# LUNES CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XX - Núm. 432 - julio, 2007

## de derecho exite de derecho LUNES 430 privado registral

## sumario

Nº 432 Julio de 2007

#### **LUNES 4'30**

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

#### FUNDADOR

Enrique Colomer Sancho

#### COORDINADORAS GENERALES

Carmen Gómez Durá Alicia de la Rúa 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

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

	CASOS	2
MINISTERIO A DE LA PERSONA DE	RESOLUCIONES	7
	SENTENCIAS1	3
	NOS ESCRIBE: LA NUEVA LEY DEL SUELO DE 28 DE MAYO DE 2007 por Ana Isabel Llosa	0
	NOTAS PRÁCTICAS: LA DECLARA- CIÓN DE OBRA NUEVA EN LA LEY 8/2007, DEL SUELO por Mª Emilia Adán	0
Name of the last o	KIOSCO por Gillermo Dromant	5
	LÓGICA4	9
	HUMOR5	0
BOE	RESEÑA LEGISLATIVA5	1

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

## PRÁCTICOS

### CASOS PRÁCTICOS

CARMEN GÓMEZ. Registradora de la Propiedad

#### LICENCIA CONDICIONADA.

Se presenta una escritura de declaración de Obra Nueva y constitución de propiedad horizontal, estando la licencia condicionada a que se efectúen varias modificaciones en el Plan General y se publiquen en el D.O.G. y en el B.O.E.; a la escritura se acompañan las manifestaciones de que se han publicado ya. Se plantea si basta con dichas manifestaciones para dar por cumplida la condición.

Teniendo en cuenta que la publicación en el D.O.G. y en el B.O.E. es una circunstancia objetiva fácil de comprobar, podría comprobarse y admitirse.

Pero este problema llevó a cuestionar el tema de las condiciones de las licencias, se comentó que si son condiciones como cargas, deben hacerse constar en el cuerpo del asiento, pero si son condiciones especiales de las licencias, se harán constar por nota al margen.

Se entendió que hay que distinguir entre <u>condiciones</u>, propiamente dichas, que pueden ser suspensivas o resolutorias en nuestro derecho y <u>otras cosas</u> distintas, se les llamó circunstancias en torno a la licencia o presupuestos de efectividad de la legalidad urbanística. Lo que no son condiciones resulta irrelevante en el Registro.

Si se establece una condición a la licencia misma y no a lo acordado en la licencia (por ejemplo licencia de segregación condicionada a que se produzca posterior agregación), y no se cumple la condición, deberíamos suspender.

En cuanto a las condiciones de lo acordado en la licencia, se dividieron las opiniones; <u>algunos</u> dicen que se hace constar en el asiento pero no como una carga, por tanto no debe incluirse en la nota simple; <u>otros</u> comentaban que haciéndolo constar en el asiento o por nota al margen hacían la advertencia y constaba en la publicidad formal.

Lo que se concluyó es que hay licencias con condiciones u "otras circunstancias" innumerables y que cada caso hay que analizarlo; alguno apuntó como clarificador, a veces, el art. 74 y siguientes del Reglamento de 4 de Julio de 1997.

#### AMPLIACIÓN DE HIPOTECA CON DEUDOR DISTINTO.

Consta inscrita una hipoteca que garantiza un préstamo concedido a un señor, deudor no hipotecante, A; a continuación la finca se vende a terceros y ahora se presenta escritura de ampliación de hipoteca en la que la entidad prestamista amplía el capital del préstamo, concediendo una cantidad



a otro señor, también deudor no hipotecante, B; (distinto de A). Por supuesto, en la escritura comparecen los titulares registrales, hipotecantes no deudores.

Todos entendieron que dicha escritura, tal cual, no puede inscribirse, porque tratándose de deudores distintos no se puede considerar una hipoteca y su ampliación. Para poder inscribir, deberían subrogarse los nuevos titulares registrales y el deudor actual (B) asumir la deuda en su totalidad.

#### NECESIDAD DE ACREDITAR EL N.I.F.

Se presenta escritura de venta en la que el Notario hace constar las circunstancias personales de los comparecientes, si bien de una de las comparecientes hace la salvedad, en cuanto al N.I.F., que es "según manifiestan y que lo acreditará"; en la fe de conocimiento a dicho compareciente le identifica por una contratante y un testigo. Se plantea su admisión a la luz de la nueva ley de prevención del fraude (Ley 36 de 29 de Noviembre de 2.006).

La mayoría entendió que <u>no era suficiente</u> hacer constar el N.I.F. cuando el Notario expresa claramente que no se le acredita, pues no se da cumplimiento al art. 23 de la Ley del Notariado en la redacción dada por la ley citada.

Otro supuesto distinto sería si el Notario hace constar los DNI/NIF de los comparecientes sin ninguna salvedad, aunque luego los identifique por testigos y no por él mismo, sin fe de conocimiento global.

En este caso, se consideró admisible porque debe presuponerse que se lo han acreditado, si no dice nada más, aunque los identifique por testigos.

#### DISTRIBUCIÓN DUDOSA DE HIPOTECA.

Consta en el Registro una finca con el siguiente historial: solar sobre el que se declara una obra nueva y constituye propiedad horizontal, a continuación hipoteca, después ampliación de la hipoteca con distribución y liberación o cancelación de algunas fincas por la última escritura presentada que hoy plantea dudas. Ahora se presentan en el Registro diciendo que no se tenía que inscribir la distribución pues ésta debía realizarse cuando se declarara el final de la obra.

De la propia escritura resultan argumentos a favor y en contra para considerar que debía inscribirse la distribución (se dice por un lado que, para el complejo es necesario distribuir y por otro, que la distribución se realizará junto con el acta de finalización...).

Lo que en realidad no quieren es pagar el impuesto correspondiente a la distribución; sin la distribución, tampoco cabría la liberación de algunas fincas.

La mayoría estimó que debe exigirse una escritura aclaratoria en la que se especifique claramente que no querían distribuir.



### ACTA DE MANIFESTACIONES DE CONTENIDO OBLIGACIONAL. ININSCRIBIBLE.

Consta en el Registro una finca inscrita de la siguiente manera: la mitad indivisa en pleno dominio a favor de la esposa, y la otra mitad, en nuda propiedad a favor de la esposa y el usufructo a favor del marido; se trata de unos cónyuges casados bajo el régimen de separación de bienes.

Ahora se presenta un Acta de manifestaciones en la que compareciendo ambos cónyuges, acuerdan tres cosas: 1°) el señor renuncia a toda reclamación o derecho que pueda corresponderle en caso de venta de la finca, 2°) la señora cede el uso de la finca al señor, quien podrá continuar con dicho uso por toda la vida, sin derecho a reclamar nada en un posible convenio regulador y, 3°) en caso de necesidad, ella se reserva para sí un uso exclusivamente personal de lo que necesite, sin excluir el uso de él, salvo caso de matrimonio o convivencia con otra persona.

Todos los contertulios estuvieron de acuerdo en rechazar su inscripción; adolece de defectos tanto de carácter formal, por ser un Acta cuando en todo caso debería ser una escritura pública, como de contenido, pues es obligacional, no se determina el tipo de derecho real establecido y no tiene causa ni onerosa, ni gratuita y, además, el uso es incompatible con el usufructo inscrito.

## ADJUDICACIÓN EN LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES SUJETA A CONDICIÓN RESOLUTORIA.

En una liquidación de sociedad de gananciales, una finca se adjudica a uno de los cónyuges, produciéndose un exceso de adjudicación que conlleva la obligación de pago de una cantidad de dinero, del cónyuge adjudicatario al otro cónyuge.

Por razones de liquidez, dicho pago se aplaza, planteándose si es posible garantizarlo con condición resolutoria.

Nadie vio objeción a inscribir la adjudicación de la finca por liquidación de gananciales sujeta a dicha condición.

## MODIFICACIÓN DE P.H. UN LOCAL PASA A SER CUATRO APARTAMENTOS.

En una P.H., uno de los elementos privativos era un local en planta baja más su cambra, el propietario hace obras y lo convierte en cuatro apartamentos distintos. En los estatutos se permitió que en los locales pudieran hacerse segregaciones, agrupaciones...; qué requisitos deben exigirse para poderlo inscribir?

La mayoría entendió que es necesaria autorización de la Junta de Propietarios; en acuerdo por UNANIMIDAD, pues se está alterando el título constitutivo; es evidente que se habrán abierto cuatro entradas o salidas a zona común, realizado obras para abastecer a los cuatro que afectan a los elementos comunes de todo el edificio...



Si hubieran hecho un dúplex, dentro de los contornos del local, por ejemplo, no se necesitaría autorización de la Junta.

#### PARTICIÓN HEREDITARIA POR ALBACEA CONTADOR-PARTIDOR CON CARGO CADUCADO.

Presentada una escritura de partición de herencia realizada por un albacea contador-partidor, habiendo transcurrido un año y tres meses desde el fallecimiento del testador; es decir pasado el año en el que debe cumplir su encargo. ¿Cómo podría arreglarse?.

Se recordó que el año se cuenta desde que el nombrado tiene conocimiento del testamento y entonces acepta (art. 904 Código Civil), salvo requerimiento hecho por los herederos.

Parece admisible un acta de manifestaciones en el que el albacea contador-partidor diga que tuvo conocimiento del testamento y aceptó a los tres meses del fallecimiento, para inscribir dicha partición.

## DESHEREDACIÓN TESTAMENTARIA DE HIJOS EXISTIENDO NIETOS.

En la herencia de un señor, resulta de su testamento que ha desheredado a dos de sus cuatro hijos, teniendo las desheredadas (2 hijas) varios hijos, algunos menores de edad.

Comparecen los dos hijos no desheredados y los padres de los hijos menores de las desheredadas. Se cuestiona tanto la representación legal como la necesidad de comparecencia del resto de los hijos (los desheredados y sus hijos). Hubo práctica unanimidad, en cuanto a la representación de los hijos menores, hijos de las desheredadas por sus maridos, cotitulares de la patria-potestad, en que es una representación legal válida, ya que con las madres (desheredadas) parece que existiría un conflicto de intereses, por tanto se aplicaría el último párrafo del art. 163 del Código Civil; y en lo referente a la segunda cuestión, los desheredados no tienen que comparecer, pero sí todos los hijos o descendientes de los mismos, ya que a tenor del art. 857 del Código Civil, ocupan su lugar y conservan sus derechos respecto a la legítima.

## CONVENIO REGULADOR APROBADO POR SENTENCIA QUE ORDENA LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA.

Constando una finca inscrita con carácter ganancial, se presenta una protocolización, realizada sólo por el marido, de un convenio regulador aprobado por sentencia en la que el fallo dice que aprobando la valoración del perito, determina que la finca se venda en pública subasta judicial o notarial y se reparta el dinero por mitad.

El marido, presentante, solicita que se inscriba la finca por mitades indivisas para venderla en pública subasta ¿Es posible?.



Surgieron reticencias inmediatas, se dijo que si se inscribe por mitades y nada más, y después se cuela un embargo contra uno de ellos, o el marido vende su mitad a su primo, por ejemplo, ya no se puede cumplir la sentencia.

<u>Unos</u> opinaron que no debía inscribirse hasta que la finca se venda, que es lo dictado por el Juez, formando la sentencia parte del tracto sucesivo. Tuvieron en cuenta que sólo aparece el marido, sin saber si marido y mujer están de acuerdo, pues la mujer sólo tiene la defensa judicial.

Otros, algunos menos, estimaron que podría inscribirse el dominio sujeto a la venta establecida en la sentencia, por pública subasta, explicándolo todo en el asiento.

En todo caso, se dijo que podrían ir marido y mujer al Notario, para liquidar su sociedad de gananciales en la forma que quisieran.

#### **QUÉ SIGNIFICA ...**

**Tener enchufe.** Tener muy buenas relaciones para obtener algún beneficio. Tener un trato de favor por parte de alguien importante o con poder. Imaginen un enchufe conectado a la corriente: el macho es el enchufado; la hembra, el enchufador, o sea, el benefactor, y la corriente, el beneficio, generalmente un empleo: así de fácil. Quien tiene agarraderas o donde agarrarse sabe a quién recurrir para buscar ayuda o protección, para buscar buenas asas. Por otro parte, la aldaba era la pieza de metal, muchas veces con forma de mano, con la que se llamaba a las puertas.

**Tener horca y cuchillo.** Dominar de forma implacable y despótica, sin compasión, un lugar o a unas personas. Tener gran poder sobre algo o sobre alguien.

**De lo lindo. Mucho interesante.** El término lindo significa "bonito, agradable de ver" y es normal que en la lengua coloquial lo mucho y lo bueno estén relacionados a pesar de la proverbial frase del Oráculo manual de Baltasar Gracián (1601-1658): " Lo bueno, si breve dos veces bueno".

**De libro.** Funciona esta locución como un adjetivo con el significado de "indiscutible", evidente, claro", tan claro como si estuviese escrito en un libro. Ya se sabe que lo que está escrito en los libros es una especie de dogma de fe.



## RESOLUCIONES

#### **RESOLUCIONES** -

Dirección General de los Registros y del Notariado

SUSANA JUSTE, PEDRO FANDOS, MARTA GOZALBES (Registradores de la Propiedad)

#### R. DE 17 DE MARZO 2007 (BOE 21-04-07)

#### **OBRANUEVA**

Se suspende la inscripción de un acta de acreditación de finalización de obra, pormanifiesta el otorgante autopromotor de la obra por lo que está exento de la obligación de concertar el seguro decenal, cuando la licencia se refiere a tres viviendas y se otorga a una sola persona física, que manifiesta que las va a destinar a uso propio, entendiendo el Registrador que, al tratarse de tres viviendas, la contratación del seguro es indispensable, pues la Ley habla de una única vivienda unifamiliar para uso propio. La DG estima el recurso al entender que, el hecho de que la licencia se otorgue para tres viviendas, no significa que se tenga el propósito de enajenar alguna de ellas, y a nadie perjudica que se demore la contratación del seguro al momento en que se produzca la enajenación si la misma de hecho, se produce.

(Pedro Fandos)

R. DE 19 DE MARZO DE 2007 (BOE 19-04-07)

OPCIÓN DE COMPRA

Se suspende la inscripción de una escritura de cesión de un derecho real de opción de compra, otorgada por una misma persona que interviene en nombre de la sociedad cedente y de la cesionaria, en cuanto a la representación, porque el Notario no expresa que ha tenido a la vista «copia autorizada» de las escrituras de apoderamiento, en virtud de las cuales actúa el representante, como exige el artículo 98 de la ley 24/2001, sino que tan sólo expresa que ha tenido a la vista una «copia»; y en cuanto al derecho real de opción de compra, porque no se ha acreditado en forma fehaciente el cumplimiento del requisito de la previa notificación notarial a la parte concedente, que se determina en la escritura de opción de compra previamente inscrita, limitándose el Notario a decir que le han exhibido dicha notificación y la devuelve, sin que se acompañe o testimonie dicha notificación en la escritura calificada. Los defectos de la representación son confirmados por la DG, pues aunque se identifican las escrituras y el Notario dice que las facultades de representación han sido «acreditadas», hace referencia a la copia y no a la copia autorizada, lo cual puede subsanar el Notario por la vía del artículo 153 RN, dada la especial trascendencia que la Ley atribuye hoy a la valoración notarial de la suficiencia. Respecto al defecto de la no acreditación

de la notificación, estima la DG que es indudable que, habiéndose constituido el derecho de opción como transmisible previa notificación notarial al concedente, si Notario especifica los identificativos del acta de notificación por habérsele exhibido copia autorizada del Acta de notificación al concedente, se trata de una narración de un hecho que queda bajo el alcance de la fe pública notarial, habida cuenta de la presunción de veracidad e integridad, lo cual vincula al Registrador; pero en la escritura calificada, el optante manifiesta que ha notificado por acta notarial al concedente la cesión del derecho de opción a la sociedad cesionaria, limitándose el Notario a manifestar que el acta se le exhibe y devuelve, sin detallar ni siquiera el tipo de copia de que se trata, por lo que habida cuenta de la precisión técnica que debe exigirse a todo documento notarial, la DG mantiene el defecto alegado por el Registrador.

(Pedro Fandos)

#### R. DE 20 DE MARZO 2007 (BOE 21-04-07)

#### SEGREGACIÓN Y COMPRAVENTA.

Se suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa, porque la segregación efectuada no coincide con la licencia urbanística, porque lo que se segrega es la parcela de menor extensión, que en la licencia aparece que debería quedar como resto, quedando como matriz la de mayor extensión, que es la que en la licencia se autoriza a segregar. La DG estima el recurso y revoca la nota, pues el hecho de que la finca registral se convierta

en dos puede realizarse por división, segregación de porción mayor, quedando la menor como resto, o por segregación de la menor quedando como resto la de mayor extensión, siendo la diferencia entre ellas la mecánica registral, pero siendo los mismos los resultados prácticos.

(Pedro Fandos)

#### R. DE 21 DE MARZO 2007 (BOE 21-04-07)

ESCRITURA DE
DECLARACIÓN DE OBRA
NUEVA FINALIZADA. LOS
CONCEPTOS DE COSTE DE
EJECUCIÓN MATERIAL Y
VALOR DE LA OBRA NUEVA
NO SON EQUIVALENTES.
FALTA DE MOTIVACIÓN EN
LA NOTA DE CALIFICACIÓN
DEL REGISTRADOR.

Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de declaración de obra nueva finalizada. Dicho documento es objeto de calificación negativa y se suspende por el Registrador en base a los siguientes razonamientos:

La suma asegurada por el seguro decenal cuya póliza se testimonia en la escritura es inferior al valor de la obra nueva declarada, única valoración que consta en el título, sin concretar que la suma asegurada es el valor que se corresponde con los conceptos del artículo 19 de la Ley 38/99 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.

Interpuesto recurso frente a dicha nota de calificación, la DGRyN estima el recur-



so y revoca la nota ya que conforme a la instrucción DGRyN 11 Septiembre de 2000 y el artículo 19.5 c) de la citada Ley «el importe mínimo del capital asegurado es el 100% del coste final de la ejecución material, incluidos los honorarios profesionales, para las garantías del apartado 1.c) de este artículo».

Por otra parte la DGRyN considera que los conceptos de coste de ejecución material y valor de la obra nueva no son conceptos equivalentes. El coste final de ejecución de material hace referencia a la suma de cuantías de los recursos empleados para la realización de la obra mientras que el valor de la obra nueva hace referencia a una realidad mayor que incluye otros aspectos como el mercado, el entorno, etc... por tanto es aquélla y no ésta la cuantía que debe ser objeto del seguro decenal.

Por otro lado, expone el Registrador que la única valoración que consta en el título es el de la obra nueva declarada sin que se concrete que se refiere a los conceptos del artículo 19 de la Ley, frente a lo cual la DGRyN señala que la póliza se incorpora al título y es en éste donde se concretan las sumas aseguradas.

En cuanto a la falta de motivación de la nota de calificación que alega el recurrente, la DG recuerda que el Registrador presta una función pública y es de aplicación la jurisprudencia de Tribunal Supremo que interpreta el artículo 43 de la Ley del Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958 y el artículo 54 de la Ley de 26 de Noviembre de 1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones publicas y procedimiento administrativo común. No obstante, recordar la doctrina de la DG (R. 13 de octubre, 21,22 y 23 de Febrero y 1 de

Abril de 2005, entre otras) que entiende que basta la argumentación escueta si expresa la causa de la negativa y no impide al interesado alegar lo que le convenga para su defensa.

(Marta Gozalbes)

#### R. DE 22 DE MARZO 2007 (BOE 21-04-07)

INSCRIPCIÓN DE
ESCRITURA DE
PROTOCOLIZACIÓN DE
CUADERNO PARTICIONAL.
INTERVENCIÓN DE
LEGATARIO DE PARTE
ALÍCUOTA.

Se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional otorgada por los herederos del difunto puesto que el Registrador considera que ya que en el testamento el causante lega a una persona en pleno dominio el tercio de libre disposición de la herencia, nos encontramos ante un legatario de parte alícuota al que, sin intervenir en la partición, se le adjudica un tercio del haber hereditario considerando necesaria su aprobación o intervención en dicho cuaderno.

Por otro lado llama la atención del Registrador las diferencias de valoración de varios bienes, estando algunos de ellos en la misma zona y atribuyendo un valor superior a la finca que casualmente se adjudica al legatario.

Con el escrito de interposición del recurso se afirma que la legataria de parte

alícuota fue notificada por carta con acuse de recibo, que las adjudicaciones se justifican porque ésta posee intereses diversos sobre dichos bienes (propietaria de otra mitad indivisa, titular de participaciones sociales y administradora única de sociedad que explota una de las fincas...) y que la valoración se ha realizado por un perito judicial.

La DG estima parcialmente el recurso partiendo de los siguientes razonamientos; sin perjuicio de los artículos 655 Cc, 42.7 LH.146.3 y 152 RH. es la LEC la que más se ha ocupado de la figura del legatario de parte alícuota en sus artículos 782.1, 783.2, 784.1 y 793.3, y considerando que los legatarios de parte alícuota entran en la misma especial situación de comunidad en que se hallan los herederos antes de la partición de los bienes, como copropietarios de dichos bienes será necesario su consentimiento para disponer de los mismos. Según la doctrina mayoritaria, el artículo 1067 Cc, reconoce a los legatarios de parte alícuota la posibilidad de ejercitar el retracto de herederos, en su condición de comuneros, al ser éste un caso particular de retracto de comuneros.

En cuanto a la valoración de las fincas, no es materia objeto de calificación, máxime cuando aquélla ha sido efectuada por un perito nombrado judicialmente.

(Marta Gozalbes)

#### R. DE 23 DE MARZO 2007 (BOE 21-04-07)

## ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO ACOMPAÑADA DE SENTENCIA NO FIRME QUE DECLARA LA SUJECIÓN DEL INMUEBLE AL PAGO DE LA DEUDA TRIBUTARIA.

Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Publica acompañado de testimonio de sentencia no firme en la que se dice «que el inmueble sito en... adjudicado a Doña... en la liquidación de la sociedad de gananciales está sujeto al pago de la deuda tributaria (contraída por su esposo).» El Registrador deniega la anotación por estar la finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor y por falta de firmeza de la sentencia.

En el recurso contra la anterior nota de calificación, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria alega que el mandamiento cumple con los requisitos del artículo 144.4 RH, ésto es la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo en base a sentencia declarativa no firme y la notificación del embargo del cónyuge no deudor no siendo necesaria la firmeza de la sentencia al no exigirlo expresamente el artículo 144 RH. Por otro lado la falta de práctica de la anotación de embargo vulneraría el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 CE.

La DGR y N desestima el recurso por falta de tracto (artículo 20LH) y falta de firmeza de la resolución judicial (artículo 42.3 LH, 141 RH).

Por otra parte y por aplicación del artículo 524.4 LEC y RDGR y N 2 Marzo 2006



cabría la posibilidad de práctica de anotación preventiva de sentencia no firme, si se ejecutara provisionalmente y se solicitase, pero nunca la práctica de anotaciones preventivas de embargo basadas en sentencias no firmes.

Finalmente, no se vulnera derecho a la tutela judicial efectiva sino todo lo contrario, la práctica de dicha anotación vulneraría los derechos de los titulares inscritos y protegidos a través del Registro de la Propiedad, máxime si se tiene en cuenta que en ningún caso se ha solicitado la practica de embargo preventivo como medida cautelar de carácter provisional que recoge expresamente el artículo 81.3 b) de la Ley General Tributaria.

(Marta Gozalbes)

#### R. DE 26 DE MARZO 2007 (BOE 21-04-07)

# INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DOCUMENTO PÚBLICO ADMINISTRATIVO DE OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

En el presente recurso gubernativo se discute sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una certificación administrativa por la que se aprueban operaciones jurídicas complementarias a un proyecto de compensación ya inscrito con la finalidad de hacer constar a favor de determinadas fincas de reemplazo la adjudicación del uso del subsuelo de parte de las parcelas calificadas como Dotaciones

Urbanísticas Locales de Espacios libres y Zonas Verdes públicas para aparcamiento, y que, según proyecto, son de dominio público municipal por cesión obligatoria. El documento presentado es una certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento de la que resulta que el acuerdo fue notificado a todos los interesados; y certificación de la Asamblea de la junta de compensación que adolece de vaguedad en su contenido y que expresa que se ha adoptado el acuerdo con el voto favorable de la mayoría de los interesados. Del Registro resulta que con posterioridad a la inscripción del proyecto de compensación se han transmitido fincas y vendido participaciones indivisas a favor de otros copropietarios. El Registrador en su nota de calificación manifiesta que lo actuado excede con mucho de una operación jurídica complementaria de las recogidas en el artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística en el sentido en que lo entiende el Auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 20/04/97, ya que :

- 1.- Se dividen o segregan tres fincas de dominio público municipal destinados a espacios libres y zonas verdes no segregándose el subsuelo como finca independiente.
- 2.- Se adjudica el uso o propiedad del subsuelo a titulares de parcelas que no disponen de espacio suficiente para aparcamiento.
- 3.- Se establece una «vinculación ob rem» del subsuelo de las subparcelas creadas con los edificios que se construyen en las parcelas de titularidad privada.

Manifiesta igualmente el Registrador que ni de la normativa vigente ni del propio Plan General de Ordenación Municipal se desprende la posibilidad de adjudicar el subsuelo de zona verde pública en propiedad a un titular privado, que por otra parte, el uso no puede tener una duración indefinida o perpetua y que la RDGR y N de 5 Abril 2002 recoge la posibilidad de crear un subsuelo de carácter patrimonial mediante el correspondiente expediente de desafectación y declaración de alienabilidad no siendo posible la desafectación tacita por la vía pretendida.

La DGR y N desestima el recurso y reitera su doctrina aplicable en este caso de exigir el consentimiento de los titulares registrales o la oportuna resolución judicial (1, 40, 82 LH) supletoria ya que habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto y estando ya inscrito no cabe el reflejo registral de la modificación solicitada ya que conculcaría el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos (artículos 102 y ss. Ley Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento administrativo común).

(Marta Gozalbes)

R. DE 30 DE MARZO DE 2007 R. DE 2 DE ABRIL DE 2007 BOE 14-04-07

ESCRITURA DE PODER

Se presenta escritura de préstamo hipotecario, en la que la entidad prestamista está representada por un apoderado, mediante una escritura de poder, cuyos datos se reseñan (notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil). El Notario expresa que se le exhibe copia autorizada y que las facultades representativas están acreditadas, y que bajo su responsabilidad juzga suficientes para otorgar el préstamo con garantía hipotecaria, según resulta todo ello de dicho poder.

El Registrador suspende la inscripción porque en la dación de fe del Notario concurren los siguientes defectos: 1. Se limita a señalar que el apoderado tiene facultades suficientes para otorgar el préstamo hipotecario, si bien no especifica cuáles son esas facultades. 2. No justifica la congruencia del poder alegado y exhibido con el contenido del negocio jurídico que se formaliza en la escritura calificada.

La DGRN revoca la nota. El Notario no tiene porqué especificar cuáles son esas facultades representativas, y el juicio de suficiencia resulta congruente con el contenido del negocio jurídico.

(Susana Juste)



#### **SENTENCIAS**

#### ALICIA Mª DE LA RÚA NAVARRO Registradora de la Proviedad

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 24 DE JULIO DE 2006.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 131 LH: SUBROGACIÓN DE LA FINCA ORIGINARIA HIPOTECADA POR LAS RESULTANTES DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Ponente: Villagómez Rodil, Alfonso.

Artículos citados: 122, 123 y 131.8 de la Ley Hipotecaria; 405 del Código Civil; 122 del Reglamento de Gestión Urbanística; 167 de la Ley del Suelo de 1992.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

- 1°.- La entidad A, S.L. constituye hipoteca en garantía de un préstamo a favor de Caja de Ahorros B, sobre la finca X.
- 2°.- En proceso urbanístico, dicha finca X es agrupada a otras con aportación a Junta de Compensación, y, consecuencia de la reparcelación practicada, se adjudican a A, S.L. por segregación ocho fincas registrales nuevas (solares edificables), sin que ésta comunique a la entidad acreedora el proceso urbanístico.

- 3º.- La Caja de Ahorros B inicia juicio sumario de ejecución hipotecaria que termina con la adjudicación a la ejecutante de la finca hipotecada.
- 4º.- A, S.L. presenta demanda contra la Caja de Ahorros B, solicitando que se declare la nulidad de los requerimientos de pago y anuncio de subasta, y la nulidad del propio Juicio Hipotecario, y se decrete así mismo la cancelación en el Registro de la Propiedad de las inscripciones y anotaciones producidas por tal procedimiento, por entender que deberían haberse subastado las ocho fincas resultantes de la reparcelación.
- 5°.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación. La demandante recurre en casación.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Teniendo en cuenta que la Caja de Ahorros B no tuvo intervención en el proyecto urbanístico y aprobación de la reparcelación, constituyen las operaciones divisorias «res inter alios acta», que, conforme al art. 405 C.c., no perjudican los derechos de hipoteca, pues de no mediar consentimiento demostrado del acreedor para la distribución de la responsabilidad, la garantía real de la que es titular permanece invariable (art. 122 LH).

Por ello, el edicto de subasta cumple las prevenciones legales del art. 131.8 LH, ya que la referencia que contiene es a la finca realmente hipotecada. No se causó indefensión a la recurrente, ya que conoció perfectamente la finca que se subastaba, sin darse situación de confusión alguna, sobre todo cuando los autos y certificaciones registrales quedaron a disposición de los interesados en la Secretaría del Juzgado, y nada manifestó entonces.

Procede la inscripción registral de la adjudicación, pues ha quedado suficientemente constatada la correspondencia titularidades entre la finca originaria hipotecada y las ocho resultantes del proceso urbanístico que tuvo lugar, lo que no se ha cuestionado, por lo que la adjudicación discutida se proyecta necesariamente sobre éstas, al darse clara situación de subrogación con plena eficacia real de la anterior finca por las nuevas resultantes (art. 122 RGU, concordante con el 123 LH, y en relación al 167 LS). La adjudicación ha de referirse necesariamente a las fincas nuevas surgidas de la segregación y a ellas se refiere el auto correspondiente y su rectificación posterior, ya que se ha producido efectivo traslado de la hipoteca de la finca original expresamente gravada a las resultantes, pues éstas han sustituido a la ejecutada.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

TERCERÍA DE DOMINIO:
EMBARGO DE INMUEBLE
APORTADO POR EL
TERCERISTA A LA SOCIEDAD
EJECUTADA EN UNA
AMPLIACIÓN DE CAPITAL,
SEGUIDA POSTERIORMENTE
DE UNA REDUCCIÓN DE
CAPITAL CON DEVOLUCIÓN DE
APORTACIONES.

Ponente: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

- 1°.- En procedimiento de jura de cuentas promovido por Dª A contra la mercantil B, S.A. se traba embargo sobre la finca X.
- 2°.- Dicha finca había sido aportada a la citada mercantil por la entidad C, S.A. en una ampliación de capital social, después seguida de una reducción de capital con devolución de aportaciones que afectaba a los títulos creados a raíz de aquélla, que se amortizaban, y cuya validez fue declarada judicialmente.
- 3°.- C, S.A. interpone demanda de tercería de dominio a fin de que se alce el embargo trabado sobre el inmueble X.
- 4°.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda, siendo confirmada su sentencia por la Audiencia Provincial en apelación. La demandante formaliza recurso de casación.



#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

El Tribunal Supremo rechaza la alegación de la parte recurrente de que desde que fue acordada la reducción de capital con devolución de aportaciones de la entidad B, S.A. existe un efectivo derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la tercería por parte del titular de las acciones afectadas por la reducción.

Así, por una parte, la validez del acuerdo de reducción de capital con devolución de aportaciones no significa que el bien aportado a la sociedad ejecutada, y ahora objeto de la tercería, haya sido restituido al aportante o a quien le ha sucedido en la titularidad de las acciones afectadas por la reducción, y que éste haya adquirido el dominio sobre la finca, y no consta que ésto haya tenido lugar; por el contrario, el inmueble permanece incorporado al patrimonio de la sociedad ejecutada.

La titularidad de las acciones sociales, por más que sean representativas del capital de la sociedad, no confiere derecho dominical alguno sobre el patrimonio que representan; el derecho del accionista o partícipe de la sociedad a participar en el patrimonio de ésta una vez se haya disuelto y liquidado, o a la devolución de la aportación social que constituye el fin de la reducción de capital, no constituye en sí mismo un «ius in re» referido al patrimonio societario, que sólo existe cuando se produce la liquidación o tiene lugar la efectividad de la operación de reducción de capital, y entre tanto, sólo hay un «ius in re» referido a los títulos representativos del capital social. La reducción de capital con devolución de aportaciones no atribuye la propiedad del bien aportado a la sociedad en la previa ampliación de capital sino, en su caso, desde el momento en que se ejecuta la reducción acordada, y además no implica siempre y en todo caso la devolución del inmueble previamente aportado al patrimonio de la sociedad, pues dependerá de la valoración de los títulos y de los elementos patrimoniales de la sociedad, así como de la composición del patrimonio social al tiempo en que tiene lugar la reducción de capital.

Por otro lado, para que prospere la tercería de dominio es imprescindible que el tercerista, además de serlo, haya completado el hecho adquisitivo de la propiedad, ésto es, título traslativo de dominio y necesaria tradición del bien, con anterioridad a la traba del embargo.

Y finalmente, se niega a la recurrente la condición de tercero, pues la sociedad tercerista es accionista de la entidad ejecutada -posee el 50% de las acciones- y tiene como único socio a quien es titular del otro 50% de las acciones de ésta, por lo que existe una simbiosis jurídica entre la sociedad tercerista y la ejecutada.

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

#### SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 6 DE JULIO DE 2006.

#### TERCERÍA DE DOMINIO: OPCIÓN DE COMPRA INSCRITA CON ANTERIORIDAD AL EMBARGO.

Ponente: Villagómez Rodil, Alfonso.

Artículos citados: 1923 y 1927 del Código Civil; 14 del Reglamento Hipotecario.



#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

- 1°.- Por escritura de 17 de diciembre de 1993, D. A y D<sup>a</sup> B, dueños de la mitad indivisa de la finca X, junto con la copropietaria de la otra mitad, otorgan derecho de opción sobre la misma a favor de C, S.L., por el plazo de seis meses, causando inscripción registral el 3 de febrero de 1994.
- 2°.- El Banco D, S.A. había promovido juicio ejecutivo contra D. A y D<sup>a</sup> B, habiéndose embargado la mitad de la finca litigiosa por diligencia de 11 de febrero de 1993, presentándose en el Registro el 29 de abril de 1994 el mandamiento judicial acordando la anotación preventiva de embargo, que se practica el 17 de mayo de 1994.
- 3°.- En escritura de 9 de junio de 1994 C, S.L. cede a E, S.A. el derecho de opción, y mediante escritura de la misma fecha los propietarios de la finca X proceden a su venta a favor de E, S.A., inscribiéndose ambas en el Registro de la Propiedad el 5 de agosto y el 25 de octubre de 1994, respectivamente.
- 4°.- E, S.A. promueve demanda de tercería de dominio contra D. A y D<sup>a</sup> B y contra el Banco D, S.A., solicitando el alzamiento del embargo.
- 5°.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda y la Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación. La demandante recurre en casación.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

En interpretación del art. 1923, en relación al 1927 C.c., la anotación preventiva de embargo sólo adquiere preferencia sobre los actos dispositivos y créditos contraídos con

posterioridad a la fecha de la propia anotación, por lo que no goza de preferencia alguna «per se» respecto a los créditos anteriores; la anotación preventiva no constituye título traslativo ni produce efectos contra terceros cuyo derecho sea precedente.

En este caso, se trata de opción inscrita en el Registro de la Propiedad, oponible frente a terceros, con anterioridad a la anotación del embargo practicado. El embargo inscrito posteriormente ha de soportar las consecuencias correspondientes, y estaba sometido a la contingencia de que la opción fuera efectivamente ejercitada, como así ocurrió, dentro de plazo.

Así, declarando haber lugar al recurso de casación, se decreta el alzamiento de la traba.

#### SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 7 DE JULIO DE 2006.

#### DIVISIÓN DE COSA COMÚN: PARCELA CON EDIFICACIÓN VIVIENDA; INDIVISIBILIDAD Y DIVISIÓN ECONÓMICA.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

Artículos citados: 404, 1061 y 1062 del Código civil.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1°.- Una determinada parcela de una urbanización en la que está edificada una casa que sirve de vivienda, es propiedad en dos tercios de D<sup>a</sup> A y en un tercio, de su hermana D<sup>a</sup> B.



2°.- Da B presenta demanda contra Da A de división de cosa común, solicitando que se le adjudique la tercera parte del terreno y la tercera parte del valor económico de la construcción ubicada en el resto de la finca, quedando para la demandada la porción restante del terreno y la casa; y subsidiariamente, se ordene su venta en pública subasta con intervención de terceros licitadores.

D<sup>a</sup> A se opone a la división material, solicitando que se proceda a subastar la finca en primer término entre las dos copropietarias, y si no se alcanza el remate, se proceda a su pública subasta con admisión de terceros licitadores.

3°.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda, declarando la división de la cosa común constituida por la finca, adjudicando a la actora la tercera parte del terreno y un tercio del valor de la construcción existente en dicha finca y a la demandada los dos tercios del terreno restantes más la edificación, debiendo compensar a la expresada actora en el tercio del valor de la construcción bien en metálico o especie, a su elección. La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación. La demandada Da A interpone recurso de casación.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

El problema que se plantea es doble. Si, por una parte, la cosa es divisible y, por otra, la forma de practicarse la división.

La indivisibilidad puede ser física e indiscutible, o que de dividirse la cosa resulte inservible para el uso a que se destina, o que desmerezca mucho por su división, o cuya división acarree gastos excesivos. La indivisibilidad de la cosa no excluye la división, ya que ésta puede ser material, adjudicándose cada parte una porción de la misma, o económica, mediante la venta y reparto del precio.

El art. 404 C.c. dispone que si la cosa es indivisible y las partes no están conformes en que se adjudique a uno de los copropietarios compensando a los demás, se venderá y repartirá su precio; y el art. 1062 añade que basta que uno pida su venta en pública subasta para que así se haga. Es decir, si la cosa es indivisible, a falta de acuerdo de los interesados, se procederá a la subasta, y lo mismo ocurrirá si, siendo divisible, no hay acuerdo en la forma de practicarse la división.

En este caso, demandante y demandada aceptan la división de la finca, pero mientras la primera mantiene que es divisible y propone una concreta forma de división, la segunda considera que es indivisible y propone la venta en pública subasta.

El Tribunal Supremo entiende que una finca con una casa es un todo, no son dos cosas inmuebles: el terreno y la casa, el primero divisible por ser un terreno y la segunda indivisible por ser casa destinada a vivienda; la finca como tal, parcela de terreno con casa, es indivisible; por más que el solar sí es susceptible de división, no lo es al estar unido a una vivienda indivisible; es, pues, indivisible física o materialmente y si se parte queda inservible como tal cosa, consistente en casa con terreno, conforme al art. 401.1 C.c. Ante la indivisibilidad de la cosa, conforme al art. 404, debe procederse a la adjudicación a una de las copropietarias compensando a la otra o, en su defecto, a la venta y reparto del precio en la proporción correspondiente.

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación, y se estima parcialmente la demanda ordenando la división, no material sino económica, de la finca, procediendo en primer lugar a la adjudicación a una de las copropietarias pagando a la otra su parte correspondiente (un tercio una y dos tercios la otra) por medio de subasta entre ellas y, sólo en su defecto, subasta con intervención de licitadores extraños.

#### SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 21 DE JULIO DE 2006.

#### USUCAPIÓN CONTRA TABULAS.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

Artículos citados: 1225, 1227 y 1957, en relación con los 1940, 1941, 433, 435 y 1952, del Código civil; 36 a) y b) de la Ley Hipotecaria.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

- 1°.- D. A, titular registral de la finca X, la vende en documento privado de 7 de enero de 1976 a D. B, y éste, a su vez, también en documento privado, a D. C el 18 de octubre de 1977, fecha en la que toma posesión de la misma.
- 2°.- En juicio ejecutivo seguido contra el todavía titular registral D. A y su esposa, se traba embargo sobre la finca X, el 15 de junio de 1983, que se anota en el Registro de la Propiedad el 8 de octubre de 1987; y se celebra subasta, ejecutando dicho embargo, el 9 de abril de 1991, cediéndose el remate el 28 de junio de 1991 a favor de D. D.

- 3°.- El 3 de diciembre de 1992 se dicta auto en expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo promovido por D. C en el que se le declara propietario de la finca X y se ordena su inscripción en el Registro de la Propiedad, que no se llega a inscribir.
- 4°.- El 10 de diciembre de 1992 se otorga escritura de venta judicial de la finca X a favor de D. D, y se inscribe en el Registro de la Propiedad el 5 de marzo de 1993, produciéndose el lanzamiento de D. C del piso el 29 de julio de 1994.
- 5°.- D. C interpone demanda ejercitando acción declarativa y reivindicatoria de dominio de la finca X, solicitando que se declare que ésta es propiedad del demandante y su esposa, declarando nula y sin efecto la escritura otorgada por el Juez de Primera Instancia adjudicando la vivienda a D. D, así como la inscripción registral consiguiente ordenando su cancelación.
- 6°.- El Juzgado de 1ª Instancia estima íntegramente la acción, declarando que la finca es de propiedad del demandante y su esposa, con carácter ganancial, por el título de prescripción adquisitiva. Esta sentencia es revocada por la de la Audiencia Provincial, que desestima la demanda en apelación. El demandante formula recurso de casación.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

El Tribunal Supremo comienza haciendo dos precisiones: no se ha pedido la nulidad del juicio ejecutivo, ni se ha ejercitado acción de tercería de dominio respecto al piso X, sino que se ha interesado, sin más, la nulidad de la compraventa judicial; y el codemandado D. A, titular registral del piso,



es tercero de buena fe, ya que no se ha acreditado la mala fe y aquélla se presume.

Parte de la validez del documento privado de compraventa de 18 de octubre de 1977. Se trata de un contrato de compraventa, no promesa de venta; expresamente se califica de contrato, no de precontrato; se entrega la cosa y se pacta el precio previendo su resolución (que llama anulación) en caso de impago, lo que remacha su calificación de contrato definitivo de compraventa, que se consuma en cuanto a la entrega de la cosa y no aparece que se haya resuelto por impago del precio. Lo que no consta es el derecho de propiedad del transmitente, que no fue el titular registral.

Y plantea el tema de la usucapión contra tabulas del demandante D. C. La sentencia de instancia niega la usucapión, que sí había sido estimada por el Juzgado, por razón de falta del justo título. Sin embargo, el contrato de compraventa de 1977 es justo título ad usucapionem: es un verdadero contrato de compraventa que, unido al transcurso del tiempo y demás presupuestos, da lugar a la adquisición de la propiedad.

Pero tal adquisición no se produce por la siguiente razón. El principio de seguridad jurídica que inspira toda la institución del Registro de la Propiedad favorece erga omnes al adquirente a quien se le cede el remate en subasta practicada en juicio ejecutivo y tiene la consideración de tercero hipotecario conforme al art. 34 LH. Por tanto, la usucapión del demandante se enfrenta a la adquisición por el demandado que tiene el concepto de tercero hipotecario: tercero de buena fe, que adquiere por cesión de remate tras una subasta judicial de persona, el embargado, que aparecía como titular registral cuando se produjo el embargo y se celebró la subasta y, tras la escritura pública judicial de compraventa, inscribió su derecho en el Registro de la Propiedad. Frente a este tercero hipotecario no prevalece la usucapión contra tabulas: no conoció ni tuvo medios racionales de conocer el derecho del actor, por lo que conforme al art. 36 a) y b) LH la usucapión no le alcanza.

Por último, se alega indefensión por razón de que se practicó el lanzamiento de su vivienda en juicio ejecutivo en el que no fue parte. Lo que debe destacarse, para desestimar este motivo, es que nunca se pidió la nulidad del juicio ejecutivo por tramitarse sin su conocimiento y con indefensión por su parte.

Por lo expuesto, no debe darse lugar al recurso de casación y sí mantener la sentencia recurrida, aunque por distintas razones: se ha producido usucapión, partiendo del justo título consistente en la compraventa en documento privado, usucapión que no cabe contra tabulas en el sentido de que no prevalece sobre la adquisición del tercero de buena fe.



#### **ESCRIBE PARA LUNES**

Ana Isabel Llosa Registradora de la Propiedad

#### LA NUEVA LEY DEL SUELO DE 28 DE MAYO DE 2007

Con fecha de 28 de Mayo de 2007, se aprobó la nueva Ley del Suelo, que entrará en vigor el 1 de Julio del corriente y de la que podemos destacar las siguientes cuestiones:

- La Ley del Suelo de 28 de Mayo de 2007 deroga expresamente: la Ley del Suelo de 13 de Abril de 1998, el artículo 133; 134,1; 243,1; 276; 280,1; y 287 a 289 del TR de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado mediante RD-Legislativo de 26/JUNIO/1992, y los artículos 38 y 39 de la LEF de 1954.
- El artículo 6 apartado a) parece reconocer la figura del <u>Agente Urbanizador</u> (que tiene su origen en la Legislación Valenciana, Ley de 15 de Noviembre de 1994). Concretamente dicho precepto dispone que: "la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, regulará: a) el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia administración competente (...)".
  - Los artículos 8 y 9 regulan el contenido del derecho de propiedad del suelo, al establecer que:

Artículo 8: "1. El derecho de propiedad del suelo comprende <u>las FACULTADES</u> de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas.

Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

- a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
- b) La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra c) del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.



c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

2. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público".

Artículo 9: "1. El derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que éste se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los DEBERES de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley, que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

- 2. El ejercicio de las facultades previstas en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior, en terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:
- a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.
- b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

- 3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación".
- El Artículo 12 recoge las SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO, estableciendo que "todo el suelo se encuentra, a efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de **suelo rural o de suelo urbanizado**", desapareciendo la clasificación recogida en la anterior Ley del Suelo de 13 de Abril de 1998, que distinguía entre suelo URBANO, URBANIZABLE y NO URBANIZABLE.
  - El artículo 12,2 dispone que "Está en la situación de suelo rural:
- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente".
- Y el artículo 12,3 dispone que "<u>Se encuentra en la situación de suelo urbanizado</u> el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento (...)".
- Del artículo 13 de la ley, que tiene por rúbrica <u>"utilización del suelo rural"</u>, podemos destacar las siguientes cuestiones:
- --Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Sin embargo, se añade que con carácter excepcional, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rural o porque hayan de emplazarse en el medio rural.
- --Se prohiben las parcelaciones urbanísticas de los terrenos que se encuentren en suelo rural, salvo los que se hayan incluído en el ámbito de una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación urbanística. (TEMA 33 CIVIL)
- --La utilización de los terrenos con valores medioambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos, y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará



sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquélla legislación expresamente autorice.

- El artículo 14 de la ley se refiere a LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, considerando como tales:
  - a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
  - 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.
- b) <u>Las actuaciones de dotación</u>, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.
- Y el artículo 16 dispone que LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍS-TICA comportan según su naturaleza y alcance, los siguientes **DEBERES LEGALES**:
- a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento en el caso de su incremento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del artículo 10.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de

instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

- d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a las que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

El apartado 2º del artículo 16 dispone que: <u>Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior.</u> Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Y el apartado 3°: <u>Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno <u>Derecho</u>.</u>

- El artículo 18, relativo a la TRANSMISIÓN DE FINCAS, dispone lo siguiente:

"La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

- a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.
- b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14 (ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA).



La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo. (Este apartado viene a superar la doctrina de la DG recogida en la Resolución de 31 de Enero de 1995, que disponía que no era necesario que en la inscripción se especificara el carácter demanial o patrimonial de los bienes adquiridos por la administración, sin perjuicio de que dicha circunstancia sí debía tenerse en cuenta en el momento de la transmisión de la finca en cuestión).

- El ARTÍCULO 19 DE LA LEY se refiere a las **DECLARACIONES DE OBRA NUEVA**, y sustituye al anterior artículo 22. El tenor del citado precepto dispone lo siguiente:
- 1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Atendiendo al tenor de este precepto en lo relativo a las declaraciones de obra terminada, se plantea la siguiente cuestión: el legislador exige la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, ¿sería necesaria en base a esta dicción, la exigencia de la licencia de ocupación y la cédula de habitabilidad?.

La LOE de 1999 no se pronuncia sobre esta cuestión, sin embargo, algunas legislaciones autonómicas sí que exigen estos requisitos. Es el caso de la Comunidad Valenciana: el artículo 16 de la Ley de Vivienda de la C. Valenciana de 20 de Octubre de 2004, relativo a la venta de viviendas terminadas, exige entre otros requisitos (como la acreditación de las garantías de la LOE; el importe de préstamo hipotecario, en su caso; y el Libro del edificio), la LICENCIA DE OCUPACIÓN, y en el caso de viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitadas en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva. Este artículo 16 de la Ley de Vivienda Valenciana, cabe ponerlo en relación con la disposición transitoria 2ª de la misma ley, que dispone lo siguiente: "En tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia de ocupación, será requisito necesario la previa obtención de la CÉDULA DE HABITABILIDAD conforme a la legislación autonómica vigente".

#### - El artículo 17:

- 1. DEFINE LOS CONCEPTOS DE FINCA Y PARCELA. Así, se define la FINCA como la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de <u>finca registral</u>. Y la PARCELA como la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
- 2. En su apartado 2°, regula LA DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS, disponiendo que: "La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva".

- 3. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción".
- 4. En su apartado 4º parece recoger la doctrina de la DG establecida en la Resolución de 5 de Abril de 2002, que permitía la edificación bajo suelo público previa desafectación del subsuelo, al que se abrirá un folio independiente y constituyendo entre el suelo (que mantiene su carácter demanial) y el subsuelo, un complejo inmobiliario. Concretamente el artículo 17,4 dispone: "Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público".
- En relación con las expropiaciones urbanísticas, la regulación contenida en los artículos 22 y siguientes del RD1093/1997 de 4 de Julio, se completa con los artículos 28 a 30 de la Ley del Suelo de 28 de Mayo de 2007.



De estos preceptos podemos destacar las siguientes cuestiones:

- 1. La expropiación llevará consigo la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por la misma.
- 2. El ACTA DE OCUPACIÓN para cada finca afectada por el procedimiento expropiatorio será título inscribible siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas (que podrá sustituirse por la certificación catastral descriptiva y gráfica), siempre que se acompañe de ACTA DE PAGO O JUSTIFICANTE DE LA CONSIGNACIÓN DEL PRECIO correspondiente.
- 3. La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de las fincas.
- 4. Si la expropiación no afectare a la totalidad de la finca, se hará constar por medio de NOTA MARGINAL en el RP la porción afectada por el procedimiento de expropiación.
- El artículo 34 de la Ley del Suelo dispone que los bienes que forman parte del patrimonio público del suelo deberán destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social cuando así lo dispongan los instrumentos de ordenación urbanística y siempre que lo prevea la legislación. El apartado 3º de este mismo artículo advierte que las limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones de destino de las fincas integrantes del patrimonio público del suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas, son inscribibles en el RP no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la LH y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

El apartado 4º de este mismo precepto dispone que, "el acceso al RP de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior, produce los siguientes efectos:

- a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial. Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.
- b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas".
- El Derecho de Superficie se regula en los artículos 35 y 36 de la nueva Ley del Suelo, que disponen lo siguiente:

Artículo 35. Contenido, constitución y régimen.

- 1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.
- 2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad (SE TRATA POR TANTO DE UN SUPUESTO DE INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA).

En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años. El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

- 3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.
- 4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este Capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Artículo 36. Transmisión, gravamen y extinción.

- 1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.
- 2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, <u>el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.</u>
- 3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.
- 4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.
- 5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho. A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de



duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie. La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

- La DISPOSICIÓN ADICIONAL 4° de la Ley introduce un artículo 190 bis a la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que establece: "Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

Ana Isabel Llosa Ase	ensi		
-			

### NOTAS PRÁCTICAS

Mª EMILIA ADÁN. Registradora de la propiedad

Conclusiones del Seminario de los lunes correspondiente al 2 de julio de 2007 en la que se estudió la declaración de obra nueva a la luz de la nueva Ley del Suelo

La Ley del Suelo vigente hasta el uno de julio, ésto es LEY 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en su artículo 22 afirmaba:

#### Artículo 22. Declaración de obra nueva:

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará a la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Tras la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo, en su artículo 19 se afirma:

#### ARTÍCULO 19. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los Notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.



2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

De la comparación de ambos textos se puede afirmar que no ha variado la regulación de las llamadas obras nuevas antiguas, y las obras nuevas en construcción. Sin embargo se aprecia una variación de los requisitos en las obras nuevas terminadas.

Antes de examinar los requisitos precisos para la inscripción de las escrituras de obra nueva terminada, y del acta de finalización de la obra nueva en construcción , hay que recordar que el precepto hay que integrarlo con la legislación autonómica, y en el caso de Valencia, especialmente con las siguientes leyes:

- -LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- -LEY 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.
- -LEY 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda.

En cuanto a los requisitos de las citadas escrituras, para acceder a la inscripción son:

-Licencia de obras, ya sea expresa u obtenida por silencio administrativo.

Así lo afirma el artículo 26 de LUV:

Artículo 26. Declaración de obra nueva

- 1. Para el otorgamiento de la escritura de declaración de obra, terminada o en construcción, así como para el otorgamiento de la escritura de segregación, y su inscripción en el Registro de la Propiedad, los Notarios y Registradores deberán exigir los requisitos establecidos en la legislación vigente. Iguales requisitos serán exigidos en las modificaciones de los referidos actos jurídicos.
- 2. En caso de obtención de la licencia de obras por silencio administrativo, ésta se acreditará al Notario autorizante de la escritura mediante la aportación de la solicitud de la licencia presentada con la antelación necesaria respecto de la fecha de otorgamiento de la escritura, con la manifestación expresa del declarante, bajo su responsabilidad, de no haber obtenido resolución administrativa expresa dentro del plazo legal.
  - -Seguro decenal

Se mantiene lo regulado en la Ley de Ordenación de la Edificación estatal.

-Certificado de final de obra.

El precepto analizado establece al referirse a este requisito, que debe efectuarse la descripción de la obra finalizada : *conforme a la descripción del proyecto*. Este precepto hay que integrarlo con el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación de Valencia, que afirma:

Artículo 19. La terminación de las obras.

- 1. A la terminación de las obras se procederá a la declaración formal de su finalización, mediante el certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa, que hará referencia a:
- a) El ajuste de la obra al proyecto de ejecución y, en su caso, a las modificaciones aprobadas por la Administración Pública, quedando documentado en el proyecto final de obra.
- b) La justificación del cumplimiento del nivel de calidad previsto en el proyecto, mediante el Libro de Gestión de Calidad de Obra.
- c) La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la licencia municipal de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes, y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.
  - d) La disponibilidad para ser destinada al fin para el que se construyó.
- 2. El director de obra hará entrega al promotor, junto al certificado final de obra anteriormente citado, del proyecto final de obra en el que se describirá el edificio realizado, a fin de que el usuario y cualesquiera otros interesados, puedan tener un exacto conocimiento de él, de sus instalaciones, las características finales obtenidas y de los usos previstos para el edificio.

Sin perjuicio de que para inscribir obras nuevas finalizadas, en el mencionado certificado de final de obra, se acredite por el técnico que la descripción que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia.

De este modo cabe entender que a partir de ahora la certificación de final de obra tendrá que certificar que la obra, tal y como aparece descrita, se corresponde con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo la licencia.

#### -Cédula de habitabilidad

Es quizá el objeto de debate, ¿debemos exigir para inscribir las escrituras de obra nueva terminada o el acta de finalización de obra, la acreditación de las licencias de ocupación? El artículo que nos ocupa afirma:

...la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios ...

Dos fueron las posturas examinadas:

- -Entender que la acreditación de la obtención de la licencia de ocupación debe hacerse en las escrituras de compraventa de las viviendas por el promotor.
- -Entender que la acreditación de la obtención de la licencia de ocupación debe hacerse en la terminación de obra.



Debatidos los argumentos de una y otra postura se entendió que debe acreditarse en la terminación de obra, ya que el tenor literal de la ley parece exigir que el edificio, cuando conste terminado en el folio registral, lo esté con todos los requisitos necesarios para ser utilizado por el usuario, sin que se cree una falsa expectativa con la existencia de viviendas, conceptuadas como tales, pero sin licencia de ocupación.

Además, la licencia de ocupación debe solicitarla el promotor.

Ante la posibilidad de que los Ayuntamientos dilaten la concesión de dichas licencias, se recordó que las mismas se pueden obtener por silencio administrativo, por el transcurso de tres meses, tal y como recogen los artículos 34 y 35 de la Ley Valenciana de Ordenación de la Edificación.

#### Artículo 34. Procedimiento y plazos

- 1. Para la obtención de la primera licencia de ocupación, el promotor estará obligado a solicitarla al Ayuntamiento, a cuyo efecto deberá aportar, necesariamente, el acta de recepción de la obra junto con el certificado final de obra.
  - 2....
  - 3....
- 4. La comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación, ya sea en primera o posteriores ocupaciones corresponderá a los servicios técnicos municipales.
- 5. El plazo para conceder la licencia de ocupación será de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud.
- 6. Los ayuntamientos llevarán un registro especial donde se inscribirán todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de licencia de ocupación, especificando en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones, debiendo informar a la Generalitat a efectos del seguimiento estadístico, de acuerdo con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

#### Artículo 35. Silencio administrativo

Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas se establecen en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### -Libro del edificio

En cuanto a la necesidad de acreditar la existencia del Libro del Edificio se entendió que no parece necesario exigir más.

Por último, recordar el artículo 20 de la Ley Valenciana de Ordenación de la Edificación, que en su párrafo 3 afirma:

Artículo 20. La recepción de la obra

- 1. ...
- 2....
- 3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, y específicamente en referencia a la posibilidad de la existencia de reservas en el acta de recepción por alguna de las partes intervinientes, y si las reservas no han sido debidamente subsanadas impidiendo por tanto la aplicación efectiva de las garantías exigibles, será necesario hacer constar este extremo en la inscripción registral y en la escritura correspondiente, a los efectos de proporcionar la adecuada información a las partes interesadas.

Valencia 3 de julio 2007

#### **CITAS Y FRASES**

-; Cuántas veces la necesidad de decir algo nuevo ha hecho decir cosas extravagantes!

Francois-Marie Arouet, Voltaire (1694-1778), escritor francés.

- -El arte tiene sus límites, pero la imaginación no tiene ninguno. Joshua Reynolds (1723-1792), pintor inglés.
- -Si yo hubiera gastado tanto tiempo en leer como otros sabios, sería tan ignorante como ellos.

Thomas Hobbes (1588-1679), filósofo inglés.

- -Los libros hacen libre a quien los quiere bien. Vicente Espinel (1550-1624), poeta y músico español.
- -Quien se disponga a leer, no busque la ciencia, sino el placer. San Bernardo (1090-1153), Doctor de la Iglesia francés.
- -Un cuadro sólo vive a través de quien lo contempla. Pablo Picasso (1881-1973), pintor español





#### **KIOSCO**

Guillermo Dromant Jarque, Registrador de la Propiedad, ha leído el trabajo titulado: "EL PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS." de D. Ángel Valero Fernández Reyes, Registrador de la Propiedad, publicado en la revista "La Buhaira" (nº 168, Noviembre de 2006), y nos comenta:

### EL PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

(Tomado de la Revista "La Buhaira", nº 168, Noviembre de 2006).

Ángel Valero Fernández Reyes, Registrador de la Propiedad, analiza en este trabajo la LEY 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP), en todos aquellos aspectos que pudieran afectar a la calificación registral.

Al respecto, distingue las siguientes cuestiones:

#### 1. INTRODUCCIÓN.

El objeto de la Ley es establecer las bases del régimen patrimonial de todas las Administraciones Públicas, y regular la administración, defensa y conservación del Patrimonio del Estado. Por tanto, es de aplicación plena al Patrimonio perteneciente a la Administración General del Estado, pero también tiene carácter supletorio respecto del Patrimonio del resto de las Administraciones Públicas (CC.AA y Administración Local) cuando exista una remisión expresa o una laguna legal.

Una de las novedades más importantes de esta ley se refiere a la gestión patrimonial de los bienes y derechos, cuya nueva regulación se caracteriza por la ampliación de las posibilidades de actuación de las Administraciones Públicas, y por la simplificación de los trámites procedimentales, sin merma de los necesarios controles, logrando así una mayor eficacia en dicha gestión.

El Patrimonio de las Administraciones Públicas se define como el conjunto de bienes y derechos pertenecientes a las mismas, que pueden estar sujetos a un doble régimen:

a) *Bienes y derechos de dominio público*, que pueden ser de uso general o público, o de servicio público, y que se rigen, a falta de norma especial, por las disposiciones de la LPAP, y supletoriamente, por las normas del Derecho Administrativo y del Derecho Privado, por este orden. Se consideran expresamente de dominio público los inmuebles de titularidad de la Administración General del



Estado, o de los Organismos Públicos vinculados o dependientes de ella, en que se alojen servicios, oficinas de sus órganos o de los órganos constitucionales del Estado.

b) *Bienes y Derechos Patrimoniales*: Son los que, siendo titularidad de las Administraciones Públicas, no tengan el carácter de demaniales, y, en todo caso, los derechos de arrendamiento sobre bienes inmuebles. Su régimen será el establecido en la LPAP, y, supletoriamente, el establecido por las normas administrativas en materia de competencia y procedimiento, y por las normas del Derecho Privado en los restantes aspectos. Se rigen por los principios de publicidad, transparencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de los mismos, señalando la Ley que su gestión debe coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas, en particular en materia de vivienda.

#### 2. RÉGIMEN REGISTRAL.

#### A) LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION.

Así lo establece el art 36 LPAP, con lo que la inscripción pasa de tener carácter potestativo (art 5 RH), a tener **carácter obligatorio**, teniendo su fundamento en la necesidad de proteger adecuadamente el Patrimonio de todas las Administraciones Públicas.

La Administración encargada de solicitar la inscripción será la que haya adquirido el bien o derecho, la que haya dictado el acto o intervenido en el contrato a inscribir, y en su caso, el Organismo al que corresponda su administración o gestión. Además, los expedientes administrativos que motiven la inscripción deberán contar con **el preceptivo informe de la Abogacía del Estado u órgano jurídico-consultivo equivalente**, siendo la existencia de dicho informe objeto de calificación registral, como un trámite esencial del procedimiento (art 99 RH).

#### B) *LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES*.

Siguiendo la tendencia creciente a la admisión del documento administrativo, ya iniciada por el RD 1093/1997, se amplían los supuestos en los que éste es inscribible, y se pone especial énfasis en la virtualidad de la **certificación administrativa** expedida por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de estos bienes. Así, el art 37-1° LPAP señala que la inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo previsto en la Ley Hipotecaria y en esta Ley.

El autor analiza a continuación los supuestos más relevantes:

#### 1. INMATRICULACIÓN.

Los arts 206-1° LH, 85 RD Legislativo de 18 Abril de 1986, así como los preceptos de otras Leyes especiales (Montes catalogados y montes vecinales en mano común), consideran suficiente, a efectos de la inmatriculación, la certificación administrativa expedida por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes a inmatricular, regulando los arts 303 a 307 los requisitos y circunstancias que, con carácter general, deben reunir las mismas, y cuyo análisis excede del contenido del presente estudio.

#### 2. MODIFICACIONES HIPOTECARIAS.

Tanto el art 206.2° LH, introducido por la Ley 13/1996, como el apartado 2° del art 37 LPAP reconocen que las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas, y demás



previstas en el art 206 LH se realizarán mediante traslado de la disposición administrativa en cuya virtud se verifiquen, o mediante la certificación prevista en dicho artículo, siempre que no perjudiquen a tercero.

La única novedad radica en la posibilidad de llevar a efecto una modificación hipotecaria mediante el traslado de la disposición administrativa correspondiente. Según el autor, la misma sólo puede ser una norma de alcance general o reglamentario, no un mero acuerdo singular referido al acto en cuestión. Ello conlleva otra novedad importante, cual es que si la modificación hipotecaria se produce por disposición administrativa, la misma será inscribible aunque afecte a tercero, mientras que si se produce como consecuencia de una certificación administrativa, sólo será inscribible en la medida que no perjudique a tercero. Así, cuando se trate de una disposición administrativa, el tercero sólo podrá acudir a la jurisdicción civil, previa reclamación en vía administrativa (art 43 LPAP), y tomar anotación preventiva del recurso interpuesto; si se trata de una certificación administrativa, es necesario que el tercero preste su consentimiento para inscribir la modificación pretendida. Este criterio parece reforzarse con lo dispuesto en el art 83-3°LPAP, en el caso de supresión de organismos públicos.

#### 3. REANUDACIÓN DEL TRACTO.

Otra importante novedad de la LPAP es la recogida en el apartado 3° del art 37, el cual considera la **certificación administrativa como título inscribible a los efectos de reanudar el tracto a favor de la propia Administración,** sin necesidad de acudir a la vía judicial, posibilidad hasta ahora rechazada por las Resoluciones de la DGRN.

Puede criticarse, a juicio del autor, el hecho de que las garantías que matizan este privilegio de la Administración son ficticias, ya que muchos inmuebles son de titularidad desconocida, o los titulares no se encuentran en los domicilios que resultan del Registro, con lo que sólo existirá la notificación por edictos. Sin embargo, la Administración ya resuelve sobre la reanudación del tracto, incluso entre particulares, en los expedientes de equidistribución (art 9 RD 1093/97), y que sí existen suficientes garantías en el expediente, como la limitación de efectos del Registro durante dos años, y la exigencia, para obviar la notificación personal, de que las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad sin haber sufrido alteración, pues, en estos casos, en el expediente de dominio judicial tampoco existiría mayor publicidad.

#### 4. CANCELACIÓN Y RECTIFICACIÓN REGISTRAL.

El apartado 4º del art 37 LPAP recoge una serie de casos que reflejan **reconocimientos o renuncias de la Administración al dominio de bienes que tiene inscritos,** bien por no existir la finca en cuestión, o bien por considerar, previo el asesoramiento jurídico pertinente, que el particular reclamante es el verdadero dueño, evitando así contiendas inútiles.

A esta misma finalidad responde el apartado 5°, referido a la "orden administrativa estimatoria" para la rectificación del Registro, puesto que la misma constituye un reconocimiento de titularidad a favor del interesado, ofrecido por quien puede generar el título inscribible, y es, además, el único posible perjudicado por dicho reconocimiento.

Con todo, dichos preceptos no son sino una consecuencia de lo establecido, con carácter general, en los arts 40-c y 82,1° LH, sobre la necesidad de consentimiento del titular registral para la rectificación de los asientos a su favor, pero teniendo en cuenta que la rectificación en ningún caso



podrá perjudicar a los derechos adquiridos por terceros de buena fe y a título oneroso durante la vigencia del asiento que se rectifica o cancela.

#### 5. CANCELACIÓN DE HIPOTECAS.

Entiende el autor que, aunque no se mencione expresamente en el art 37-4° LPAP esta posibilidad, nada obsta para que puedan acceder al Registro los títulos administrativos expedidos por el órgano competente, por los cuales se consienta la cancelación de hipotecas u otros derechos reales constituidos a favor de la Administración. Este criterio ya se recoge en el art 66 del Reglamento General de Recaudación (RD 939/2005), y en el 31 del RGR de los Recursos de la Seguridad Social, y también cabe englobar esta hipótesis en el art 82 LH, que se refiere al "documento auténtico" en el que preste su consentimiento a la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción. Ésta es, además, la tesis mantenida por la propia DGRN, que en su resolución de 27 de Noviembre de 2002 indica que el art 179 RH, que se refiere, en materia de cancelación, sólo a las escrituras públicas y sentencias, decae ante el art 82 LH, que se refiere también a otros documentos auténticos.

Además, esta posibilidad, según el autor, cabría aún en el supuesto de que el plazo del préstamo no hubiera vencido todavía, ya que la citada normativa presupone la extinción de la obligación garantizada. Ahora bien, si existiera nota marginal de iniciación del procedimiento de ejecución, al hallarse la hipoteca bajo la "auctoritas" judicial, ya no es posible aplicar esta normativa, salvo que hubieren transcurrido 21 años desde su fecha (RDGRN 4 Junio 2005).

### 6. <u>AFECTACIÓN, DESAFECTACIÓN, ADSCRIPCIÓN, DESADSCRIPCIÓN, MUTA-</u> <u>CION DEMANIAL E INCORPORACIÓN.</u>

Los citados actos administrativos **deben hacerse constar en el Inventario**, y si afectan a bienes inmuebles o derechos sobre los mismos, se tomará **nota marginal o inscripción**, según proceda, a favor del nuevo titular en el Registro de la Propiedad (art 82 LPAP).

En cuanto al título, salvo que se trate de norma legal, en cuyo caso lo será la misma, es el **acta de entrega**, firmada, por una parte, por un representante de la Dirección General del Patrimonio del Estado, y de otra, por un representante del Departamento al que se destinen (afectación), o del que procedan (desafectación) los bienes, o de ambos en caso de mutación, o por un representante del Organismo Público afectado(adscripción, desadscripción o incorporación), previa, en todo caso, la **Orden Ministerial** preceptiva del Ministerio de Hacienda (arts 68, 70, 72, 74, 79 y 81 LPAP).

Tratándose de Organismos Públicos, la afectación o desafectación será acordada por orden del Ministro titular del Departamento, a propuesta de su Presidente o Director, y si se trata de mutación demanial, por orden del Ministerio de Hacienda, a propuesta conjunta de ambas entidades.

En caso de desafectación, desadscripción e incorporación, también constituye título inscribible el **acta de toma de posesión** levantada unilateralmente por la Dirección General de Patrimonio del Estado, y en el caso de supresión del organismo público, la inscripción a favor de la Administración General del Estado se practicará mediante el traslado de la **disposición** en cuya virtud se hubiere producido la supresión del organismo.

Tratándose de bienes del Patrimonio del Estado, cuando no sea firmante del acta una representante del Patrimonio del Estado, el Registrador no practicará la inscripción en tanto no se le acredite que se



ha efectuado la preceptiva comunicación del acto a este Centro Directivo, para su constancia en el Inventario General (art 83-2° LPAP).

#### 7. DESLINDES ADMINISTRATIVOS.

El art 12-2° RH señala que son inscribibles los deslindes administrativos debidamente aprobados. La normativa existente en esta materia es variada, ya que existen normas en materia de deslinde en la legislación de Costas, la de Montes, la de Aguas, la de las Corporaciones Locales, además de numerosas normas dictadas por las propias CC.AA.

La LPAP también contempla la posibilidad de inscripción de deslindes a favor de las Administraciones Públicas, si hubieran seguido el procedimiento del art 52 LPAP, mediante el traslado de la resolución administrativa de su aprobación, firme en vía administrativa, la cual será, además, título bastante a efectos de la inmatriculación, si reuniera los requisitos del art 206 LH (art 53 LPAP).

Dentro del citado procedimiento, debe destacarse la constancia registral de la iniciación del deslinde mediante nota al margen de la inscripción de dominio, en virtud de certificación del acuerdo de iniciación del mismo.

En cuanto a la eficacia inmatriculadora, parece que no será preciso aportar independientemente la certificación del art 206 LH, siempre que la resolución de deslinde contenga todos los extremos previstos en el art 53 LPAP; ahora bien, para la inmatriculación o segregación de los terrenos sobrantes desafectados en los deslindes de inmuebles demaniales (art 54 LPAP), sí parece necesaria la certificación del art 206 LH que corresponda, según el supuesto.

#### 8. CONCESIONES ADMINISTRATIVAS.

Según el art 95, 2° y 5° de la Ley, una vez otorgada la concesión, debe procederse a su formalización en **documento administrativo**, que será título suficiente para la inscripción, y sin perjuicio de reflejar las condiciones generales y particulares de la misma, deberá el mismo contener al menos las menciones establecidas para las autorizaciones en el apartado 7º del citado precepto, salvo la relativa a la revocación unilateral sin derecho a indemnización.

La forma de llevar a efecto la inscripción es la contenida, con carácter general, en los art 31 y concordantes del RH.

Respecto del título para hacer constar registralmente la extinción de la concesión o el rescate de la misma en los casos del art 100, lo será, respectivamente, el certificado administrativo del acuerdo de extinción y recepción de las fincas afectadas, o el acuerdo firme de rescate, en que consten las notificaciones efectuadas y el pago o consignación de la indemnización al titular de la concesión y a los titulares de derechos reales sobre las mismas (art 101 LPAP).

Por último, la declaración de reserva por la Administración General del Estado de bienes de su titularidad destinados al uso general para fines de su competencia, se realizará mediante acuerdo del Consejo de Ministros, que deberá publicarse en el BOE, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, mediante traslado de dicho acuerdo, que normalmente revestirá la forma de Decreto.



#### 9. ADQUISICIÓN, EXPLOTACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES.

Según el art 113 LPAP, dichos negocios jurídicos requieren escritura pública para poder ser inscritos. La representación de la Administración General del Estado la ostentará el Director General del Patrimonio del Estado, o el funcionario en quien delegue.

Sin embargo, existen excepciones a esta regla general:

- Las cesiones gratuitas de la propiedad o del uso de bienes inmuebles o derechos sobre los mismos se formalizarán en documento administrativo, que será título suficiente para la inscripción cuando el cesionario sea otra Administración Pública, organismo o entidad vinculada o dependiente
- La Orden por la que se acuerde la resolución de la cesión, por incumplimiento del fin o de las condiciones de la misma, y la reversión del bien o derecho a la Administración General del Estado, será también título suficiente para la inscripción (art 151-3° LPAP).

Entiende el autor, sin embargo, que, pese a la dicción del precepto, deberán constar en la propia Orden o en documento complementario, las notificaciones efectuadas al cesionario y posteriores adquirentes de derechos sobre la finca en el expediente de resolución, los cuales podrán interponer, en su caso, el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

- Los convenios patrimoniales y urbanísticos celebrados entre la Administración General del Estado y los organismos públicos vinculados o dependientes de la misma con otras Administraciones Públicas o con personas jurídicas de Derecho Público o de Derecho Privado pertenecientes al Sector Público, que prevean la realización de operaciones concretas y determinadas, y que sean, por tanto, inmediatamente ejecutivos y obligatorios para las partes, los cuales, una vez firmados, serán título suficiente para la inscripción (art 187-3° LPAP).
- La adquisición por la Administración General del Estado de bienes o derechos por reducción de capital o fondos, o por disolución de personas jurídicas de Derecho Público (no sociedades mercantiles, aunque sean estatales), o por restitución de aportaciones a Fundaciones, requerirá la firma de un acta de entrega entre un representante de la Dirección General del Patrimonio del Estado, y otro de la entidad o Fundación de cuyo capital o fondos proceda el bien o derecho, la cual será título suficiente para la inscripción (art 119 LPAP).
- El caso, ya citado, de supresión de organismos públicos, en el que el título inscribible será el traslado de la disposición administrativa correspondiente (art 83-3°1 LPAP).

El título inscribible a favor de la Administración General del Estado en caso de herencia, donación, expropiación, concentración parcelaria, procedimiento urbanístico, administrativo de apremio y judicial de ejecución se rige por las normas generales que regulan cada uno de estos medios de adquisición, con la única peculiaridad de que, en caso de aportación del bien a una Junta de Compensación, dicha aportación debe realizarse por el organismo encargado de su gestión, y no por el competente para su enajenación, como luego veremos.

#### C) <u>OBLIGACIONES DE LOS REGISTRADORES EN RELACIÓN CON LA INSCRIPCIÓN</u> <u>DE LOS BIENES Y DERECHOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.</u>

La LPAP establece una serie de obligaciones de los Registradores, respecto de los bienes pertenecientes a las Administraciones Públicas. Éstas son:

1. Cuando se inmatriculen fincas colindantes con otras de alguna Administración Pública, o se hagan constar excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a determinada Administración Pública, el Registrador deberá ponerlo en conocimiento de los



órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos, y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción de la finca, y la mayor cabida inscrita (art 38-1° y 2° LPAP). Si se tratara de fincas colindantes con otras pertenecientes a la Administración General del Estado, la comunicación se cursará al Delegado de Economía y Hacienda.

- 2. Los Registradores de la Propiedad, cuando tengan conocimiento de la **existencia de bienes o derechos de la Administración que no estuvieren inscritos debidamente,** lo pondrán en conocimiento del órgano a cuyo cargo esté la administración de los mismos, para que por éste se inste lo que proceda (art 39 LPAP).
- 3. El Registrador debe controlar el cumplimiento de lo dispuesto en el art 63-1° LPAP, que se refiere a que, cuando un Notario intervenga en cualquier acto o contrato no otorgado por el Ministro de Hacienda, Director General del Patrimonio del Estado, o Delegados de Economía y Hacienda, relativo a bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones Públicas, deberán remitir a la Dirección General del Patrimonio del Estado copia simple del documento, para su constancia en el Inventario General de Bienes, dejando constancia en la matriz de haberse producido dicha comunicación.
- 4. Cuando el documento administrativo objeto de inscripción no haya sido otorgado por el Ministro de Hacienda, Director General del Patrimonio del Estado, o Delegados de Hacienda, el Registrador deberá remitir a la Dirección General del Patrimonio del Estado comunicación sobre la inscripción, con remisión de copia del documento presentado, e indicación de la fecha del asiento de presentación (art 62,2° LPAP).
- 5. Los Registros de la Propiedad deberán facilitar, de forma gratuita, a la Dirección General del Patrimonio del Estado, la información de que dispongan sobre los bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado o a los órganos dependientes de la misma (art 64 LPAP).
- 6. Deben ser reducidos su honorarios, con carácter general, en un 50%, cuando los obligados al pago sean Administraciones Públicas (art 40 LPAP). Dicha reducción no es aplicable si, como ocurre frecuentemente, el asiento se practica a favor de la Administración, pero por ley o pacto el obligado al pago es un tercero contratante o demandado.
- 3. ENAJENACIÓN Y GRAVAMEN DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO DEL ESTADO.

#### A) MODALIDADES Y PRESUPUESTOS.

Esta materia se regula en los arts 131 a 153 LPAP. Así, el art 132 señala que la enajenación de bienes del Patrimonio del Estado podrá realizarse en virtud de cualquier negocio traslativo de carácter oneroso, permitiéndose también las cesiones gratuitas y las aportaciones sociales, pero con ciertas limitaciones. También se prevé en el art 111-2° LPAP la posible existencia en dichos negocios de prestaciones accesorias, siempre que el cumplimiento de las mismas se halle suficientemente garantizado.



Como presupuestos básicos para la enajenación se exige **que el bien o derecho tenga naturaleza patrimonial, y que el mismo no sea necesario para el desarrollo de las competencias y funciones propias de la Administración General del Estado, o de sus organismos públicos.** Por ello, las afectaciones y desafectaciones de bienes, salvo las excepciones legalmente previstas, deben realizarse por los entes públicos de forma expresa (arts 66 y 69).

A diferencia de la normativa anterior, que exigía la previa declaración de alienabilidad por el Ministerio de Hacienda, el actual art 138 se limita a señalar que el acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad, con lo que tal requisito no deberá exigirse por el Registrador en las transmisiones realizadas a partir de la entrada en vigor de la LPAP.

También cabe la enajenación de bienes patrimoniales con reserva de uso temporal de los mismos cuando, por razones excepcionales, debidamente justificadas, resulte conveniente para el interés público (art 131-2°).

#### B) <u>EL ADQUIRENTE</u>.

La LPAP no exige ningún requisito especial en el adquirente, pudiendo serlo cualquier persona física o jurídica que tenga plena capacidad de obrar y personalidad jurídica.

Sin embargo no podrán adquirir estos bienes los menores e incapacitados, ni los incursos en procedimiento de apremio administrativo o concursal (art 127 Reglamento del Patrimonio, vigente hasta la promulgación del nuevo Reglamento).

Tampoco podrán adquirir bienes de este tipo las uniones temporales de empresas u otros entes sin personalidad jurídica, cuya capacidad para contratar con la Administración Pública se restringe a supuestos muy específicos, que no son reconducibles a la compra de inmuebles.

Tampoco pueden adquirir estos bienes las personas encargadas de su administración (art 1459-4° CC).

Por último, las cesiones gratuitas sólo podrán realizarse, para la realización de fines de utilidad pública o interés social, a favor de CC.AA., Entidades Locales, Fundaciones o Asociaciones declaradas de utilidad pública, o a favor de Estados extranjeros u Organizaciones Internacionales, en determinados supuestos (art 145 LPAP) de los que luego hablaremos.

#### C) <u>COMPETENCIA Y REQUISITOS PREVIOS.</u>

#### 1. COMPETENCIA.

El art 135 LPAP establece tres reglas:

- El órgano competente será el **Ministerio de Hacienda**, correspondiendo la tramitación del expediente a la Dirección General del Patrimonio del Estado.
- Respecto de bienes pertenecientes a Organismos Públicos la competencia corresponde a sus Presidentes, **Directores u órganos colegiados de dirección**, según los casos.
- Cuando el valor del bien o derecho exceda de 20 millones de euros, la enajenación debe autorizarse por el **Consejo de Ministros**, a propuesta del de Hacienda.

#### 2. TASACIÓN.

El requisito de la tasación está regulado en el art 114 LPAP, debiendo la misma ser aprobada por el Director General del Patrimonio, o si se trata de organismos públicos, por el órgano competente para



concluir el negocio, pudiendo modificarse por dichos órganos, de forma motivada, en determinados supuestos. Dicha tasación tiene una vigencia de un año desde su aprobación, extremo que debe sujetarse, según el autor, a calificación, como trámite esencial del procedimiento.

#### 3. DEPURACIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA.

Al citado requisito se refiere el art 136 LPAP. No obstante, podrá producirse la enajenación sin sujeción a este requisito en ciertos supuestos art 136-2° y 140 LPAP, pero siempre que el adquirente conozca y consienta dichas circunstancias especiales (bienes gravados, en trámite de inscripción, litigiosos, etc), consentimiento cuya omisión supone, a juicio del autor, la suspensión de la inscripción.

#### 4. FORMAS DE ADJUDICACION.

La LPAP prevé tres: el concurso, la subasta y la adjudicación directa (art 137). De ellas, el concurso se considera el sistema preferente, frente a la normativa anterior, en la que lo era la subasta, siendo ambas preferentes a la adjudicación directa, ya que en las dos primeras priman los requisitos de publicidad y concurrencia.

Sólo cuando no se pueda acudir al concurso, lo que habrá de motivarse adecuadamente, la LPAP permite la subasta como medio de enajenación. La modalidad de la misma se determinará atendiendo a las circunstancias de la enajenación.

En el caso de que la adjudicación resulte fallida por no poder formalizarse el contrato, por causa imputable al adjudicatario, se concede a la Administración la doble opción de realizar la enajenación a favor del siguiente licitador en la subasta, u optar por la adjudicación directa. Aunque, a juicio del autor, si existe otra oferta que cumpla con los requisitos exigidos en el pliego de condiciones de la subasta, la Administración deberá transmitir el bien a su presentante. Por ello, para que el Registrador pudiera admitir la adjudicación directa, deberá constar expresamente en el expediente, bien que no han existido otros postores, o bien que los existentes no cumplen los requisitos exigidos por el pliego de condiciones.

La LPAP establece otros supuestos de adjudicación directa, que responden fundamentalmente al interés público o a la necesidad excepcional:

- Cuando el adquirente sea una persona de Derecho Público, o Privado perteneciente al sector Público (como por ejemplo una SL participada mayoritariamente por una persona jurídica de Derecho Público).
- Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una Iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.
- Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público, o a la realización de un fin de interés general, por persona distinta de las antes citadas.
- Cuando fuera declarada desierta la subasta o el concurso, o éstos resultaren fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiere transcurrido un año desde la celebración de los mismos.
- Cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables, y la venta se realice a un propietario colindante (las llamadas parcelas sobrantes en la anterior normativa).
- Cuando se trate de fincas rústicas cuya superficie no sea económicamente explotable, o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se haga a un propietario colindante.



- Cuando la titularidad corresponda a dos o más propietarios, y la venta se efectúe a favor de uno o más de ellos.
- Cuando la venta se efectúe a favor de quién ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal (arrendamientos, colindantes strictu sensu, concesionario de un bien de dominio público- art 103 LPAP, en el que se regulan los plazos de notificación al concesionario, señalando un plazo de 30 días desde la inscripción, en caso de falta de notificación o si la venta se realiza en condiciones distintas a las notificadas, etc).
- Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del bien inmueble. Se trata de ocupantes que no tienen la condición de arrendatarios, y que, por ende, se hallan privados del derecho de adquisición preferente (Sentencia de la Audiencia Nacional de 31 Enero de 2002).

#### 5. PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN.

El mismo se regula en el art 138 de la LPAP. Sus trámites esenciales, sujetos a calificación por el Registrador (art 99 RH), son:

- a) La Dirección General del Patrimonio debe dictar una **resolución o acuerdo**, declarando, con motivación suficiente, que el bien o derecho no es necesario para el uso general o el servicio público, ni resulta conveniente su explotación.
- b) La **convocatoria de enajenación deberá publicarse** en el BOE, en el BOP donde radicare la finca, y deberá **remitirse al Ayuntamiento correspondiente** para su publicación en el tablón de anuncios, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar otros medios de publicidad.
- c) La participación en el procedimiento requiere el **ingreso de un 25% del precio de venta, en concepto de fianza,** por la persona interesada.
- d) Una vez valoradas las ofertas, y **previo informe de la Abogacía del Estado** u órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de la entidad pública, la autoridad competente dictará **resolución acordando la enajenación, o su improcedencia,** por circunstancias sobrevenidas, según los casos.
- e) Una vez aprobada la enajenación, y materializado el pago, se procederá al **otorgamiento de escritura pública, salvo en los casos en que la misma no fuere necesaria,** según ha quedado expuesto. Al respecto, señalar que cabe la posibilidad de pago aplazado, siempre que las cantidades aplazadas se garanticen suficientemente, en los términos a los que se refiere el art 134 LPAP.
- f) La **enajenación podrá ser documentada por persona** perteneciente al órgano competente para la enajenación con facultades para ello, o bien por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedad Anónima, que es una Entidad de titularidad pública, a la que la Administración puede encomendar la gestión de la venta de sus bienes o derechos, o bien a otras sociedades o entidades de Derecho Público o Privado (Disposición Adicional 15ª LPAP).
- g) En cuanto al **gravamen** sobre los bienes y derechos del Patrimonio del Estado, rigen los mismos requisitos que para su enajenación (art 152 LPAP).



#### 6. APORTACIÓN A JUNTAS DE COMPENSACIÓN.

La misma se regirá por la legislación urbanística, con aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas, y previa adhesión expresa (art 139 LPAP).

La realización de actos en relación con esta materia corresponde al órgano encargado de la administración de los bienes, y no al competente para su enajenación, ya que no se trata de actos dispositivos, puesto que se reciben inmuebles equivalentes por subrogación real.

Si se aportaren bienes afectados o adscritos, y si los usos previstos por la compensación no resultaren compatibles con la afectación o adscripción, los organismos titulares deberán promover su desafectación o desadscripción ante la Dirección General del Patrimonio del Estado, a fin de que su utilización se pueda adaptar a las nuevas determinaciones urbanísticas.

Por último, y por aplicación de lo dispuesto en el art 190 LPAP, si el proyecto de equidistribución contiene parcelas de "titular desconocido", no podrá inscribirse si no consta que la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente ha sido notificada fehacientemente de esta circunstancia.

#### 7. CESIONES GRATUITAS DE BIENES Y DERECHOS.

1. Supuestos y procedimiento de aprobación.

Las mismas no son actos de liberalidad, como son entendidos en el ámbito del Derecho Privado, sino consecuencia de la obligación de las Administraciones Públicas de servir al interés general, por lo que sólo pueden ser realizadas por razones de interés público.

Las mismas se rigen por lo establecido en los arts 145 a 151 LPAP, de los que resulta que sólo pueden realizarse por razones de utilidad pública o interés social, a favor de CC.AA., Entidades Locales u organismos dependientes de las mismas, o a favor de fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública.

La cesión podrá tener por **objeto** la propiedad de los bienes o sólo su uso, salvo en el caso de las asociaciones declaradas de utilidad pública, que sólo podrán adquirir mediante cesión gratuita el uso, nunca la propiedad (art 145-4° LPAP).

En cuanto a la **competencia** para decidir la cesión:

- -Bienes pertenecientes a la Administración General del Estado. Si se ceden a las CC.AA. o Entidades Locales, la cesión se acordará por el Ministro de Hacienda, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio, y previo informe de la Abogacía del Estado.
- Bienes pertenecientes a Organismos Públicos: Si se ceden a CC.AA. o Entes Locales, será competente el órgano con facultades para su enajenación, previo informe favorable de la Dirección General del Patrimonio.
- En los dos casos anteriores, si la cesión se realiza a favor de fundaciones o asociaciones declaradas de utilidad pública, la competencia corresponde al Consejo de Ministros, a propuesta del de Hacienda, o al órgano competente del Organismo Público previa autorización del Consejo de Ministros.

Respecto del **procedimiento**, éste se inicia a petición de la entidad interesada en la cesión, dirigida a la Dirección General del Patrimonio, y con los requisitos a los que alude el art 149 LPAP. La petición se adopta, debidamente motivada, por el organismo correspondiente de la entidad cedente, y se establecen la forma y condiciones de utilización del bien, determinando lo procedente en relación con la reversión del bien, y las indemnizaciones pertinentes en caso de deterioro.



#### 2. La inscripción en el Registro de la Propiedad.

La plena eficacia de la cesión exige, según el art 151 LPAP, la constancia en el **Inventario General** de Bienes y Derechos del Patrimonio del Estado, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que el cesionario deberá comunicar a la Dirección General del Patrimonio del Estado la práctica del asiento registral.

En cuanto al vehículo documental, será suficiente el documento administrativo cuando el cesionario sea otra Administración Pública u Organismo dependiente o vinculado a la misma, siendo necesario en los restantes casos, escritura pública (art 113 LPAP).

En la inscripción debe hacerse constar el fin al que se destinarán los bienes, y cualesquiera otras condiciones o cargas que lleve aparejada la cesión, así como la advertencia de que el incumplimiento de las mismas dará lugar a la resolución, para la adecuada protección del tercero de buena fe.

#### 3. Resolución de la cesión.

La finalidad de interés general a que responde la cesión es causa de la misma, y, por tanto, debe reflejarse adecuadamente en el acuerdo de cesión, siendo, en consecuencia, requisito necesario para la inscripción (art 151-2°, p 2).

Por ello dispone el art 150 que si los bienes o derechos no fueren destinados al fin previsto en el plazo señalado, o dejaran de serlo posteriormente, se incumplieran las cargas o condiciones impuestas, o llegara el término señalado, se considerará resuelta la cesión, y revertirán los bienes a la Administración concedente.

La resolución de la cesión **será acordada** por el Ministro de Economía y Hacienda, respecto de bienes o derechos pertenecientes al Estado, o bien por los presidentes o directores de los organismos públicos, cuando se trate de bienes o derechos del patrimonio de éstos.

La Orden por la que se acuerde la resolución de la cesión, será **título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad** (art 151-3°). Al respecto, señala el autor que es conveniente que conste en dicha Orden o en documento complementario, <u>la notificación al cesionario y posteriores adquirentes de bienes o derechos sobre la finca de la apertura del expediente de resolución de la cesión, los cuales podrán interponer, en su caso, el correspondiente recurso contencioso-administrativo.</u>

#### 8. PERMUTA DE BIENES Y DERECHOS.

1 Admisibilidad.

La materia está regulada en los arts 153 y 154 LPAP. Sus requisitos son:

- Conveniencia de la misma al interés general, que debe ser suficientemente motivada.
- La **relativa equivalencia de valores entre los bienes a permutar**, ya que la diferencia de valor no puede ser superior al 50% del que lo tenga mayor, puesto que, si fuere mayor, el expediente se tramitará como enajenación con pago de parte del precio en especie. Si no se respeta la regla citada, la decisión de permutar sería nula, al haberse prescindido del procedimiento legalmente establecido (art 62,1°, a) LRJAP y PAC), no pudiendo, en consecuencia, ser objeto de inscripción.

#### 2. Procedimiento.

- Regla general: Serán de aplicación las normas establecidas para las **enajenaciones**, salvo en lo relativo a la necesidad de convocar concurso o subasta.



- El órgano competente para la permuta podrá instar la oferta de inmuebles o derechos a permutar, mediante un acto de invitación al público, al que se dará difusión en el BOE o en otros medios de publicidad que se consideren adecuados, si bien a juicio de la Doctrina dicha norma debe entenderse en el sentido de que la Administración podrá abrir la **libre concurrencia**, siempre que no fundamente y justifique expresamente que requiere la adquisición de un bien o derecho concreto.
- En caso de presentación de pluralidad de ofertas, la selección del adjudicatario se realizará de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones previamente elaborado.
- La diferencia de valor puede ser abonada en metálico, o mediante la entrega de otros bienes o derechos de naturaleza distinta, los cuales, como los propios permutados, podrán ser de cualquier clase.

#### 3. La permuta de edificios a construir.

A diferencia de lo que ocurría en la normativa anterior, en la actualidad la posibilidad contemplada en el último párrafo del art 153 LPAP, se considera como un contrato autónomo de cesión de suelo a cambio de obra futura, en el cual el objeto de la cesión no es la realización de una obra, sino las viviendas que el otro permutante se obliga a entregar a la Administración.

Son sus requisitos:

- La permuta deberá acordarse por el valor determinado en la tasación, o bien determinable, en función de los parámetros establecidos por los servicios técnicos.
- Si la permuta comprendiere, además del solar, otros bienes, o parte del valor se pagara en dinero, sólo podrán entregarse éstos a la entrega del inmueble, o contra las correspondientes certificaciones de obra conformadas por los servicios técnicos.
- El plazo para la terminación del edificio, y consiguiente entrega a la Administración, no podrá exceder de dos años.
- La otra parte permutante deberá garantizar suficientemente la entrega en el plazo y condiciones pactadas (mediante hipoteca, condición resolutoria, etc).
- La Administración deberá establecer los mecanismos necesarios para asegurar que el inmueble se ajusta a las condiciones estipuladas.
- Si el adquirente es la Administración del Estado, será acordada por el Ministro de Hacienda. Si se trata de organismos públicos, se exigirá el informe favorable del Ministro de Hacienda.

#### Régimen registral.

Tras la derogación por el TS de los tres primeros apartados del art 13 RH, es de aplicación la RDGRN de 16 de Mayo de 1996, que distingue dos supuestos:

- Si se pacta la contraprestación de la obra futura como meramente obligacional, con la correspondiente garantía, obligatoria si interviene la Administración, el Registrador, cumplidos los requisitos administrativos, expresará escuetamente la contraprestación en el asiento, e inscribirá la garantía real, pero no el derecho a la obra futura.
- Si se hubiere pactado expresamente la transmisión inmediata del derecho real a las unidades independientes futuras, si éstas estuvieran suficientemente determinadas (descripción completa, cuota de participación, plazo de edificación), cumplidos los requisitos administrativos expuestos, podrá inscribirse el derecho de la Administración directamente, al constituirse la propiedad horizontal, sobre dichas fincas independientes. En cuanto al régimen de comunidad especial creada, se estará al convenio entre las partes.



#### 9. APORTACIONES A SOCIEDADES MERCANTILES Y OTROS ENTES JURÍDICOS.

Su régimen se regula en el art 132-2° LPAP, del que se deducen los siguientes requisitos:

- Previa autorización del Consejo de Ministros, en los supuestos en que así lo establezca la LPAP (art 169 LPAP).
  - Tasación aprobada del bien o derecho.
  - Informe de la Abogacía del Estado.
- Acuerdo del Ministerio de Hacienda, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio, o acuerdo del Director o Presidente del Organismo Público correspondiente.

Tratándose de **aportaciones de bienes patrimoniales a sociedades mercantiles**, aunque sean estatales, debemos entender que se rige por las reglas generales en la materia, entre ellas, la exigencia de escritura pública (art 167 LPAP). Mientras que para la aportación de bienes patrimoniales a otros entes públicos o a sociedades estatales, es suficiente la firma de un acta de entrega entre un representante de la Dirección General del Patrimonio del Estado, y otro de la entidad o Fundación cuyos fondos propios se amplían (art 119 y concordantes LPAP).

Además, en caso de **aportación no dineraria efectuada por la Administración o sus organismos a sociedades anónimas estatales**, cuyo capital pertenezca íntegramente al Estado o sus Organismos dependientes, no será necesario el informe de expertos independientes al que se refiere el art 38 TRLSA, que será sustituido por la tasación prevista en el art 114 LPAP.

Por último, señalar que los **entes públicos empresariales** (organismos públicos a los que se les encomienda, por ejemplo, la gestión de servicios) pueden adquirir bienes de dominio público, bien en régimen de titularidad, bien en régimen de adscripción, bienes que conservan su calificación jurídica a todos los efectos (art 167-1° LPAP).

GUILLERMO JOSÉ DROMANT JARQUE VALENCIA, ABRIL DE 2007



# LÓGICA

## LÓGICA -

### LÓGICA

#### SELLOS DE COLORES

Tres sujetos A, B y C eran lógicos perfectos. Cada uno podía deducir instantáneamente todas las conclusiones de cualquier conjunto de premisas. Cada uno era consciente, además, de que cada uno de los otros era un lógico perfecto. A los tres se les mostraron siete sellos: dos rojos, dos amarillos y tres verdes. A continuación, se les taparon los ojos y a cada uno le fue pegado un sello en la frente; los cuatro sellos restantes se guardaron en un cajón. Cuando se les destaparon los ojos se le preguntó a A:

-¿ Sabe un color que con seguridad usted no tenga?

A, respondió:-No. A la misma pregunta respondió B:-No

¿Es posible, a partir de esta información, deducir el color del sello de A, o del de B, o del de C?

## LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN EL NÚMERO DE AGOSTO

## SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 431

LOS CUATRO ATLETAS: B-C-D-A

# HUMOR

## SECCIÓN HUMOR -

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

Vivir en 2007 implica que...

- 1. Accidentalmente tecleas tu password en el microondas.
- 2. No has jugado al solitario con cartas verdaderas en años.
- 3. Tienes una lista de 15 números telefónicos para ubicar a tu familia de sólo 3 miembros.
- 4. Le envías un e-mail a la persona que se sienta junto a ti.
- 5. La razón que tienes para no estar en contacto con tu familia es porque no tienen correo electrónico.
- 6. Te vas a casa después de un largo día de trabajo y cuando suena el timbre dé tu teléfono fijo, te preguntas que te querrán vender, porque ninguno de tus amigos lo usa ya (éso si es que tienes teléfono fijo).
  - 7. Cuando haces llamadas telefónicas desde tu casa, marcas el «0» para que te de línea.
- 8. Has estado sentado en el mismo escritorio cuatro años y has trabajado para 3 empresas distintas. O bien has estado en edificios de 4 compañías diferentes y tú siempre trabajabas para la misma.
  - 10. Tu jefe no tiene la habilidad para hacer tu trabajo.
- 11. Cuando llegas a casa de alguien no le llamas al telefonillo, sino que le haces una llamada perdida para que baje.
- 12. No tienes suficientes enchufes en casa para todos tus aparatos electrónicos. Si pones a cargar el móvil tienes que quitar el cargador de pilas, el MP3 o la Palm.
- 13. Salir de tu casa sin móvil el cual no has tenido los primeros 20, 30 o hasta 60 años de tu vida te hace entrar en pánico y regresas a por él.
- 14. Te levantas por la mañana y te conectas a internet a leer "El Mundo" antes de tomar tu café.
  - 15. Ntiends msjs cm st.
- 16. Estás mirando alrededor para asegurarte de que nadie te ve que estás sonriendo enfrente de tu PC.
  - 17. Estás leyendo esto y te estás riendo.
  - 18. Peor que eso, ya sabes perfectamente a quien le vas a enviar este correo.
  - 19. Estás tan distraído leyendo que no te fijaste que faltó el número 9 en esta lista.
  - 20. Y ahora acabas de comprobar para ver que efectivamente no está el número 9.



# LEGISLACIÓN

## RESEÑALEGISLATIVA

## RESEÑA LEGISLATIVA (BOE del 01-06 al 30-06 del 2007 )

#### **DISPOSICIONES ESTATALES**

### REGISTRO MERCANTIL. REGLAMENTO

REAL DECRETO 659/2007, de 25 de mayo (BOE 8/06), por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el RD 1784/1996, de 19 de julio, para su adaptación a las disposiciones de la Ley 19/2005, de 14 de noviembre, sobre la sociedad anónima europea domiciliada en España.

#### **TRIBUNAL SUPREMO**

SENTENCIA de 28 de marzo de 2007 (BOE 11/06), de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anulan los arts. 323.1,2 y 3 y 324 del Reglamento del Registro Mercantil en la redacción dada por el artículo 10 del RD 685/2005, de 10 de junio, sobre publicidad de resoluciones concursales, el artículo 4.1, en el particular relativo a la sección segunda del portal referido a "liquidadores y apoderados inhabilitados", el artículo 9.1b), último inciso desde las palabras "y que hayan de publicarse en el portal" hasta el final y el artículo 9.3, disposición adicional única, transitoria única y final segunda en cuanto se refieren al portal

previsto en el art. 324 del Reglamento del Registro Mercantil.

### DEMARCACIÓN REGISTRAL. FE DE ERRATAS

CORRECCIÓN de errores del RD 172/2007, de 9 de febrero (BOE 9/06), por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

## DEMARCACIÓN NOTARIAL. FE DE ERRATAS

CORRECCIÓN de errores del RD 173/2007, de 9 de febrero (BOE 9/06), sobre demarcación Notarial.

#### **TRIBUTOS**

ORDEN EHA/1806/2007, de 14 de junio (BOE 20/06), por la que se establece el ingreso en periodo voluntario de los tributos derivados del régimen económico y fiscal de Canarias devengados con ocasión de importación de bienes, se modifica la Orden de 15 de junio de 1995,



por la que se desarrolla el Reglamento General de Recaudación en la redacción dada al mismo por el RD 448/1995, de 24 de marzo, en relación con las entidades de depósito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria y se modifica la orden de 27 de diciembre de 1991, por la que se dictan instrucciones acerca del régimen económico financiero de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

## ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA

LEY 11/2007, de 22 de junio (BOE 23/06), de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

## **DISPOSICIONES AUTONÓMICAS**

#### GALICIA – URBANISMO

LEY 6/2007, de 11 de mayo (BOE 8/06), de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia.





