.
Samuel Johnson (1709-1784), escritor inglés.

SENTENCIAS

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE JUNIO DE 2006.

EMBARGO PREVENTIVO: NULIDAD POR EMPLAZAMIENTO INCORRECTO DEL DEMANDADO.

Ponente: Villagómez Rodil, Alfonso.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La entidad A, S.A. demanda a D. B, D. C y la mercantil D, S.A., reclamando el pago de 11 millones de ptas., siendo condenadas estas dos últimas, a quienes se dirige el correspondiente emplazamiento a su domicilio, siendo negativo el de D. C, efectuándose por edictos; y trabándose embargo sobre sus bienes en 1992. Mediante Providencia de 13 de octubre de 1992 se declara a D. C en rebeldía procesal y se acuerda librar mandamiento al Registro de la Propiedad para la anotación preventiva del embargo.

2º.- D. C solicita la nulidad de actuaciones por indefensión, por no haberse efectuado correctamente el emplazamiento, siendo rechazado por Auto del Juzgado de 1ª Instancia de 11 de diciembre de 1992. Apelado dicho auto, la Audiencia Provincial lo estima, pero mantiene como subsistente la diligencia de anotación preventiva del embargo. D. C recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo parte de que no se trataba de demandado con domicilio desconocido, pues D. C sí residía en el domicilio señalado y la diligencia no se practicó efectivamente en dicho domicilio, decretando su trascendencia para dejar sin efecto el embargo preventivo y sus anotaciones registrales, pues carece de apoyo la aplicación llevada a cabo por el Juez de 1ª Instancia en el art. 1400 LEC (antigua), que contempla los supuestos de que el demandado embargado no tuviera domicilio conocido y de que aun en el caso de tenerlo y poseer bienes raíces o un establecimiento agrícola, industrial o mercantil, hubiera desaparecido de su domicilio, encontrándose en ignorado paradero o se ocultare, lo que no ocurre en el presente supuesto. Por tanto procede decretar la nulidad

de las actuaciones, incluyendo el embargo, y reponer el procedimiento para el adecuado emplazamiento del demandado.

Así, se declara haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE JUNIO DE 2006.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: RECTIFICACIÓN DE ERRORES; CANCELACIÓN INDEBIDA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 40 de la Ley Hipotecaria; 328 y 329 Reglamento Hipotecario.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La entidad A, S.A. inicia proceso ejecutivo contra D. B y su esposa Dª C, en el cual el Juzgado acuerda el embargo, entre otras, de la finca registral X, motivando la anotación letra C, posteriormente prorrogada por cuatro años más.

2º.- En proceso de ejecución hipotecaria seguido por la entidad D contra los mismos esposos, se adjudica la finca X a la actora, la cual cede el remate a D. E, dictándose auto de aprobación del remate el 3 de septiembre de 1992 e inscribiéndose a favor de D. E el dominio de la finca, cancelándose la hipoteca sobre dicha finca así como las inscripciones y anotaciones posteriores y quedando subsistentes las cargas anteriores, entre ellas la anotación de embargo letra C debidamente prorrogada. El adjudicatario D. E ofrece pagar el crédito garantizado mediante escrito presentado en el juicio ejecutivo, sin que llegue a hacerlo.

3º.- En el mencionado juicio ejecutivo, el Juzgado dicta providencia de 21 de mayo de 1991 y subsiguiente mandamiento de 16 de noviembre de 1992 para cancelación de los embargos sobre las fincas Y y Z. El Registrador de la Propiedad, atendiendo a lo ordenado, cancela la anotación preventiva de embargo que afecta a dichas fincas y, además, indebidamente la que grava la finca X. El Juzgado, advertido el error, libra nuevo mandamiento al Registro de la Propiedad el 16 de diciembre de 1996 para la reposición de la anotación preventiva de embargo erróneamente cancelada, denegándolo el Registrador porque, para restablecer su vigencia en defecto de consentimiento de todos los interesados, resulta necesaria una sentencia firme obtenida en juicio ordinario.

4º.- D. F, cesionario del crédito de A, S.A., presenta demanda contra el actual titular registral de la finca D. E y contra los demandados en el proceso ejecutivo D. B y Dª C, para obtener la rectificación del Registro de la Propiedad.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. Recurrida en apelación dicha sentencia, la Audiencia Provincial desestima el recurso. El demandado D. E interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo comienza indicando que, tras señalar el art. 39 LH que por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles

exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, el art. 40 de la misma Ley dispone que la rectificación sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto. Su apartado c) dispone que cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII (arts. 211 a 220), que distingue entre simples errores materiales y errores de concepto, debiendo asimilarse a estos últimos la nulidad del asiento por indebida práctica del mismo que responde a un error del Registrador. En tales supuestos, los arts. 328 y 329 RH legitiman a cualquier interesado para solicitar la rectificación del error material o de concepto sufrido y, en el caso de estos últimos, según el art. 329 si el Registrador y los demás interesados convinieren en la rectificación, se hará constar en acta y se procederá conforme a lo dispuesto en el art. 326, pero si hubiere oposición por parte del Registrador o de cualquiera de los interesados, se estará a lo que dispone el art. 218 LH, que remite a la decisión en juicio ordinario.

De ahí que la legitimación activa «ad causam» no se limite a los titulares de dominio o de derecho real siguiendo los términos literales del art. 40 LH, sino que se extiende a cualquier interesado, incluyendo al acreedor (o al cesionario del crédito subrogado en la posición de la acreedora en el juicio ejecutivo) beneficiado por una anotación preventiva de embargo indebidamente cancelada, a instar la oportuna modificación registral en defensa de su derecho.

En cuanto a la legitimación pasiva, se alega la ausencia en la parte demandada de la entidad A, S.A. a cuyo favor se practicó la anotación indebidamente cancelada y que se pretende revivir, así como del titular del Registro de la Propiedad que llevó a cabo por error la indebida cancelación. Sin embargo, ningún efecto produce para aquella entidad el resultado del presente litigio pues ya cedió el crédito reclamado en el proceso ejecutivo, de modo que todas las incidencias procesales posteriores a dicha transmisión afectan al cesionario y no al cedente; pero, además, y aunque así no fuera, si el efecto para ella fuera positivo, como sería el caso, carece de sentido la necesidad de demandar a dicho tercero que ningún interés habría de tener para formular oposición.

Y respecto al Registrador, no se dan los requisitos para la existencia de la figura del litisconsorcio pasivo necesario, ésto es: a) nexo común entre presentes y ausentes que configura una comunidad de riesgo procesal; b) que ese nexo sea inescindible, homogéneo y paritario; y c) que el ausente del proceso no haya prestado aquiescencia a la pretensión del actor. Si los efectos a terceros se producen con carácter reflejo, por una simple conexión o porque la relación material sobre la que se produce la declaración le afecta simplemente con carácter prejudicial, entonces la intervención del tercero en el litigio podrá ser voluntaria o adhesiva, pero no forzosa. En el presente caso, la eventual pretensión que pudiera formularse frente al titular del Registro que practicó indebidamente la cancelación se derivaría de una acción de responsabilidad, nacida, por tanto, de una relación jurídico-material distinta, teniendo en cuenta, además, que el hecho del error sufrido está admitido por el propio Registrador en el presente proceso lo que, de por sí, eliminaría la necesidad de ser demandado.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 11 DE MAYO DE 2006.

PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO DEL ART. 131 LH: ALCANCE REAL O PERSONAL DE LA SUBROGACIÓN DEL ADJUDICATARIO EN LAS CARGAS ANTERIORES.

Ponente: Ruiz de la Cuesta Cascajares, Rafael.

Artículos citados: 7.1 y 1252.1 del Código Civil; 131, 114 y 146 de la Ley Hipotecaria; 231 del Reglamento Hipotecario.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Sobre la finca X existen dos hipotecas en garantía de sendos créditos concedidos por el Banco A en favor de la mercantil B, S.A.

2º.- El Banco A ejecuta la segunda hipoteca en proceso judicial sumario del art. 131 L.H., adjudicándose la finca a D. C en la subasta pública por Auto de 8 de noviembre de 1989, procediéndose a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Así mismo, se cancela dicha segunda hipoteca ejecutada y todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la misma. Y se hace constar que el adjudicatario acepta como suficiente la titulación de la finca existente en los autos, y que las cargas o gravámenes anteriores a la hipoteca ejecutada (en concreto, la 1ª hipoteca sobre la finca, en favor del mismo acreedor-ejecutante) y los preferentes al referido crédito ejecutado, continúan subsistentes, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas (sin destinarse a su extinción el precio del remate).

3º.- Con la intención de cancelar la 1ª hipoteca, D. C pregunta al Banco A la cantidad que exige para ello, mostrando aquél su disconformidad por exceder los intereses reclamados de los correspondientes a 5 anualidades al considerar aplicable la limitación legal del art. 114 L.H.

4º.- D. C abona el 8 de mayo de 1989 el principal debido y avala el pago de los intereses hasta el límite de las 5 anualidades; y promueve demanda contra el Banco A solicitando la cancelación de la hipoteca, recayendo sentencia firme en que, tras reconocerse que la liquidación presentada por los reclamantes es la correcta en cuanto a principal e intereses, se rechaza la petición de cancelación de la 1ª hipoteca porque los avales prestados no constituyen pago de los otros conceptos debidos.

5º.- El Banco A promueve nuevo procedimiento de ejecución hipotecaria del art. 131 L.H. frente a D. C sobre la finca hipotecada, para pago de la cantidad que entiende pendiente; D. C, para evitar dicha ejecución, consigna la indicada cantidad, consiguiendo así la cancelación registral de la referida carga.

6º.- Entendiendo D. C que ha pagado en exceso, ejercita la acción por enriquecimiento injusto.

7º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación. El demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se alega, en primer lugar, la existencia de cosa juzgada y la aplicación de la teoría de los actos propios, por haber una sentencia firme, aceptada por el Banco A, en la que se declara correcta la liquidación en los términos reclamados por el demandante.

Sin embargo, el Tribunal Supremo lo rechaza, pues la causa petendi es distinta en ambos procedimientos, y si en aquella sentencia se hace referencia al criterio de la liquidación, se efectúa obiter dicta y no en el fallo o ratio decidendi.

En segundo lugar, se alega que la subrogación por el adjudicatario debe entenderse sobre la carga real, y no sobre las deudas personales del ejecutado.

Aunque el art. 131 no especifica y por tanto no aclara dicha cuestión, tal precepto en relación con los arts. 114 y 146 LH determinan que haya de aceptarse esta alegación. El adjudicatario sólo responde de la carga real en que consiste la hipoteca, y no de otras cargas personales del deudor, no garantizadas, sin alcance a tales terceros, ya que, según el indicado art. 114, sus obligaciones se limitan, además de a responder por el principal adeudado, sólo al pago de los intereses, en principio, de los 2 últimos años, y de la parte vencida de la anualidad corriente, salvo pacto, en cuyo caso no se pueden asegurar por la hipoteca pagos de intereses por plazo superior a cinco años; mandato reiterado en el art. 146, según el cual, si bien el acreedor hipotecario puede repetir por los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que debía verificarse el reintegro del capital, en cuanto al tercero interesado en dichos bienes (como lo es el tercer poseedor de los mismos, de buena fe, adjudicatario en subasta judicial, que es a quien puede perjudicar tal repetición), no podrá exceder la garantía de la cantidad que por ella se reclame con arreglo al referido art. 114.

En consecuencia, se estima el recurso de casación.

JOSÉ ALONSO CASADO
Oficial, jubilado,
del Registro de Propiedad de Vigo 5.

BIENES MUNICIPALES

La Dirección General nos sorprendió, en su día, con la doctrina contenida en la Resolución de 31 de enero de 1995 que pasamos a comentar:

Si el Registrador, en aras del principio de especialidad y de legitimación, defiende la concordancia registral con la extra-registral en relación con unos bienes cuya propiedad y facultad dispositiva está en función de su destino no es suficiente que el Centro, que ha de procurar la fortificación de las causad, revoque el auto Presidencial y el defecto observado conforme a los motivos que publica;

" Si se tiene en cuenta que ningún precepto de la legislación hipotecaria ni tampoco de la legislación sobre Entidades Locales exige para la inscripción de un bien adquirido por una Corporación Local la constancia del carácter demanial o patrimonial del propio bien, la respuesta ha de ser negativa.

La circunstancia de que el régimen jurídico del inmueble inscrito sea muy diferente según que el mismo sea patrimonial o demanial, y que ello haya de ser tenido en cuenta cuando se intente la inscripción de un título posterior respecto del inmueble, no autoriza a denegar ni a suspender la inscripción de un título adquisitivo. Ni el principio de legitimación registral, ni la conveniencia de que el Registro proclame claramente los derechos inscritos y la extensión de estos, pueden impedir que el carácter posterior demanial del inmueble inscrito pueda surgir de un hecho o acto posterior sin reflejo necesario en el Registro de la Propiedad.

En el caso presente,dice, debe observarse, además, que el bien comprado es una casa la cual, evidentemente, no puede ser demanial por uso público y, si puede serlo por destinarse a un servicio público o administrativo, ello requerirá un acto especial de afectación al dominio público, el cual podrá ser objeto de la oportuna nota marginal pero, mientras ésta no se practique, el Registro estará publicando el ¡carácter patrimonial del inmueble inscrito !”.

El principio de especialidad, penetra en la entraña de los derechos inscritos y por eso impone una exacta determinación de su contenido, limitaciones, condiciones ....., con preciso rigor previo a cualquier vicisitud posterior. El arranque de la legitimación dispositiva trasciende a la especialidad; por tanto, hemos de partir del contenido del folio a fin de determinar la capacidad para otorgar los actos o contratos relativos a los bienes y facultades con que cuenta, o para impedir su traba en el ámbito registral si no se trata de un bien patrimonial o de propios.

Si el artículo 38 de la Ley Hipotecaria declara taxativamente que los derechos reales inscritos pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, se hace necesario constatar no sólo el título adquisitivo sino, también, el destino directo del bien a una función inmediata, ya que esta definición decide el régimen inalienable o no, con independiencia de la cualidad material de la cosa.

Y se hace inexcusable ya que la Ley, de cuyas normas es destinatario el Registrador en su calificación, limita las facultades dispositivas sobre los bienes de las Entidades Locales según cuál sea la cualidad jurídica determinada por aplicación de las reglas que establecen sus distintas clases:

a) De servicio público, cual son los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos: mercados, hospitales, hospicios, museos, escuelas..., que son inalineables, inembargables...;

b) Patrimoniales o de propios, cuando no están afectados a algún servicio público y pueden ser enajenados, e incluso embargados, según jurisprudencia reciente. Concordar, por consiguiente, los pronunciamientos administrativos del régimen jurídico del bien con los registrales no parece discutible, de acuerdo con los art.

Aguardar, pues, a un acto especial posterior que establezca la afectación y mientras tanto afirmar que el Registro publica la naturaleza patrimonial del inmueble inscrito es una presunción que no encontramos establecida; mas al contrario, la legislación sobre Régimen Local informa con carácter necesario la catalogación expresa de todos los bienes con precisión de su destino o función inmediata para diferenciar con claridad una u otra categoría, y si de presunción no admisible se trata, hemos de inclinarnos por la consideración pública del bien con poder puramente tuitivo por parte de la Municipalidad.

Y ésta es la cuestión: la legislación sobre Régimen Local que exige el pronunciamiento de destino con las consecuencias apuntadas sobre disposición o no de los bienes; la legislación hipotecaria que impone publicar los límites o no de las facultades dispositivas, y el Código Civil que no admite las presunciones, a salvo de las especialmente establecidas.

Si partimos de que la propia Dirección General (Resolución de 16 de noviembre de 1994) viene a declarar "que si se impusieran las soluciones que exige la mayor seguridad jurídica quedaría turbado el dinamismo del tráfico", hemos de convenir que nos hallamos ante el desmoronamiento de las formidables garantías que el Registro de la Propiedad supone, precisamente, en defensa de la seguridad jurídica cuando ha de proporcionar certeza a las situaciones y relaciones jurídicas, de acuerdo con el artículo 149.1.8º de la Constitución Española.

Seguridad jurídica es la cualidad del ordenamiento que produce certeza y confianza al ciudadano sobre lo que es derecho, y así lo entiende la Constitución, art. 9.3, cuando garantiza la "seguridad jurídica" como algo distinto de otras seguridades; y, en aras de esa seguridad jurídica el Registrador, en su calificación, se halla vinculado a la plenitud y efectividad global del ordenamiento jurídico español, para resolver de acuerdo con el sistema de fuentes establecido.

Pues bien, además del Código Civil, es la legislación sobre Régimen Local la que imputa la clase de bienes y, cuando el derecho sobre ellos accede al Registro de la Propiedad, éste ha de publicar la distinción por seguridad jurídica, que no por conveniencia, como recordatorio constante del régimen de cada bien determinado.

Es que, si es cierto que los particulares pueden acumular propiedades y sus bienes son siempre de propiedad privada en régimen de libertad, sin destino vinculante salvo excepción anormal, también es verdad que en Derecho público no es posible el acopio indisciplinado, y que las cosas se atan a un destino cuya asignación decide el régimen con independencia de la titularidad.

De una parte, el artículo 6.1º del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales define lo que son bienes patrimoniales o de propios, y, de otra, el artículo 4.1 contesta que son bienes de servicio público...” los edificios que sean de las mismas entidades.”

Como este precepto es concreto cabe preguntar la extensión que deba darse a esa expresión: si cualquier edificio que pueda ser adquirido por una entidad local mediante alguno de los títulos jurídicos que enumera el artículo 10 entra en la categoría de bienes de servicio público o, si, por el contrario, es requisito esencial de los bienes de servicio público que estén destinados directamente al cumplimiento de fines públicos; requisito sine qua non para que ese carácter pueda predicarse de los referidos edificios.

Si el destino ha de proceder de un acto posterior a la adquisición también cabe acudir que como la administración local no ha de adquirir bienes a título oneroso sin finalidad cierta, decidida previamente, cuando se compra, por el mismo hecho adquisitivo, en ese momento, el edificio debe ser catalogado de destino según la causa que constituye la razón justificadora del negocio.

Que en el espacio privado contractual el destino de la cosa no es un derecho real, no parece objetable, pero como en aquél, el destino, constituye un elemento de pura sustancia jurídica que el Registrador no puede deducir, ha de plasmarse su régimen especial de asignación para que el Registro lo publique. Aunque esta circunstancia no goza de seguridad y certeza absoluta, presunción iuris el de iure, hay que tenerla en cuenta y tenerla por cierta, prima facie, amparándola con presunción iuris tantum para que en una especie de principio de especialidad y de legitimación quede cobijada bajo la capa amparadora del Registro.

Por que el Reglamento de Bienes destaca la separación en el inventario de cada clase de bienes, y por qué el artículo 303.5º del Reglamento Hipotecario que trae causa de la Real Orden de 20 de junio de 1863, del Real Decreto de 11 de noviembre de 1864 y del Reglamento Hipotecario de 1195 manifiesta la constancia del servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca, pues porque cada bien, por su destino, tiene su correlativo régimen, y éste ha de ser concordado con el folio registral, para: lograr la fuerza legitimante de la inscripción ex artículo 38 de la Ley Hipotecaria; evitar, en su caso, la aplicación de los artículos 140 y siguientes, referidas a las anotaciones de embargo o la enajenación sin los requisitos que la legislación impone para cada clase de bienes.

Hoy, que son inscribibles los bienes de servicio público de los entes locales; los montes vecinales en mano común; los montes catalogados de utilidad pública, el demanio marítimo-terrestre, los bienes para viales procedentes de la cesión obligatoria impuesta por la Ley del Suelo, y todos los demás bienes cuya publicidad posesoria no es ostensible; todos los cuales están fuera del comercio, el Registro de

la Propiedad, cuando se inscriben, no da publicidad completa a la propiedad si no ha recogido ésta en todas sus manifestaciones.

Si la publicidad registral ha de implicar no sólo la deriva de los principios de legitimación y de fe pública, sino, también, la exteriorización real y constante de la realidad extrarregistral que imponga, con eficacia, la obligación de conocer la situación o régimen de cada bien, parece un contrasentido, por su propia relevancia, la inscripción de bienes de los entes locales sin determinación del servicio u objeto a que estuvieren destinados, cuando en nuestro sistema inmobiliario el principio de especialidad o determinación exige la mayor transparencia posible dada la función de publicidad a fin de que pueda proporcionar información completa en pro de la coincidencia registral y es extraregistral. Claro que el destino no ha ser objeto de calificación inicial, pero se hace necesario que conste, a efectos posteriores.

Las Resoluciones de 12 de febrero y 21 de octubre de 1992 que disponen la anotación de embargo sobre bienes municipales patrimoniales o de propios; las de 3 de junio de 1927, 26 de abril y 15 de noviembre de 1988, así como la de 21 de diciembre de 1990 que impiden el acceso registral de enajenación de bienes por indicarse el uso público y omitirse en los títulos los requisitos que la legislación impone, son claro exponente de la necesaria correspondencia.

Desunir la realidad surte un efecto contrario a la causa que impide la registración de actos, traba ...., y lo que es más grave, oculta el régimen de los bienes, según su clasificación. Contraría la seguridad jurídica base de la Institución ya de por sí malhadada no sólo por esta Resolución o por la mencionada de 16 de noviembre de 1994, sino, también, por las de 12 de mayo y 21 de junio de 1994 sobre leasing, y otras más que hacen tiritar los cimientos del pilar Registral.

Que tras una afirmación de enseñanza se diga que el Registro estará publicando el carácter patrimonial del inmueble inscrito, carece de base o fundamento en la propia Resolución. El folio, naturalmente, anunciará la titularidad del derecho inscrito pero la clasificación del bien no; y así es como estalla frente a la publicidad y frente a terceros la duda imperdonable propiciada por la Resolución que comentamos.

José Alonso Casado
Oficial, jubilado, del Registro de Propiedad de Vigo 5.

SECCIÓN FISCAL

Francisco Molina Balaguer. Registrador de la Propiedad

GESTIÓN. RECARGOS. CÓMPUTO DE PLAZOS.- RTEAC 1 DE JUNIO DE 2.006

Sienta la doctrina de considerar, a efectos del cómputo de plazos mensuales - 3, 6, 12 meses - , en relación con el recargo por presentación extemporánea sin requerimiento previo, que no se ha de tener en cuenta si el último día del plazo es o no hábil, y ello por más que art. 62 LGT determina claramente el traslado de la eficacia al día siguiente inmediato hábil.

GESTIÓN. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA. COMUNIDAD. PRUEBA DE SU EXISTENCIA.- RTEAC 17 DE MAYO DE 2.006

Una familia obtiene un premio en el bingo, y, aparentemente, para reducir la carga tributaria, se distribuye ésta entre sus miembros, argumentando la existencia de una comunidad de bienes. El TEAC rechaza tal argumentación, dado que no se demuestra en ningún momento que efectivamente existiera esa puesta en común del dinero para que lo jugara el que obtuvo el premio, de modo que corresponde a éste tributar por el importe íntegro obtenido, considerando, de rondón, a los restantes miembros de la familia responsables solidarios del pago.

GESTIÓN. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR, NO SIENDO FIRME LA SANCIÓN IMPUESTA. SANCIÓN POSTERIORMENTE CONFIRMADA Y ANULADA.- RTEAC 28 DE JUNIO DE 2.006

A una sociedad se le regulariza su situación tributaria, con la correspondiente liquidación y propuesta de aplicación de sanciones. Concurriendo las circunstancias objetivas pertinentes, se deriva la responsabilidad al administrador, en cuanto a la liquidación, no en

cuanto a la sanción, que fue confirmada por el TEAC y anulada por la AN. Al anularse la sanción, desaparece el requisito necesario para la derivación - que se haya cometido una infracción - teniendo en cuenta, además, lo grave que, jurídicamente, resulta imponer sanciones a quien no es infractor.

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR. IVA DIFERIDO POR NEGLIGENCIA. RTEAC 14 DE JUNIO DE 2.006

Cuando el IVA repercutido se incluye en declaraciones-liquidaciones posteriores a la fecha del devengo no resulta aplicable el régimen de recargos por ingreso extemporáneo, sino que se estaría incurriendo en una infracción tributaria tipificada, siempre que haya existido culpabilidad - dado que el comportamiento se produjo bajo la vigencia de la anterior LGT, ya que la hoy vigente establece un sistema de responsabilidad objetiva. No obstante, si no existiera esa «culpabilidad», el ingreso extemporáneo y espontáneo sólo debería producir la imposición del correspondiente recargo, apreciándose en el caso «negligencia por pretender inducir a la confusión» (sic).

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR. OSCURIDAD DE LA NORMA: CONCEPTO.- RTEAC 29 DE JUNIO DE 2.006

En el marco del ISoc, se ha procedido a deducir la dotación de un fondo de reserva para cubrir insolvencias, como pérdidas de anteriores ejercicios, y una provisión por depreciación de inmovilizado. Las actividades de inspección ponen de manifiesto que tales pérdidas resultan, en realidad, de la «anulación» de unas ventas, sin conocimiento de los respectivos compradores y no justificadas documentalmente, y no se aporta documentación ninguna que justifique aquella depreciación.

Para exonerarse de las responsabilidades que de todo ello resultan, se invoca la oscuridad de la norma, determinando el TEAC que para que tal exista la norma debe ser susceptible de diversas interpretaciones, todas ellas admisibles, razonables y defendibles. En el caso concreto, la falta de justificación, en cuanto a la pretendida anulación de unas ventas, y a la depreciación del inmovilizado, y el hecho de quedar claramente supeditado en la norma, en cuanto a la imputación temporal de pérdidas de ejercicios anteriores, a que no deba resultar una menor tributación, excluyen en todo caso la pretendida interpretación razonable de la norma.

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR. CADUCIDAD.- RTEAC 14 DE JUNIO DE 2.006

En procedimiento de inspección se formula acta de disconformidad - 21 de diciembre - autorizándose la iniciación de expediente sancionador - 20 de junio - cuya iniciación efectiva se notificó 10 días después. El recurrente pretende la caducidad del procedimiento de inspección, frente a lo cual se responde que el constante goteo de actos aislados de solicitudes, por parte de la Administración, de datos que, según la parte, se podrían haber aportado de una sola vez, y el tiempo transcurrido entre una y otra de dichas actuaciones, no pueden, como arguye dicha parte, considerarse desviación de poder ni vulneración de la seguridad jurídica, sino que derivarían de la complejidad de los datos a valorar en cada caso. El plazo de seis meses a partir del cual se considera la existencia de una interrupción injustificada de las actuaciones es precisamente un plazo establecido para garantizar la seguridad jurídica del contribuyente y no puede éste entrar a valorar si las actuaciones inspectoras son o no continuadas porque la propia ley presupone que éstas lo son siempre que entre las mismas no transcurra el mencionado plazo de seis meses.

RECLAMACIÓN. NEGATIVA A RESOLVER UNA CONSULTA PLANTEADA UNA VEZ INICIADO EL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN.- RTEAC 15 DE JUNIO DE 2.006

Se sienta el criterio que una contestación a una consulta tributaria no es, en ningún caso, susceptible de reclamación y recurso, y, además, que no procede contestar a la consulta formulada, cuando quien formula la consulta está inmerso en un procedimiento inspector.

RECLAMACIÓN. CONTRA REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN. SUSPENSIÓN.- RTEAC 17 DE MAYO DE 2.006

Sigue la doctrina, conforme a la cual la reclamación contra un requerimiento de información, cualquiera que sea la causa que se invoque, no puede producir la suspensión, porque tal cumplimiento no produce un perjuicio y, si por el contrario, la reclamación prosperara, la Administración debería tenerse por ignorante de una información que, sin embargo, conoce.

IR NO RESIDENTES. RECARGO POR PRESENTACIÓN EXTEMPORÁNEA ESPONTÁNEA.- RTEAC 18 DE MAYO DE 2.006

Determinándose reglamentariamente la presentación, dentro de los primeros 20 días de cada mes, de la declaración e ingreso de las cantidades retenidas y de los ingresos a cuenta practicados por no residentes sin establecimiento permanente, se produce, en el caso resuelto, la presentación con un retraso de 3 meses y 2 días, sin requerimiento administrativo previo, por lo que se giró liquidación del recargo del 10%, sin intereses de demora ni sanciones, que determinaba la LGT en la redacción dada por Ley 25/1995, dado que la escala que fijaba el art. 61·3 lo que hacía era graduar la cuantía del recargo, no conceder nuevos plazos para la presentación y pago, como pretende el recurrente. No procede aplicar la hoy vigente LGT, por no ser más favorable.

CITAS Y FRASES

-La estética es superior a la ética
Oscar Wilde (1854-1900), escritor irlandés.

-El arte es lo instantáneo detenido para la eternidad.
James Gibbon Huneker (1860-1921), crítico estadounidense.

-El autor es el dueño de su obra, o nadie en la sociedad es su dueño.
Denis Diderot (1713-1784), filósofo francés.

-Ningún hombre fue grande jamás imitando.
Samuel Johnson (1709-1784), escritor inglés.

-Cuando el hombre no mira a la Naturaleza, siempre tiene la impresión de poder mejorarla.
John Ruskin (1819-1900), escritor inglés.

LÓGICA

LÓGICA

EL TORNEO DE AJEDREZ

En un torneo de ajedrez participaron 30 concursantes que fueron divididos, de acuerdo con su categoría, en dos grupos. En cada grupo los participantes jugaron una partida contra todos los demás. En total se jugaron 87 partidas más en el segundo grupo que en el primero. El ganador del primer grupo no perdió ninguna partida y totalizó 7´5 puntos ¿En cuántas partidas hizo tablas el ganador?

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN EL NÚMERO DE JUNIO

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 428

PARTIDO DE TENIS

Quienquiera que sirviese primero sirvió cinco juegos, y el otro jugador sirvió cuatro. Supóngase que quien sirvió primero ganó "x" de los juegos que sirvió, e "y" del resto de los juegos. El número total de juegos perdidos por el jugador que los sirvió es, entonces, 5-x+y. Ésto es igual a 5 (se nos dijo que la que no sirvió ganó cinco juegos); por tanto x=y, y el primer jugador ganó un total de 2x juegos. Porque sólo Santana ganó un número par de juegos, él debió ser el primero en servir.

SECCIÓN HUMOR

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

DEFINICIONES

-Dios: Principio masculino creador del universo y cuya divinidad se trasmitió a su hijo varón por línea paterna
-Diosa: ser mitológico de culturas obsoletas y olvidadas (superstición)

-Patrimonio: Conjunto de bienes
-Matrimonio: Conjunto de males

-Héroe: Ídolo
-Heroína: Droga

-Hombre público: Conocido que desarrolla actividad pública importante.
-Mujer pública: Prostituta

-Zorro: Hábil, inteligente, audaz.
-Zorra: Otra vez prostituta.

-Hombre ambicioso: Buen partido, con metas.
-Mujer ambiciosa: Interesada, arpía, chupasangre.

-Perro: El mejor amigo del hombre
-Perra: Desgraciada, vil.

-Atrevido: Osado, valiente
-Atrevida: Insolente, mal educada.

-Soltero: codiciado, inteligente, hábil.
-Soltera: Cardo borriquero.

-Suegro: Padre político.
-Suegra: Bruja

-Aventurero: Audaz
-Aventurera: Fácil

-Machista: Hombre macho
-Feminista: Lesbiana

-Don Juan: Hombre en todo sentido.
-Doña Juana: Mujer de la limpieza

-Toro: Animal de casta y raza fuerte y noble.
-Vaca: Gorda, foca hermosa.

Y para terminar, un pensamiento filosófico:
Cuando los trabajadores se juntan, juegan al fútbol.
Cuando los gerentes se juntan, juegan al tenis.
Cuando los directores se juntan, juegan al golf.
Conclusión: Cuando más cargo tienes, más pequeñas son las pelotas

CITAS Y FRASES

-Nada que no sea verdad puede ser de veras poético.
Miguel de Unamuno (1864-1936), escritor español

-Cuando era joven decía: "Ya veréis cuando tenga cincuenta años". Ahora tengo cincuenta años y no he visto nada.
Erik Satie (1866-1925), compositor francés.

-Los libros son como los amigos: no siempre es el mejor el que más nos gusta.
Jacinto Benavente (1866-1954), dramaturgo español.

-La gloria de un pueblo reside en sus escritores.
Samuel Johnson (1709-1784), escritor inglés.

-El que escucha música siente que su soledad se puebla al instante.
Robert Browning (1812-1889), poeta ingés.

-Los hombres que advierten velozmente el ridículo en los demás, no son los que con menos facilidad caen en él.
Armando Palacio Valdés (1853-1938)

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01-04 al 30-04 del 2007)

DISPOSICIONES ESTATALES

PARQUES

LEY 5/2007, de 3 de abril (BOE 4/04), de la Red de Parques Nacionales.

REGISTRO CIVIL

INSTRUCCIÓN de 28 de marzo de 2007 (BOE 10/04), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre competencia de los Registros Civiles municipales y demás reglas relativas a los expedientes de declaración de nacionalidad española con valor de simple presunción.

MERCADO DE VALORES

LEY 6/2007, de 12 de abril (BOE 13/04), de reforma de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, para la modificación del régimen de las ofertas públicas de adquisición y de la transparencia de los emisores.

FUNCIÓN PÚBLICA

LEY 7/2007, de 12 de abril (BOE 13/04), del Estatuto Básico del Empleado Público.

TRIBUTOS

LEY 10/2006, de 21 de diciembre (BOE 13/04), por la que se modifica la Ley 17/2005, de 29 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos.

AGUAS

REAL DECRETO-LEY 4/2007, de 13 de abril (BOE 14/04), por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD número 1014-2004 (BOE 18/04), en relación con los artículos 7.2h), 46.1 y 47.3 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

SEGUROS

REAL DECRETO 398/2007, de 23 de marzo (BOE 19/04), por el que se desarrolla la Ley 20/2005, de 14 de noviembre, sobre la creación del Registro de contratos de seguro de cobertura de fallecimiento.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

CASTILLA LA MANCHA – PRESUPUESTOS

LEY 6/2006, de 20 de diciembre (BOE 11/04), de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el año 2007.

COMUNIDAD VALENCIANA – URBANISMO

DECRETO 36/2007, de 13 de abril (DOGV 17/04), del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

ARAGÓN – ESTATUTO DE AUTONOMÍA

LEY ORGÁNICA 5/2007, de 20 de abril (BOE 23/04), de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón.

COMUNIDAD VALENCIANA – SUELOS QUEMADOS

DECRETO 66/2007, de 27 de abril (DOGV 2/05), del Consell, por el que se desarrolla el Registro de Terrenos Forestales Incendiados de la Comunidad Valenciana creado por la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunidad Valenciana.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana