LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XX - Núm. 434 - agosto, 2007

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 434 Agosto 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
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

EN MEMORIA DE D.CARLOS PÉREZ-MARSÁ HERNÁNDEZ 2

CASOS 4

RESOLUCIONES 7

SENTENCIAS 8

NOS ESCRIBE: LA REPARCELACIÓN EN LA LUV Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD por Mª Emilia Adán García 16

EXTRANJEROS por Ana Isabel Llosa ... 39

LÓGICA 42

HUMOR 43

RESEÑA LEGISLATIVA 45

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

EN MEMORIA DE CARLOS PÉREZ-MARSÁ HERNÁNDEZ

Fuimos compañeros de oposición y vecinos en nuestro primer destino. Su registro –doble, como por entonces todos los de la provincia de Orense- era Ginzo de Limia/Allariz. Ginzo tenía el tramo de carretera sin curvas más largo de Galicia (tres o cuatro kilómetros) y un único oficial, incompetente y plañidero. Allariz, por su parte, era -según Cunqueiro- el pueblo de España con más iglesias por católico cuadrado y tenía también un único oficial, diminuto y ladino, que acabó años más tarde huido en Venezuela, sin duda para evitar males mayores. Nada de todo esto, sin embargo, consiguió retener a Carlos en este envidiable primer destino, que pronto dejó en manos de su vecino, para hacerse Abogado del Estado y casarse.

Bastante tiempo después fuimos durante unos años más que vecinos, compartiendo en régimen de división personal el registro de Tortosa. Teníamos mesas encaradas en el único despacho disponible y comíamos juntos todos los días, así que hubo en aquella época entre nosotros menos secretos que entre dos siameses y nunca, nunca -me parece imposible- el más mínimo roce. No puedo contar las horas que habremos pasado hablando de todo lo divino y de lo humano, ni las anécdotas suyas que recuerdo. Nos hemos visto desde entonces con frecuencia y al final fuimos de nuevo vecinos de registro y, con otros dos compañeros, volví a llevar el suyo por su ruego una corta temporada, hasta poco antes de su muerte.

Ahora me encarga el Decano que escriba estas líneas y le digo que de los amigos no se pueden hacer necrologías y me dice que no las haga, que cuente un poco cómo era Carlos. Y es verdad que podría escribir una docena de páginas contando cómo era, pero todos los que lo habéis tratado lo sabéis de sobra. Era simpático y ocurrente, generoso y casi siempre alegre (aunque le asomaba a veces a los ojos una tristeza antigua), extraordinariamente listo, buen compañero, amigo discreto y fiel en toda circunstancia. Siempre pendiente de Marilís y de sus hijos, como lo estaba cuando lo conocí de sus hermanos y de su madre, mujer excelente, cuya muerte desgraciada le dejó una profunda cicatriz. Católico sincero y, en el sentido más propio de la palabra («persona que tiene amor a su patria»), patriota. Casi nunca perdía el buen humor y nunca la buena educación. Era presumido y, aunque le sobraban algunos kilos, lucía orgulloso y con buen estilo el uniforme de gala o el hábito de la Orden. Tenía una humanidad desbordante. Se divirtió -mucho- cuando tocaba y aguantó sin aspavientos, cuando tocaba, lo que le tocó aguantar. Creo que todo el mundo lo quería.

Era, en resumen, una buena persona (las buenas personas no son ángeles: tienen virtudes y defectos, pero no pasan nunca por encima de los demás, aunque se crucen en su camino) y ya no está entre nosotros, porque a las buenas personas también les llega esa Muerte que reclama para sí todas las cosas. Ellas saben -*non omnis moriar*- que no muere uno por completo mientras lo quieren los que aquí lo recuerdan y, sobre todo, que «morirse no es apagar la luz, sino apagar la lámpara, porque ha llegado la aurora». Pero, a los que aquí les recordamos tan vivamente, nos deja su muerte la profunda tristeza y el desconcierto de la Elegía: «¿Quién nos ha vuelto así, para que nos hallemos — en actitud de partir, hagamos lo que hagamos? — Al igual que quien emprende la marcha — se detiene aún en la última colina — desde la que se divisa el valle entero, — así como ese tal se demora y se vuelve, — así vivimos, despidiéndonos sin cesar».

J.C
Registrador de la Propiedad

El pasado 11 de julio falleció en Valencia Carlos Pérez-Marsá Hernández, cuya inteligencia y sobresaliente capacidad profesional dejó bien acreditada como Abogado del Estado y Registrador de la Propiedad.

Pero, sin duda alguna, lo que sobre todo deja, en estos momentos, a cuantos le hemos conocido es la huella profunda de su extraordinaria calidad humana y el calor del afecto que dispensaba a su alrededor. Fue un hombre de bien, llano, de humanidad desbordante y generosa, gozosa de la vida, y su obra no solo queda sólidamente fundada en la familia que contribuyó a crear con María Luisa Vallbona Sánchez de León sino también por las muchas familias de amigos que supo establecer con su contagiosa cordialidad.

Por ello, esta nota solo puede responder, muy pobremente, a la gratitud que merece haber contado con su compañía y a la perdurable nostalgia que nos deja su ausencia.

Arturo Zabala
Abogado del Estado

CASOS PRÁCTICOS

Ana Isabel Llosa, Juan Tamarit. Registradores de la Propiedad

LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

En el Registro consta inscrito un bien inmueble a nombre de unos cónyuges de nacionalidad rumana residentes en España, con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 del RH). Se presenta, ahora, una escritura de liquidación de la "comunidad de gananciales restringida" en la que se menciona la sentencia de divorcio dictada por los Tribunales de Rumanía (que no se aporta) y se liquida la citada comunidad, adjudicando el único inmueble del matrimonio al marido.

El contertulio que expone el caso, plantea si sería necesario que se aportara la sentencia de divorcio y se acreditara la inscripción en el Registro Civil Central. La mayoría de los asistentes consideran necesario que se aporte la sentencia de divorcio con la correspondiente legalización (por tratarse de documento público extranjero); si bien otros consideran también necesaria la constancia de la misma en el Registro Civil Central.

(Ana Isabel Llosa)

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO

En el Registro consta inscrito un bien a nombre de Don A (casado con Doña B) por título de compra, para su sociedad de gananciales. La mujer ha fallecido y se pretende la rectificación del Registro en el sentido de que el bien es privativo, pues Don A, realmente no estaba casado al tiempo de la compra. Para ello se aporta un certificado de fe de vida y soltería del Registro Civil: ¿sería suficiente?, ¿podría acreditarse la soltería del titular registral mediante acta de notoriedad?

La mayor parte de los contertulios entienden que no sería suficiente, al considerar que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1,3 de la LH) y el certificado aportado o el acta de notoriedad no implica sino, una mera presunción. Por todo ello, consideran necesario para la rectificación, el consentimiento de los herederos de la esposa.

(Ana Isabel Llosa)

BIENES PRIVATIVOS

En una inscripción que data de 1963, consta inscrito un bien a nombre de una mujer casada, por título de compra. En la inscripción se especifica que el dinero de la compra procede de la venta de bienes parafernales (hoy denominados privativos), tal y como se declara por el marido de la titular en la propia

escritura. En el acta de la inscripción consta el bien inscrito a nombre de la mujer con carácter parafernal.

Se plantea por uno de los contertulios si el bien debe entenderse como privativo puro o como privativo por confesión.

La mayoría de los asistentes entiende que, dado que en el acta de la inscripción se hace constar simplemente la inscripción del bien a favor de la mujer con carácter parafernal, debería entenderse, a efectos de lo dispuesto en los artículos 93 y siguientes del RH, como bien privativo y no como privativo por confesión.

(Ana Isabel Llosa)

CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO

¿Cabe la cesión de un crédito hipotecario en favor de varias entidades con carácter solidario, o debería exigirse la fijación de cuotas?

Ante este supuesto de hecho, alguno de los contertulios consideró que sería necesaria la fijación de cuotas, en base a lo dispuesto en el artículo 54 del RH y al principio de especialidad. Sin embargo, mayor parte de los asistentes entendió que, si se admite la posibilidad de constituir una hipoteca con carácter solidario, también debería admitirse la cesión de un crédito hipotecario con este mismo carácter. Esta última postura parece recogerse en la Resolución de 10 de Febrero de 2003.

(Ana Isabel Llosa)

INMATRICULACIÓN POR APORTACIÓN A GANANCIALES

Se presenta una aportación a gananciales junto con un acta de notoriedad, que no contiene más que la declaración de notoriedad sobre la titularidad de la finca, es decir, ni comparecen testigos, ni hay publicación de edictos… Parece que es el notario el que declara la notoriedad, con independencia de que no se cumplan estos requisitos.

(Juan Tamarit)

EDICTO DE EXCESO DE CABIDA

Se inscribió un exceso de cabida en base a un certificado catastral descriptivo y gráfico, expidiendo el Registrador un edicto para que se publique en el Ayuntamiento (para su mayor tranquilidad, ya que no es requisito necesario), contestando el Alcalde que el exceso pertenece a una finca suya. Se plantea si es posible cancelar la inscripción del exceso en caso de que no se devuelva el edicto en el plazo de tres meses. Hay dos posturas: la negativa se basa en que no es una inmatriculación y no hay base legal para ello, y, la positiva, por analogía con el 298 del Reglamento Hipotecario, ya que en la inscripción del exceso se hizo constar que la inscripción quedaba pendiente de la devolución del edicto.

(Juan Tamarit)

DOBLE INMATRICULACIÓN PARCIAL

Se inmatricula una finca y posteriormente se advierte que parte de ella ya estaba inmatriculada, planteándose la posibilidad de reducir la cabida de la finca más grande, con un certificado catastral y publicándose edictos. Por la especialidad del caso, se admitió la posibilidad de hacerlo.

(Juan Tamarit)

CERTIFICACION DE FINAL DE OBRA POR SOCIEDAD DE ARQUITECTOS.

Se presenta un fin de obra con un certificado de fin de obra visado por el Colegio profesional, firmado por una sociedad de arquitectos, pero sin que se identifique quién es el firmante. Es necesario que se identifique ya que ha de ser un técnico, persona física, el que certifique.

(Juan Tamarit)

FINCA PRIVATIVA INCLUIDA EN CONVENIO REGULADOR.

En un convenio regulador se incluye un bien como ganancial que, sin embargo, aparece en el Registro inscrito como privativo y por mitades, ya que en su momento se adquirió en estado de solteros. Aún admitiendo que se podría alegar falta de causa ya que el bien no tiene el concepto de ganancial, en la práctica hay algunos que lo entienden admisible.

(Juan Tamarit)

LICENCIA QUE NO IDENTIFICA LA FINCA.

Se presenta un certificado del Ayuntamiento diciendo que se concedió licencia para construir un hotel, pero sin identificar la finca. Como no queda reflejado para qué finca se concedió la licencia, no se puede hacer constar la obra. Al no colaborar el Ayuntamiento para complementar el certificado, se sugiere que se solicite la confirmación de la licencia y se aplique la normativa del silencio administrativo.

(Juan Tamarit)

IDENTIFICACIÓN DE EXTRANJERO

Consta en el Registro un bien consta inscrito a nombre de un extranjero, figurando con su correspondiente NIE; el sujeto en cuestión adquiere la nacionalidad española y por tanto ahora tiene DNI. Para regularizar la situación se sugiere que el Notario diga que es la misma persona, ya que a él le corresponde la identificación.

(Juan Tamarit)

ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD DE LA OBRA.

Se pretende acreditar la antigüedad de la obra aportando una licencia concedida en 1992. La concesión de la licencia no acredita la terminación.

(Juan Tamarit)

ESTADO CIVIL DE EXTRANJERO QUE VARÍA.

Extranjeros: Un extranjero compra e hipoteca en estado de soltero, posteriormente amplía la hipoteca en estado de casado, declarando que no es vivienda habitual. Ahora vende diciendo que siempre ha estado soltero. Con dudas, (porque el Registro de la propiedad no protege los datos del estado civil) parece que sí se debería hacer la manifestación de que la finca vendida no es la vivienda habitual.

(Juan Tamarit)

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

R. 19 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 22-03-07)

MANDAMIENTO JUDICIAL

Se presenta en el Registro de la Propiedad un mandamiento judicial ordenando que se proceda a practicar las rectificaciones ordenadas en la sentencia cuyo testimonio se acompaña. En dicha sentencia se ordena literalmente "la nulidad de la inscripción registral de la finca…… inscrita en el folio…..libro…..tomo……en todo aquello que contradiga la inscripción de la finca……..".

La Registradora califica negativamente el documento presentado, no practicando operación alguna respecto de esta última finca, por no concretar la resolución judicial en qué términos debe llevarse a cabo la cancelación ordenada. La DG confirma la nota de calificación y desestima el recurso interpuesto contra la misma, al considerar que en el mandamiento presentado no se cumplen los requisitos de claridad y determinación necesarios de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, ya que no se permite conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada, no siendo suficiente, a estos efectos, expresiones genéricas o indeterminadas.

(Ana Isabel Llosa)

R. 23 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 22-03-07)

PARTICIÓN DE HERENCIA

Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de partición de la herencia de dos consortes (A y B), de la que resulta que Don A instituye como heredera a su citada esposa, Doña B (que también ha fallecido), y ésta última instituye como herederos: a la Sociedad…… SL, a su hermano Don C, y a los hijos de su otro hermano fallecido en Caracas: Don D y Don E. Se hace constar en la misma escritura de partición que el hermano fallecido de la causante, falleció en estado de soltero y sin descendencia, con lo que se manifiesta que la institución de Don D y Don E no es válida, teniendo lugar por tanto, el derecho de acrecer.

Todo ésto se acredita mediante: 1) acta notarial otorgada ante el cónsul de España en Caracas, en la que Don C manifiesta que su hermano falleció sin descendientes en estado de soltero; 2) Dos declaraciones hechas ante un Notario de Caracas en las que dos señoras testifican la inexistencia de hijos del fallecido; 3) Certificado de defunción del heredero fallecido, que se incorpora a la escritura que se presenta y en el que se hace constar que el hermano de la causante (Doña

B) murió en estado de soltero y sin descendencia.

La Registradora deniega la inscripción solicitada por no concurrir a la partición todos los herederos instituidos en el testamento de Doña B, ya que Don D y Don E han sido designados con su nombre y apellidos (artículo 772 CC) y no resulta acreditado que estas personas no existan, sean o no hijos del hermano fallecido de la causante.

Así mismo, la Registradora advierte en su nota de calificación que: 1) Conforme al artículo 764 del CC la expresión de una causa falsa en la institución de heredero, se tendrá por no escrita; 2) El testamento es la ley suprema de la sucesión conforme al artículo 14 de la LH y; 3) Que el artículo 675 del CC confirma que toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras.

La DG confirma la nota de calificación y desestima el recurso interpuesto contra la misma, en base a los siguientes argumentos: 1) Que tal y como se afirma por la Registradora en la nota de calificación y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la LH, el título de la sucesión hereditaria es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la LEC; y 2) La documentación aportada no es suficiente para acreditar de manera auténtica la inexistencia de dichos herederos, acreditación auténtica que es imprescindible dado el llamamiento expreso contenido en el testamento.

(Ana Isabel Llosa)

R. 28 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 22-03-07)

REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL

Se presenta en el Registro Mercantil una escritura en la que se eleva a público por parte de la Secretaria del Consejo de Administración de una SA Unipersonal, el acuerdo de la Junta General de Accionistas de reducción del capital social en una cifra determinada y mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones, en la cantidad de X euros por acción. Dicha reducción de capital tiene como finalidad el reestablecimiento del equilibrio entre el capital social y el patrimonio, disminuido por pérdidas. La reducción se realiza con base en un balance de situación cerrado el 30 de Noviembre de 2004, aprobado por el socio único el 25 de Febrero de 2005 y verificado por una Auditora de Cuentas el 25 de Marzo de 2005.

El Registrador califica negativamente el documento presentado y no practica la inscripción solicitada por el siguiente motivo: 1) Según el balance que se incorpora, existe una partida de ganancias del ejercicio por importe de 522.022,01 Euros, que no se han aplicado para cubrir las pérdidas (que se fijan en 472.263,25 Euros), tal y como ya se estableció por la DG en la Resolución de 17 de Abril de 2000. La citada Resolución, que es reiterada por la presente, disponía que "los resultados positivos provisionales a una fecha concreta son beneficios de la sociedad, que tienen en esencia la misma naturaleza que las reservas en sentido estricto, aún cuando no aparezcan contabilizados como tales, y su presencia veda la posibilidad de acudir a la reducción de capital para compensar

pérdidas en cuanto los mismos se compensen con aquéllas".

En virtud de todo ello, la DG confirma la nota de calificación y desestima el recurso interpuesto contra ésta.

(Ana Isabel Llosa)

R. 24 DE MARZO DE 2.007 (BOE 03/05/07)

URBANISMO. CESIÓN DE VIALES Y ZONAS VERDES. AFECCIÓN DE FINCAS AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN.

- Se presenta en el Registro instancia suscrita por el Ayuntamiento, solicitando la constancia registral de la afección de ciertas fincas a la obligación de cesión de viales y zonas verdes, acompañando certificaciones de resoluciones de la Alcaldía, por las que se requiere al titular de las fincas para que, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente, cumpla con su obligación de cesión, se le advierte que, de no hacerlo, se procederá a la ejecución forzosa, y finalmente, se acuerda y notifica la ejecución subsidiaria, como modalidad de ejecución forzosa de la obligación de cesión asumida por el urbanizador. La Registradora suspende toda operación al respecto porque, en definitiva, lo que se pretende es tomar, no queda claro si anotación preventiva o nota marginal, sobre unas fincas que no son las destinadas ni a viales ni a zonas verdes sino a aprovechamiento lucrativo, algunas propiedad del urbanizador, pero otras a nombre de terceros, y dado que tal asiento de «afección» no está previsto legalmente, ya que no existe expediente de disciplina urbanística o de restauración de la legalidad urbanística.

- La DG recuerda que, efectivamente, desde que se delimita una unidad de actuación urbanística, nace para los propietarios afectados una obligación de cesión gratuita de terrenos, sin que sea necesario para ello la aprobación del proyecto de equidistribución correspondiente para que registralmente conste la afección de las fincas afectadas al cumplimiento de esa obligación, por más que sea a través de tal proyecto que, en su caso, se concreten las cesiones obligatorias. Ahora bien, esa constancia registral de la afección se logra a través de la nota marginal de expedición de certificación de cargas para la tramitación del correspondiente expediente urbanístico, no a través de una resolución administrativa dictada con tal fin. Así, con la aprobación del Plan el agente urbanizador ya asumió, entre otras, la obligación de ceder terrenos para viales y zonas verdes, ante cuyo incumplimiento puede, por supuesto, el Ayuntamiento, instar la ejecución forzosa. A partir de ahí, el problema no es tanto que no esté prevista esa constancia registral de la afección, sino que no se ha seguido el procedimiento adecuado para ello, ya que, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación no pueden afectarse fincas concretas al cumplimiento de las cesiones obligatorias que en esa proyecto puedan aprobarse, sino todas las comprendidas en la unidad de actuación, cualesquiera que sean sus titulares, mediante la solicitud de la certificación de cargas.

(Francisco Molina)

R. 27 DE MARZO DE 2.007 (BOE 04/05/07)

RETRACTO ADMINISTRATIVO. PLAZO. COMPETENCIA.

- Inscrita la venta de una finca rústica, se presenta documento administrativo de la Consejería de Medio Ambiente - de Andalucía - por el que se ejercita el derecho de retracto previsto en la legislación autonómica sobre mitad indivisa de tal finca. El Registrador suspende la inscripción, porque el retracto se ha ejercitado transcurrido el plazo de un año que para ello establece la norma aplicable (la transmisión se notificó el 12 de julio de 2002, el ejercicio del retracto es de 30 de octubre de 2003, y las actas de pago y ocupación, de 10 de febrero de 2006), y porque entiende que no se trata de un caso en que la Administración pueda actuar con facultad de imperium, sino que, tratándose de cuestiones relativas a la propiedad de un bien privado, debe ser resuelto en vía judicial civil.

- El hecho de que un derecho de retracto derive de una norma administrativa no implica que su ejercicio se realice como consecuencia de un procedimiento administrativo, dada la necesaria distinción entre actos administrativos - únicos susceptibles de ejercicio en vía administrativa - y actos de la Administración, y siendo criterio de distinción si la actuación se realiza o no con facultad de imperium. Contender con un particular de la atribución de la propiedad sobre un bien originariamente privado, y sin base en una actuación expropiatoria, es una actuación de la Administración, pero no administrativa, y por tanto debe solventarse por vía jurisdiccional ordinaria, no administrativa. No procede, desestimado el recurso en cuanto al título hábil, entrar a valorar la cuestión de los plazos.

(Francisco Molina)

R. 28 DE MARZO DE 2.007 (BOE 04/05/07)

ANOTACIÓN PREVENTIVA. OBLIGACIÓN DE OTORGAR ESCRITURA PÚBLICA. REBELDÍA.

- Se presenta mandamiento para la práctica de anotación preventiva, sin expresión de su clase, acompañado de testimonio de Sentencia del Juzgador de Instancia, ratificada por la Audiencia Provincial, dictada en rebeldía del demandado, y por la que se condena a éste a otorgar escritura pública de venta de una finca inscrita. La Registradora suspende su despacho, por no determinarse el tipo de anotación a practicar - demanda, etc -, y no constar el nombre del cónyuge del actor.

- Según la DG es «evidente» que se pide una anotación preventiva de demanda, resultando todos los datos necesarios de los documentos que se acompañaron, pero no así el nombre del cónyuge, requisito imprescindible al ser el contrato que se trata de formalizar convenido en tal estado.

(Francisco Molina)

R. 29 DE MARZO DE 2.007 (BOE 04/05/07)

NOTA MARGINAL. DE OFRECIMIENTO DE PAGO DE CANTIDAD PENDIENTE DE UN PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. RECURSO GUBERNATIVO. CÓMPUTO DEL PLAZO.

- Por acta notarial la entidad titular de una finca manifiesta que ha ofrecido a la entidad acreedora de un préstamo con garantía hipotecaria el pago de las cantidades pendientes de amortizar, solicitando la constancia registral de tal ofrecimiento, a cuyos efectos se incorpora al acta fotocopia de la carta remitida al acreedor, y del cheque depositado a su disposición en la Notaría. El Registrador alega que no hay constancia fehaciente de la recepción de la notificación del ofrecimiento de pago por el acreedor, ni del depósito del cheque, y que un acta de manifestaciones no es vía adecuada para dar por hecho el ofrecimiento de pago. Se vuelve a presentar el mismo documento, junto con una nueva acta de manifestaciones, que reitera el contenido de aquélla, devolviéndose al presentante con la sola nota de no entender subsanado el defecto anteriormente indicado. Caducado el asiento de presentación, se interpone recurso.

- El recurso está, evidentemente, presentado fuera de plazo, ya que la presentación por segunda vez, con el acta complementaria, no supone la existencia de un nuevo documento sustantivo, de modo que los plazos no se contarán desde la aportación de dicho segundo documento, como pretende el recurrente al alegar, además, que ante la nueva aportación se debe realizar una nueva calificación completa, con nuevo pie de recursos y nueva prórroga. No se entra a valorar el defecto calificado.

(Francisco Molina)

R. 3 DE ABRIL DE 2.007 (BOE 05/05/07)

CONSTITUCIÓN DE UNA S.A UNIPERSONAL POR UNA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO

Se presenta en el Registro Mercantil una escritura de constitución de una sociedad anónima unipersonal de seguros, por parte de una sociedad cooperativa de crédito.

El Registrador Mercantil (con la conformidad de sus cotitulares tal y como exige el artículo 18,8 de la LH) suspende la inscripción solicitada. El Registrador alega como argumento el hecho de que los Estatutos de la sociedad cooperativa de crédito que pretende la constitución de la SA unipersonal de seguros (que en este punto vienen a reproducir la regulación contenida en el artículo 21,2º de la Ley de Cooperativas de 1999), exigen para la constitución de sociedades, el preceptivo acuerdo de la Asamblea General y por lo tanto, no debe entenderse suficiente (como se alega por el recurrente) el acuerdo del Consejo Rector de la sociedad cooperativa.

La DG dispone que, así como en el ámbito de las sociedades mercantiles capitalistas la representación social se atribuye al órgano de administración con carácter íntegro (artículo 129 de la LSA y 63 de la LSRL), sustrayendo por tanto a la Junta

General competencia alguna en este campo, la Ley de Cooperativas de 16 de Julio de 1999, aunque en su artículo 21,1º establece que la Asamblea General «únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que esta ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social», en su párrafo 2º recoge una enumeración de actos y negocios jurídicos que se reservan en exclusiva a la Asamblea General.

La DG afirma en esta resolución, que el supuesto que se plantea (la constitución de una sociedad anónima de seguros en la que la sociedad cooperativa es la socia única), no está expresamente comprendido en ninguna de estas excepciones y por tanto, debe entenderse incluído dentro del ámbito del poder de representación que el artículo 32 de la Ley de Cooperativas atribuye al órgano de administración.

(Ana Isabel Llosa)

R. 4 DE ABRIL DE 2.007 (BOE 07/05/07)

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de agrupación de varias fincas inscritas, una a nombre de la Iglesia Católica de la Diócesis de …… y las demás, a nombre de «Patrimonio de ……» o «Santuario de …….». Dicha escritura se acompaña de otra complementaria en la que se solicita la rectificación de los asientos de las fincas afectadas por la agrupación, conforme al artículo 40 de la LH y en cuanto a la titularidad de las mismas. Dicha rectificación se pretende sobre la base de que en su día, las inscripciones a favor de los actuales titulares registrales se practicaron por error, alegándose que se trata de entidades sin personalidad jurídica y que carecen por tanto de patrimonio propio; solicitándose la inscripción de dichas fincas así como también de las fincas resultantes de la agrupación, a nombre de la Iglesia Católica, Obispado u Diócesis de ……..

El Registrador deniega la inscripción de la agrupación solicitada, en base al artículo 20 de la LH, que recoge el principio de tracto sucesivo y según el cual «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o a cuyo nombre sean otorgados los referidos actos. En caso de resultar inscrito aquél derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores DENEGARÁN la inscripción solicitada». Respecto de la solicitud de rectificación de los asientos del Registro, el Registrador dispone en la nota de calificación, que no es posible dicha rectificación por falta de consentimiento del titular registral de los asientos en cuestión o en su defecto, resolución judicial que así lo ordene.

La DG confirma la nota de calificación y desestima el recurso interpuesto, exigiendo para la rectificación la correspondiente resolución judicial que así lo ordene, en base a los siguientes argumentos: 1) los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1,3 de la LH); 2) en este caso concreto, de existir error, el mismo existiría igualmente en los títulos que motivaron la inscripción (lo cual descarta la existencia de un

error material o de concepto); y 3) que habiéndose practicado las inscripciones por actos de liberalidad (inter vivos o mortis causa) la rectificación de los asientos requeriría el consentimiento de los donantes o causantes, o sus causahabientes.

(Ana Isabel Llosa)

R. 9 DE ABRIL DE 2.007 (BOE 07/05/07)

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

Se presenta en el Registro de la Propiedad un mandamiento judicial de cancelación y rectificación de los asientos registrales. Este mandamiento fue objeto de calificación negativa por parte del Registrador, en base a los siguientes argumentos: 1) Del documento judicial presentado se desprende que el procedimiento se ha dirigido contra los herederos del titular registral, habiendo sido alguno de ellos declarado en rebeldía. La sentencia judicial se dicta el 21 de Junio de 2006 y se presenta en el Registro el 20 de Septiembre del mismo año, con lo que, según el Registrador, no han transcurrido los plazos y requisitos exigidos por los artículos 502 y 524,4 de la LEC para el caso de que alguno de los demandados haya sido declarado en rebeldía.

La DG confirma la calificación y desestima el recurso interpuesto contra la misma, disponiendo que efectivamente y de acuerdo con lo establecido en el artículo 524,4 de la LEC, una sentencia dictada en rebeldía (aunque sea firme) no es hábil para inscribirse en los Registros de la Propiedad, mientras no hayan transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión establecidos en el artículo 502,2 de la LEC. En tanto no transcurran dichos plazos, la sentencia únicamente podrá ser objeto de anotación preventiva.

(Ana Isabel Llosa)

R. 11 DE ABRIL DE 2.007 (BOE 18/05/07)

PARTICIÓN DE HERENCIA

Se presenta en el Registro de la Propiedad, con fecha 24 de Mayo de 2006, una escritura de partición de la herencia de una causante llamada Doña A, fallecida el 1 de Diciembre de 1982, en la que unos herederos declarados por auto judicial se adjudican la finca registral X.

Con fecha 6 de Junio de 2006, se presenta otra escritura de partición de herencia de otra causante, de igual nombre y apellidos que la primera (Doña A), fallecida el 31 de Enero de 1990, en la que los herederos en virtud de acta de declaración de herederos, se adjudicaban la misma finca registral X.

El Registrador en vista de que se hallaba ante dos títulos de partición de herencia en los que la causante tiene el mismo nombre y apellidos, y en los que se adjudican a diferentes herederos y por distintos títulos la misma finca, solicitó que tanto unos como otros aportaran los títulos previos que sirvieron a los Notarios para redactar las escrituras de partición, con el fin de evitar errores en la inscripción; ya que faltaba el DNI de los causantes.

El presentante del documento presentado en primer lugar no pudo aportar el antetítulo, pero sin embargo llevó al Registro un poder notarial en el que se reflejaba el DNI del causante, si bien interpuso

recurso contra la calificación del Registrador. Remitido el recurso al Registrador, éste modificó la calificación e inscribió el documento presentado en primer lugar, alegando que a su juicio, el defecto de falta de DNI estaba subsanado. Por su parte, los que presentaron el segundo documento, lo retiraron y cuando lo presentaron nuevamente en el Registro, el Registrador denegó la inscripción al estar la finca inscrita a nombre de una persona distinta del causante (artículo 20 de la LH: principio de tracto sucesivo). Los interesados en esta segunda escritura interpusieron recurso contra esta calificación negativa solicitando la rectificación de la calificación desfavorable y que se dejara sin efecto la inscripción practicada con anterioridad.

La DG desestima el recurso interpuesto al considerar que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1,3 de la LH), y una vez practicados no pueden ser rectificados más que por consentimiento de sus titulares o en virtud de pronunciamiento judicial firme en el que hayan sido parte todos aquellos a los que el asiento a rectificar conceda algún derecho.

(Ana Isabel Llosa)

R. 18 DE MAYO DE 2.007 (BOE 30-05-07)

IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO

Se presenta escritura de cancelación de hipoteca en la que el banco titular de la misma reconoce haber recibido la cantidad total de que la finca respondía por capital e intereses, añadiendo que el pago del préstamo se ha hecho mediante cargos por el banco en la cuenta del deudor y a través de un cargo posterior en la misma cuenta de 25.000 euros, por lo que otorga carta de pago y solicita la cancelación de la hipoteca.

El Registrador suspende la inscripción porque parece tratarse de un supuesto de amortización anticipada y deben identificarse las fechas y los medios de ese pago anticipado. Por otro lado, si el cobro se ha producido no anticipadamente sino en los términos pactados en la escritura, bastará la declaración de la entidad acreedora de haber cobrado en las fechas previstas y mediante cargo en la cuenta correspondiente. Dichas circunstancias no constan.

La DGRN revoca la nota: respecto de las escrituras públicas, deberá el notario identificar los medios de pago en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado. El cierre del Registro respecto de estas escrituras sólo procede cuando habiendo precio en dinero o signo que lo represente, el fedatario público hubiese hecho constar la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

La identificación de los medios de pago no es una cláusula de trascendencia jurídico real, y al Registrador le está vedado calificar extremos que carezcan de trascendencia real. En lo referente a los medios de pago, el Registrador no puede cerrar el Registro salvo en el caso antes expresado.

(Susana Juste)

SENTENCIAS

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN; "HIJOS O DESCENDIENTES LEGÍTIMOS", EXISTIENDO HIJA ADOPTADA.

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.

Artículos citados: 108 y 792 del Código Civil; D.T. 8ª de la Ley 11/1981, de 13 mayo, de Modificación del Código Civil en materia de filiación, patria potestad y régimen económico del matrimonio.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A otorga testamento abierto ante notario el 18 de abril de 1962, en el que, entre otras disposiciones, lega a su hermano D. B y su esposa Dª C el usufructo de determinados bienes, disponiendo que «si el hermano del testador don B dejase hijos o descendientes legítimos los bienes que sean objeto del usufructo vitalicio anteriormente expresado, al fallecimiento del último de los usufructuarios pasarán en pleno dominio a los hijos o estirpes de los mismos dejados por el expresado D. B», y caso de que no «dejase hijos o descendientes legítimos», los atribuye al pueblo de X.

2º.- D. A fallece el 25 de marzo de 1991 sin tener herederos forzosos.

3º.- D. B, hermano del causante, adopta, en forma menos plena, a Dª D el 8 de agosto de 1966 y, con los efectos propios de la adopción plena, el 13 de marzo de 1992, una vez fallecido D. A.

4º.- Dª D interpone demanda contra D. B y Dª C, que se allanan, y contra el Ayuntamiento de X, en la que solicita que se declare que ostenta la cualidad necesaria para tener la condición de heredera testamentaria de D. A o, subsidiariamente, que la voluntad última del testador fue considerar a la actora como hija de su hermano y en consecuencia heredera en pleno dominio de los bienes sobre los que constituyó usufructo, una vez fallecidos los usufructuarios.

5º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda, lo que es confirmado en apelación por la Audiencia Provincial. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea en este caso la interpretación que ha de darse al testamento, esto es, si cuando el testador habla de hijos o

descendientes legítimos debe o no incluirse a los adoptivos, teniendo en cuenta la legislación aplicable al tiempo del otorgamiento del testamento, que no equiparaba a aquéllos bajo adopción menos plena con los hijos biológicos habidos dentro del matrimonio.

El Tribunal Supremo declara que en la interpretación de las disposiciones testamentarias debe buscarse la verdadera voluntad del testador; debe primar el sentido literal de los términos empleados por el testador y sólo cuando aparezca claramente que su voluntad fue otra, puede prescindirse del sentido literal y atribuir a la disposición testamentaria un alcance distinto.

A partir de la interpretación conforme a la Constitución de la disposición transitoria de la Ley 11/1981, de 13 mayo, se consagró en el ámbito de la filiación el principio de igualdad o no discriminación por razón de la clase de nacimiento (filiación, ya sea matrimonial, extramatrimonial o adoptiva) proclamado en los arts. 14 y 39 de la Constitución, que se plasma en el art. 108.3 C.c., y en el régimen sucesorio en el art. 807, mediante la desaparición de toda referencia a la naturaleza de los vínculos de filiación al establecer que son herederos forzosos «los hijos y descendientes respecto de sus padres y ascendientes». Dado el principio de autonomía de la voluntad y de libre disposición del patrimonio, sería válida una cláusula testamentaria que excluya de la sucesión a hijos adoptivos y no a los biológicos, a pesar de su asimilación, siempre que respete los derechos legitimarios. Procede entonces determinar cuál fue la verdadera voluntad del testador.

De conformidad con lo reiterado en numerosas ocasiones por el Alto Tribunal, un niño que ha sido objeto de una adopción se encuentra en la misma situación jurídica que si fuese hijo biológico de sus padres, y ello a todos los efectos: relaciones y consecuencias vinculadas con su vida familiar y derechos patrimoniales derivados de ello. La cláusula testamentaria debe ser interpretada y aplicada años después de su redacción y después de la muerte del testador tras profundos cambios tanto en el ámbito social como económico y jurídico, sin que puedan ignorarse estas nuevas realidades, de modo que una interpretación distinta tiene que derivarse de una forma expresa de la redacción de la cláusula. Pocas dudas pueden, en consecuencia, abrigarse sobre la interpretación que debe darse al concepto de «hijos o descendientes legítimos» que se emplea en la disposición testamentaria controvertida para evitar las consecuencias de una interpretación discriminatoria por razón de filiación que, a falta de una determinación expresa, no puede considerarse que constituya la verdadera intención de testador.

Así pues, se estima el recurso de casación, estimando la demanda.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

HERENCIA: PLAZO Y PRÓRROGA DEL CONTADOR-PARTIDOR.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 1253, 906 y 910 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A fallece el 6 de enero de 1993, viudo de Dª B, bajo testamento otorgado el 31 de enero de 1980, en el que nombra a D. C albacea contador-partidor señalándole como

plazo para llevar a cabo el encargo el legal de un año y su prórroga que había de ser de otro año al no figurar expresamente señalada su duración.

2º.- Mediante escritura pública otorgada por D. C el 5 de enero de 1996, se protocolizan las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales y particionales de las herencias de los causantes.

3º.- D. D, uno de los herederos, demanda a los restantes, D. E y Dª F, interesando que se declare la nulidad e ineficacia de tales operaciones, por haber sido realizadas cuando ya se había extinguido el término o plazo del albaceazgo, al entender que D. C. tenía conocimiento y había aceptado su designación como albacea desde el 6 de julio de 1993, así como la nulidad o cancelación de todos los asientos o inscripciones del Registro de la Propiedad.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial lo confirma en apelación. El demandante interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo parte del art. 906 C.c., conforme al cual «los herederos y legatarios podrán, de común acuerdo, prorrogar el plazo del albaceazgo por el tiempo que crean necesario; pero si el acuerdo fuese sólo por mayoría, la prórroga no podrá exceder de un año». Por tanto, es necesario un acuerdo expreso al efecto, o bien actos verdaderamente concluyentes de los herederos y legatarios que lleven a una total certeza sobre la existencia de tal voluntad. El simple hecho de permanecer pasivos aunque el plazo se haya extinguido, como es el caso presente, no es suficiente para generar una presunción al amparo del art. 1253 C.c. en el sentido de que inequívocamente existía una intención unánime de prorrogar.

Así, la partición efectuada es nula, al haber sido realizada fuera del plazo legal y de su prórroga, y por tanto, por quien ya no tenía reconocidas las facultades necesarias para ello por haber terminado su función. En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PRELACIÓN DE CRÉDITOS RESPECTO DEL SOBRANTE DEL PRECIO DE REMATE.

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.

Artículos citados: 236.h, e, 1, 3 del Reglamento Hipotecario en relación con el 131.16 y 17 de la Ley Hipotecaria; 1923 y 1924.1 y 3A) del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En el folio registral de la finca X, cuyo titular es A, S.A., consta una hipoteca en garantía de un préstamo de 320.000.000 ptas. a favor de B, S.A. en la inscripción 6ª; otra hipoteca a favor de la misma entidad en garantía de un préstamo a otra sociedad de más de 68.000.000 ptas., en la inscripción 7ª; otra hipoteca a favor de la misma acreedora para garantizar otro préstamo concedido a una tercera sociedad de 133.000.000 ptas., en la inscripción 8ª; anotación preventiva de embargo C a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social [TGSS] en procedimiento de apremio contra la entidad A, S.A., por impago de cotizaciones de la Seguridad Social, por importe de 104.909.567 ptas.

2º.- A instancia de B, S.A., se sigue contra la entidad A, S.A. procedimiento de ejecución extrajudicial dimanante de la hipoteca de la inscripción 6ª. Adjudicada la finca en subasta pública, queda un remanente de 68.647.813 ptas., que es consignado por el notario en la Caja General de Depósitos. Este procedimiento da lugar a la cancelación de las inscripciones posteriores a la de la hipoteca ejecutada.

3º.- La entidad B, S.A. interpone tercería de mejor derecho contra la TGSS y contra A, S.A., para percibir el sobrante.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial confirma esta sentencia en apelación. La Tesorería General de la Seguridad Social interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como premisa, señala el Tribunal Supremo que los créditos por cuotas impagadas de la Seguridad Social no tienen el trato de singularmente privilegiados que el art. 1923.3º C.c. otorga a los hipotecarios, sino el de simplemente privilegiados del art. 1924.1º C.c.

Lo que se plantea es si los créditos garantizados por la segunda y tercera hipoteca en favor de la entidad actora le confieren el carácter de acreedor hipotecario, con la preferencia singular fijada en el art. 1923.3º C.c., o si por el contrario, cancelada su inscripción merced a la ejecución a que dio lugar la primera hipoteca, ostentan tan sólo la preferencia del art. 1924.3º C.c. en calidad de acreedor escriturario y, por ende, debe ceder ante los créditos a la Seguridad Social.

El criterio seguido en general por la jurisprudencia, y ratificado por la presente sentencia, concluye que la ejecución hipotecaria comporta que, si bien las cargas y gravámenes posteriores a la que da lugar a la ejecución dejan de afectar al bien realizado, pasan a recaer directamente sobre el sobrante del precio de remate manteniendo su respectiva preferencia como créditos con garantía real al amparo del art. 1923.3 C.c., en base a los siguientes argumentos:

a) La finalidad de la purga de las cargas posteriores atiende exclusivamente al interés del adjudicatario en subasta del bien hipotecado y tiene como finalidad que el derecho adquirido por el nuevo propietario se vea exento de todas las cargas establecidas con posterioridad a la fecha de constitución de la hipoteca que se ejecuta.

b) Por el contrario, respecto del acreedor que ha procurado una más efectiva garantía de su derecho mediante la constitución de hipoteca sobre un determinado bien del deudor y la consiguiente inscripción registral del gravamen no existe razón para que la purga expresada le prive (frente a los restantes acreedores que no han constituido tal tipo de garantía) de la preferencia nacida de la especial protección derivada de la garantía constituida.

c) La conservación de las prioridades que establece el art. 1923 C.c. atiende al equilibrio de los derechos de uno y otro y no perturba los principios inherentes a la garantía hipotecaria, si bien, en virtud de un principio de subrogación real, aquéllas deben entenderse referidas al sobrante de la suma obtenida en la subasta.

d) La LEC 2000, no aplicable a este proceso por razones temporales, sienta una pauta hermenéutica en su art. 672 al ordenar que el remanente del precio de remate se retenga «para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante. Si satisfechos estos acreedores, aún existiere sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer poseedor». Con ello se elimina la imprecisión de la alusión a los «acreedores posteriores» de los arts. 131.16ª LH y 1572 LEC 1881.

e) El art. 131 LH mantiene un orden en el procedimiento: la aplicación de la regla 16 es anterior a la de la regla 17, que inicia la fase de conclusión del procedimiento (adjudicación definitiva del remate que atribuye la propiedad del bien subastado, cancelación de la hipoteca, cargas y gravámenes posteriores y puesta en posesión judicial de los bienes).

f) En análogos términos se ha expresado la DGRN en resolución de 27 de julio de 1988, según la cual las cargas y gravámenes posteriores y no preferentes a la de actor dejan de afectar al bien realizado y pasan a recaer directamente sobre el exceso del precio de remate respecto al crédito hipotecario; por ello, para la cancelación de sus respectivos asientos registrales deben haberse adoptado en el proceso correspondiente las precauciones convenientes para su protección, esto es, el depósito, en establecimiento público destinado al efecto, del sobrante, si lo hubiese, a su disposición.

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

CITAS Y FRASES

-La desgracia germina en la cuna de la pereza ingnorante
Pitágoras (582-497 a.C), matemático griego.

-Los preferidos de los dioses mueren jóvenes
Meandro (siglo IV a.C), dramaturgo griego.

-Siempre podemos aprender del hombre sabio. Incluso cuando calla
Lucio Anneo Séneca (4 a.C.-65 d.C), escritor y filósofo latino

-La cultura no se hereda, se conquista
André Malraux (1901-1976), escritor francés.

-Hay dos clases de escritores geniales: los que piensan y los que hacen pensar.
Joseph Roux (1834-1886), moralista francés.

-La revolución es una época para histriones. Todos los gritos sirven, todas las necedades tienen valor, todos los pedantes alcanzan un pedestal ...
Pío Baroja (1872-1956), escritor español.

Mª Emilia Adán García
Registradora de la Propiedad

LA REPARCELACIÓN EN LA LUV Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.-INTRODUCCIÓN
2.-CLASES DE REPARCELACIÓN: La voluntaria y la forzosa
3.-PUNTOS DE CONTACTO ANTES DEL PROCEDIMIENTO
4.-PUNTOS DE CONTACTO DURANTE EL PROCEDIMIENTO
5.-LA INSCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN.

INTRODUCCIÓN

Tras la sentencia del TC 61/1997 de 20 de marzo, las competencias en materia de urbanismo han sido asumidas por las CCAA en virtud del artículo 148.3 de la CE. Sin embargo esta competencia no es absoluta, ya que determinadas materias con incidencia en este campo, se encuentran atribuidas al Estado; es el caso del medio ambiente, la expropiación forzosa (149.1.18), el procedimiento administrativo común, y el registro de la propiedad.

De este modo al estudiar el urbanismo en la Comunidad Valenciana, junto a las leyes valencianas, ésto es, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana (en adelante LUV) y el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell (en adelante Reglamento), por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, no podemos dejar de referirnos al RD 1093/1997 de 4 de julio (en adelante RD), que supone la aplicación de la técnica registral y de los principios hipotecarios contenidos en la Ley y Reglamento Hipotecario al urbanismo. De hecho son numerosos los artículos de la legislación valenciana que se remiten a la legislación hipotecaria.

Dejando para otra ocasión aquellos asuntos recogidos en la LUV con marcada conexión registral, tales como las obras nuevas, la licencia de demolición o de segregación, entre otros, vamos a ocuparnos del procedimiento reparcelatorio.

CLASES DE REPARCELACIÓN: LA VOLUNTARIA Y LA FORZOSA.

Tras la promulgación de la LUV, se han consagrado dos tipos de reparcelaciones :

-La reparcelación voluntaria
-La reparcelación forzosa.

La reparcelación voluntaria , es aquélla en la que reunidos todos los interesados, o el propietario único , en su caso, manifiestan su voluntad de llevarla a efecto y determinan el modo en que se hace. A ella se refiere el primer párrafo del artículo 179.1 de la LUV:

Son voluntarias las reparcelaciones concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias.

Al tratarse de un negocio jurídico privado se instrumenta en escritura pública, por lo que deberá reunir todos los requisitos de capacidad y representación exigibles a cualquier negocio dispositivo. Junto a la escritura pública deberán aportarse para su inscripción, conforme al artículo 185 de la LUV, los planos de la reparcelación propuesta, y que son los mismos que requiere el artículo 3 del RD. Por lo tanto, deberá acompañarse un plano para su archivo y otro para su remisión al catastro.

Ahora bien, la mera declaración de voluntad manifestada ante Notario, y su instrumentación en escritura pública no constituye por sí mismo el título reparcelatorio, por lo que hay que añadir otros dos requisitos:

1-<u>Su aprobación por el Ayuntamiento</u>.

El negocio instrumentado implica la realización de una serie de segregaciones en las fincas y de cesiones a favor del Ayuntamiento. Las segregaciones precisarían de licencia de segregación si se contemplaran individualmente, y las cesiones a favor del Ayuntamiento su aceptación, ya se trate de viales o de terrenos dotacionales, por ello deberá aportarse certificación de la resolución de la Alcaldía en que se acepten las cesiones y se ratifiquen las segregaciones. Así el 179.2 de la LUV obvia estas resoluciones, exigiendo exclusivamente la aprobación unitaria por la Administración al afirmar:

Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en el artículo 185 para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en el artículo 180.

El más relevante de los efectos contemplados en el artículo 180 en relación con este tipo de reparcelación es la necesidad de que se notifique a los otorgantes de la escritura pública el acuerdo recaído. Una vez firme el acuerdo deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2-<u>Su exposición pública</u> .

El acuerdo entre los propietarios lleva, en numerosas ocasiones, modificaciones de cabida en las fincas de origen o aportadas, e incluso inmatriculaciones de fincas, para cuyo acceso al Registro de la Propiedad deberían cumplir lo preceptuado en el artículo 205 de la LH y 298 de su Reglamento, lo que implicaría la publicación de edictos y las limitaciones del 207 de la LH, que suspende la fe pública durante dos años. Para evitar estas salvedades el RD prevé la exposición al público del acuerdo en los mismos términos que en el supuesto de reparcelación forzosa.

El artículo 177.3 de la LUV, por su parte, afirma en los mismos términos que el artículo 8.1 in fine del RD :

No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conllevan la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción o la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el Registro de la Propiedad, se someterán a exposición al público en los mismos términos previstos en esta Ley para la reparcelación forzosa.

La reparcelación forzosa. Es atribuida en Valencia, cuando procede la gestión indirecta, al urbanizador y a las agrupaciones de interés urbanístico, y a ella vamos a referirnos a continuación distinguiendo los puntos de contacto antes del procedimiento, durante el mismo y sus efectos:

PUNTOS DE CONTACTO ANTES DEL PROCEDIMIENTO

Dos son los puntos a tratar:
- La afectación previa de las fincas.
- La adjudicación conexa y condicionada

La afectación previa de las fincas.
El procedimiento reparcelatorio puede ser llevado a término, en la gestión indirecta, o bien por el urbanizador o bien por la agrupación de interés urbanístico. En ambos casos para valorar por la administración la propuesta deberá aportarse acreditación de la titularidad, que hay que recordar que también puede hacerse mediante certificación registral.

El urbanizador.
El artículo 127 de la LUV exige que se incluya en la proposición jurídico-económica lo siguiente:
Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

Este artículo se completa con el 304 del Reglamento que exige, en el supuesto de que el urbanizador ofrezca la afección real señalada, que se complete la propuesta jurídica económica con :

a) Certificación registral de dominio y cargas de fecha no anterior a quince días a la fecha de presentación de la proposición jurídico-económica.

b) En caso de que los terrenos no estén inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del aspirante a urbanizador, deberá aportar los títulos que acrediten su derecho de propiedad o las escrituras públicas otorgadas con terceros que le legitimen o le otorguen poder bastante para afectar las fincas con carácter real e inscribir esa afección en el Registro de la Propiedad.

Dos supuestos son contemplados en estos preceptos:

1-El urbanizador es el propietario de los terrenos.

2-El urbanizador ha firmado un convenio con los titulares.

En ambos casos las fincas quedarán afectas, y estas afecciones se trasladarán a las fincas de resultado, por subrogación real sustituyendo a la prevista en el 180.2.c) ya que tienen por objetivo que si quien ha realizado la proposición accede al carácter de urbanizador, garantice el cumplimiento de los compromisos contraídos.

En el primer caso garantizará los objetivos imprescindibles y los complementarios.

En el segundo caso, ésto es, cuando no tiene la titularidad sino sólo un contrato con los titulares, garantizará sólo los imprescindibles.

Qué se entiende por objetivos imprescindibles y cuáles complementarios lo encontramos en el artículo 124 de la LUV al que nos remitimos, si bien conviene aclarar que los complementarios son aquéllos cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados.

Las agrupaciones de interés urbanístico

En el segundo supuesto , el artículo 144.c de la LUV referido a las **Agrupaciones de Interés Urbanístico,** también exige la afectación de las fincas que será obligatoria si se quiere adquirir la condición de urbanizador, y deberá obtenerse con anterioridad.

Son dos los modos que tienen los propietarios de integrarse en la agrupación, que según se desprende del artículo 277 del Reglamento, serían :

-Aportación expresa de los terrenos a la Agrupación. La nueva titular registral de los terrenos es la Agrupación de Interés Urbanístico.

-Afección de los terrenos a los fines de la Agrupación, conservando los propietarios el poder de disposición.

Por último , la solvencia económica y financiera del urbanizador, conforme al artículo **122.2 LUV** se acreditará en las agrupaciones de interés urbanístico *con la acreditación de la titularidad registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.*

La adjudicación conexa o continuada

Cabe por último hacer referencia a la adjudicación conexa o condicionada a la que se refiere el artículo 139 de la LUV, que es completado por el artículo 322.2 del Reglamento. La adjudicación conexa o condicionada supone que determinados programas de actuación integrada puedan ser aprobados condicionados a la efectiva realización de obras e infraestructuras que beneficien a otros Sectores o Unidades de Ejecución cuya programación no haya tenido lugar en ese momento. En tal caso, los terrenos de esos otros Sectores o Unidades quedarán afectos con carácter real al pago del correspondiente canon de Urbanización por un plazo máximo de cinco años.

En la reforma que se plantea del Reglamento quieren quitar el plazo de cinco años pero ,en todo caso, no puede establecerse una duración indefinida en un gravamen, lo que llevará a exigir un plazo en cada caso concreto.

El título para solicitar la afección será :

-O un oficio remitido por la Administración actuante.

-O solicitud del urbanizador que se acompañará de certificación administrativa de la proporción del coste de las infraestructuras que corresponda a cada uno de los Sectores o Unidades de Ejecución afectados.

PUNTOS DE CONTACTO DURANTE EL PROCEDIMIENTO

En este punto corresponde hacer referencia en primer lugar a la solicitud de certificación de cargas, y con posterioridad nos centraremos en el estudio de los requisitos que ha de reunir el título para su inscripción.

Certificación de cargas:

El punto de contacto más importante del procedimiento reparcelatorio se opera a través de la expedición de certificación de dominio y cargas de las fincas que se incluyen en la unidad de ejecución. Esta certificación permite conocer quiénes son los propietarios de los inmuebles afectados y los titulares de las cargas y derechos reales que recaen sobre ellos.

Estamos ante un trámite sustancial por las siguientes razones:

1- Porque deberá acreditarse que los propietarios han sido citados al procedimiento, para hacer las alegaciones oportunas. Si alguno de ellos no hubiere sido citado se abrirá un nuevo trámite de audiencia.

2- Porque deberá procederse a determinar el arrastre de las cargas a las fincas de resultado.

3- Porque deberá conocerse la identidad de los titulares de cargas y derechos reales sobre los inmuebles.

-¿Quién la solicita?

Para obtener una certificación de cualquier finca o de los bienes de un titular, la Ley hipotecaria exige que se acredite un interés legítimo (art. 227 de la Ley Hipotecaria)

El artículo 297 del Reglamento para solicitar y obtener la información catastral de los titulares de las fincas, exige que el urbanizador aporte copia sellada de:

-O bien la instancia referente a la iniciación del procedimiento en los términos del artículo 130 de la Ley de Urbanismo Valenciana.

-O de presentación de la Alternativa Técnica ante el Ayuntamiento,

-O de diligencia notarial de protocolización de esa Alternativa en el Ayuntamiento.

La solicitud de certificación registral debe pues reunir mayores garantías que la catastral por las razones siguientes:

-El Registro sólo es público para quien tiene un interés conocido.

-La expedición de certificación, implica la extensión de una nota marginal en la finca de la que se certifica que afecta la finca a la reparcelación. Esta nota marginal advierte que sobre la misma se ha iniciado un procedimiento reparcelatorio, la unidad de ejecución en la que se integra y el urbanizador.

Por todo lo expuesto, el urbanizador al solicitar la certificación deberá acreditar su carácter de tal aportando:

-O certificado del acuerdo del Ayuntamiento por el que se le adjudica tal condición

-O mediante el ejemplar del BOP del que resulte el carácter de urbanizador del solicitante.

-¿Sobre qué la solicita?

Sobre los bienes y derechos afectos a la unidad de ejecución. Si sólo afecta a parte de la finca, se determinará la parte o al menos los metros sobre los que recae la afección.

En el caso de los aprovechamientos urbanísticos que figuren configurados como fincas registrales independientes deberá ser objeto de certificación.

-¿Efectos?

Cuando se expide una certificación en un procedimiento reparcelatorio, se hace constar por nota al margen de la finca afectada, tal y como hemos visto. De este modo, *todo aquel que quiere adquirir un derecho sobre la misma es advertido de la existencia del procedimiento de reparcelación, para que pueda acudir a él y hacer valer sus derechos.*

La existencia de esta nota marginal se relaciona en las notas simples, en las certificaciones y en las notas al pie de los títulos que se presentan al Registro referidas a esa finca. (art.5.3 RD). De este modo si el adquirente de algún derecho sobre el inmueble no acude al procedimiento reparcelatorio para hacer valer su derecho podrá ver luego cancelada su inscripción y aparecer de nuevo, en las fincas de resultado, el titular con quien se entendió el procedimiento.

-Plazo

El artículo 5.2 RD, establece un plazo de duración de esta nota marginal y lo cifra en tres años prorrogables.

García García entiende que cabría una segunda prórroga.

En cuanto al documento para solicitar la prórroga, no hay problema en cuanto la solicitud la haga la administración actuante, pero si lo hace el urbanizador deberá acreditar de nuevo su condición de tal.

-El artículo 416.4 Reglamento se refiere también a esta certificación, señalando los siguientes aspectos:

-Deberá acreditarse la expedición de dicha certificación con carácter previo o simultáneo al inicio de la información al público.

-Deberá exponerse al público.

-No podrá ser de fecha anterior a un mes a la fecha de presentación del Proyecto de reparcelación en el ayuntamiento.

-Dará cuenta del inicio del expediente reparcelatorio en los términos que establece la legislación hipotecaria.

LA INSCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN

El artículo 180.1 de la LUV se ocupa de la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad del modo siguiente:

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido. El Urbanizador, o la administración

actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del Urbanizador.

El título que habitualmente se presenta en el Registro de la Propiedad es el documento administrativo, que es la certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento en que está situada la unidad de Actuación, que deberá reunir los requisitos siguientes, como establece el artículo 2 del RD:

-Que la certificación se expida por duplicado. Uno de los ejemplares quedará archivado, y el otro se devolverá al interesado con nota expresiva de lo que se ha realizado.

-Que sea firme, ésto es, que ha puesto fin a la vía administrativa. La certificación deberá ser firme en la vía administrativa. Ésto no implica que el acto no sea susceptible de recurso en el ámbito judicial, en la vía contencioso-administrativa. La defensa registral que se articula para garantizar los efectos de la posible sentencia estimatoria, es la anotación de demanda, a la que nos referiremos posteriormente.

-Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

Especialmente la LUV en su **artículo 175** señala cual es el contenido del proyecto de reparcelación, ésto es:

a. Memoria.
b. Relación de propietarios e interesados.
c. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
d. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
e. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
f. Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
g. En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.
h. Planos.

En cuanto a los planos el **artículo 3 del RD** también exige que se acompañen planos:

1-Para su archivo, y de los cuales se podrá certificar posteriormente.

2-Para su remisión al catastro: *El Registrador remitirá copia del mismo a la Oficina Catastral competente, para que, en los términos establecidos en la legislación aplicable, dicha Oficina remita, en su caso, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate.*

A mayor abundamiento el **artículo 176 de la LUV** especifica los planos a acompañar .

A lo expuesto hay que añadir lo dispuesto en el artículo 415.5 del Reglamento, que **impide que el secretario pueda expedir la certificación sin que se acredite haber pagado a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional.**

De la mano del **artículo 7 RD** veamos qué puntos y en qué términos ha de contener el documento inscribible:

1-Unidad reparcelable.

Deberá determinarse y describirse claramente la unidad reparcelable, señalándose la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario oficial que corresponda.

Supuestos que pueden darse en relación con el artículo 4 del RD:

-Que una finca no esté totalmente incluida en la unidad de ejecución. Por lo que deberá determinarse la parte de finca que sí lo está.

-Que afecte a varios términos municipales.En este supuesto deberán ponerse de acuerdo los Ayuntamientos implicados.

-Que existan titulares con aprovechamientos urbanísticos en la unidad de ejecución .

Del mismo modo se pronuncia la LUV:

El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución.

(art. 169.6 LUV)

2-Fincas aportadas.

Como señala **ARNÁIZ** una de las cosas a tener en cuenta en todo expediente de equidistribución es la depuración de todas y cada una de las fincas de origen de modo que aunque después se cancelen deben constar claramente determinadas ab initio. Ello supone que la reparcelación, si bien tiene virtualidad inmatriculadora, lo es para las fincas aportadas, y ello aunque estén llamadas a diluirse y transformarse en fincas de resultado.

Esta inmatriculación, según algunos autores, debe ir acompañada con certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente con la finca cuya inmatriculación se pretende. Otros como **GARCÍA GARCÍA** entienden que la coordinación catastral se produce en las fincas de resultado, por lo que no precisará su concordancia con la aportada.

Conviene recordar que esta inmatriculación no se sujeta a las limitaciones del 207 LH.

En el mismo sentido que el artículo 7.2 RD, el artículo **176.3 de la LUV**, exige también la plena identificación de las fincas aportadas, y su inmatriculación en un primer momento.Es presupuesto necesario para la plena identificación de las fincas:

La relación de fincas aportadas expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción.

El reglamento se ratifica en la senda marcada por la ley en **su artículo 413.1 y 2**

Entre las fincas aportadas puede constar el aprovechamiento urbanístico, consecuencia de la reserva de aprovechamiento. Cuando el aprovechamiento conste inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, deberá constar como finca aportada para que se materialice en una de resultado.

De éste modo se le abrirá ficha en los términos del relacionado artículo 413.

3-Modificaciones de cabida

El artículo 7.3 RD hay que ponerlo en relación con el artículo 8 del RD , el 310.5 del TRLS de 1992, y con el artículo **172.LUV** que afirma:

El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.

Ello supone que debe procederse necesariamente a adecuar la realidad extrarregistral y la registral, ya que es el momento oportuno, dadas las garantías que frente a terceros establece el procedimiento, esto es información pública, levantamiento de planos, y aprobación por la administración actuante, que tutela el procedimiento.

El artículo 18 del RD enumera estos actos con finalidad de concordancia:

- Inmatriculación de fincas
- Rectificación de datos descriptivos.
- Reanudación del tracto interrumpido.

De todos modos no basta con modificar las circunstancias descriptivas, sino que deberá constar en el documento la motivación del cambio. Por ejemplo , que el exceso se debe a nueva medición practicada.

El artículo 176.3 de la LUV, siguiendo en este punto la técnica registral del citado RD afirma:

(…) y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito. El Proyecto de Reparcelación Forzosa propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

En los mismos términos se pronuncia el artículo 413.6 del Reglamento.

4- Determinación de la correspondencia

Siguiendo con el artículo 7 .4 del RD , el título inscribible deberá contener:

Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

Tiene que existir una correspondencia que deberá venir en la descripción de la finca de resultado, señalándose las de procedencia en cuyo pago se adjudica. La correspondencia se puede producir sin modificación física, ésto es, cuando la finca de procedencia y la de resultado resultan iguales.

5- Traslado de cargas y derechos.

Una de las circunstancias que con más rigor ha de determinarse conforme al artículo 7.6 RD es el llamado arrastre de cargas:

Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.

Los titulares de las cargas, al haberse puesto de manifiesto en la certificación registral, habrán sido notificados y por lo tanto habrán podido comparecer en el expediente, manifestado su consentimiento o no al proyecto, y en su caso formular alegaciones .

Las reglas a tener en cuenta para el traslado de las cargas y derechos reales y que resultan del artículo 11, y que son recogidas en términos similares por el artículo 426 del reglamento y son:

I-Si hay acuerdo unánime de titulares de dominio, derechos y cargas,

Se estará a lo que resulte del acuerdo, manifestado bien sea en el expediente, bien sea en escritura pública.

II- Si no hay acuerdo unánime, el RD prevé las siguientes normas:

A-Cargas constituidas con anterioridad a la fecha de la nota de expedición de cargas:

-Cargas incompatibles. Se procederá a su cancelación previo pago de la indemnización establecida.

-Cargas compatibles: Se trasladan por subrogación real a las fincas de resultado

-Un solo propietario inicial de una finca:

1. -Se le adjudica una sola finca: Se procederá a su traslado en los mismos términos que en la finca de origen. Para ello bastará que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.
2. -Se le adjudican varias fincas: se llegará a la misma solución sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.

-Un solo propietario inicial de varias fincas:

1- Se le adjudica una sola finca: el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.

2- Se le adjudican varias fincas: se aplicarán los criterios anteriores.

B-Cargas constituidas con posterioridad a la fecha de la nota de expedición de cargas:

Cargas compatibles

Se trasladará a la finca de resultado sin que sea preciso determinar la cuota.

Cargas incompatibles

Por último puede ocurrir que no sea posible su traslado por no poder subsistir. Ésto es por ser **incompatibles**. En este caso el artículo 12 prevé que el Registrador traslade la carga a la finca de resultado y haga constar la incompatibilidad en:

-El asiento de inscripción.

-En la nota al pie del título

¿Cuáles son estos supuestos de incompatibilidad?

GARCÍA GARCÍA habla de un derecho de habitación en un piso, y la finca de resultado es un solar destinado a naves industriales. Es incompatibilidad civil.

Los interesados, una vez se les ponga de manifiesto la incompatibilidad de la carga o derecho, podrán :

1-*Llegar a un acuerdo.*

Los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate *podrán convenir* en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca. (art. 12.3 RD)

2-Recurrir la calificación, ya sea judicial o gubernativamente.

6- Descripción de las construcciones.

A continuación, el artículo 7.7 RD establece que deberá constar la descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican.

Aunque se pueden declarar las obras nuevas en las fincas de origen, deberán reunir los requisitos que exigen los artículos 45, 46, 49, 52 y 54 de este Real Decreto, sin que puedan obviarse los requisitos exigidos por la ley. Además deberán cumplir los requisitos que la Ley de Ordenación de la Edificación exige en cuanto a la constitución del seguro decenal.

En el caso de que conforme al planeamiento se proceda a la demolición de los inmuebles, deberá hacerse constar en la descripción de los mismos que la finca ha sido derruida, previa la obtención de la correspondiente licencia de demolición.

7- Descripción de las fincas de resultado.

El artículo 176 de la LUV establece:

3. La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, ***expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda*** *y la designación nominal de los adjudicatarios. Las adjudicaciones de fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.*

Dos son los requisitos que subraya la LUV y que deben constar en las fincas de resultado, además de lo exigido en la legislación hipotecaria:

-El aprovechamiento urbanístico de cada una.

-Designación nominal de los adjudicatarios.

Pero además el artículo 180.b) de la LUV exige que conste la correspondencia con la finca aportada.

8-Determinación de la cuota

El artículo 176 LUV afirma:

6. La Cuenta de liquidación provisional establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir. Si éste resultara ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

Dos son los conceptos que deben distinguirse:

1- La cuota en la liquidación definitiva que permita calcularlo en un momento posterior

2- La afección a los gastos en la cuantía que se determine conforme a la liquidación provisional.

El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

No hay que olvidar que las afecciones del urbanizador, consecuencia de lo dispuesto en la proposición jurídica, se trasladarán a la finca de resultado, y gozarán de la misma naturaleza de las que ahora estudiamos, con las limitaciones que vimos anteriormente.

Así, el artículo 19 del RD expone:

A-La afección recaerá sobre las fincas de resultado, salvo :

-Que resulte que la obra ha sido pagada y realizada o cuando ha sido asegurada por otro tipo de garantías.

-Que conforme al 427.2 del Reglamento, se haya retribuido en terrenos al urbanizador.

Asimismo, en el caso de que un propietario retribuya en terrenos, la parcela que se le adjudique quedará libre de la afección real, con la correlativa obligación del Urbanizador que percibe su retribución en especie, de garantizar por cualquier medio admisible en Derecho, la urbanización de esa finca adjudicada al propietario.

B-Dicha afección es preferente a cualesquiera otras cargas y derechos, incluso los créditos salariales, salvo:

- Los créditos del Estado del artículo 73 LGT (tributos que graven los bienes con periodicidad por el último año y la parte vencida de la anualidad corriente).

-Créditos tributarios anotados en el Registro con anterioridad a la afección.

-Lo dispuesto en el propio artículo 19.4 del RD:

En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad

C-*Dicha afección puede ser ejecutada, en caso de impago:*

De los artículos 181 de la LUV, 431 del reglamento, y 19.2 del RD, pueden extraerse las siguientes consecuencias:

- La ejecución se realizará a través de la administración actuante, en beneficio del urbanizador.
- El titular incurrirá en mora al mes de notificada la cuota impagada.El impago dará lugar al devengo del interés legal del dinero.
- Se iniciará el procedimiento de apremio en el plazo no superior al mes de haberse instado por el urbanizador a la administración actuante la ejecución.El incumplimiento del plazo dará derecho al urbanizador para reclamar a la administración los perjuicios causados.
- El procedimiento se entenderá con los titulares registrales del dominio y se notificará a los titulares de derechos inscritos o anotados.
- Si alguno de los titulares de derechos inscritos o anotados pagara, se subrogará en el crédito con facultades para repetir contra el titular, lo que se hará constar mediante nota marginal.

D- La caducidad y cancelación de la afección se recoge en el artículo 20 del RD :

-Plazo de caducidad:

La regla general es de 7 años.

-Excepciones:

-Cuando se haga constar la liquidación definitiva.

En este caso será de dos años desde su constancia.

Si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

-Con anterioridad , mediante acreditación de haberse satisfecho el crédito.

El título hábil será en este caso una instancia de los titulares del dominio , acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

La legislación valenciana contempla la **retasación de cargas** que podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 428 del Reglamento con los siguientes requisitos:

- Solicitud de ampliación de la afección real.
- Acuerdo de la Administración actuante incrementando la afección, en la que se acredite que los titulares registrales de las fincas han sido parte en el expediente.
- Determinación de qué parte corresponde a cada finca, por el principio registral de especialidad.
- No podrá aumentarse a quien haya prestado garantía.

- Titulares registrales.

El artículo 7.10 requiere que las fincas de resultado se adjudiquen a los titulares que lo eran de las fincas aportadas, por éso utiliza el término subrogación real. Ahora bien, habrá casos en que el adjudicatario (el ayuntamiento) lo será por cesión obligatoria no por subrogación real.

El artículo 172.2 de la LUV establece una serie de criterios que intentan huir de los proindivisos, que en mi opinión no se han resuelto debidamente en la ley.

El artículo 174.7 de la LUV establece el procedimiento para su extinción, al verlos con disfavor. El citado artículo afirma:

Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia

Esta norma debe completarse con el artículo 13 del RD en el que se contempla que los proindivisos se trasladarán, si no se establece otra cosa, a las fincas de resultado.

Conviene recordar que no todos los titulares de fincas aportadas tendrán derecho a fincas de resultado, así procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos, que recoge el mismo artículo 172 LUV:

a. Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.

b. Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.

c. Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% de la parcela mínima edificable.

Varias son las cuestiones que suscita el análisis de la intervención en el procedimiento reparcelatorio de los titulares registrales:

1-Notificaciones

2-Tracto sucesivo.

1-Notificaciones

Sujeto activo

El urbanizador, por sí o notarialmente.

Sujeto pasivo:

Todos los titulares ya sea del dominio, derechos reales o de cargas y gravámenes.

Forma

Habrá que estar a las normas contenidas en la Ley de Procedimiento Administrativo.

En todo caso en el título inscribible deberá determinarse que se han realizado conforme a la ley, y señalar a quiénes se han realizado aunque sea per relationem, ya que si no no podremos verificar el tracto sucesivo.

En la LUV las referencias a la notificación de los titulares las encontramos :

-En el artículo 166 de la LUV que exige:

-Se comunique fehacientemente.

-Se comunique individualizadamente.

-Se siga el procedimiento establecido en la Legislación estatal sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

-Que la comunicación se realice tanto con carácter previo a la reparcelación, como posteriormente del acuerdo reparcelatorio con expresión de los recursos que le asisten.

El **contenido** será, según el artículo 166 LUV :

-Con carácter previo, se notificará la aprobación del Programa con los siguientes extremos:

a. **Texto del contrato suscrito** con la administración actuante.

b. Expresión de las **magnitudes urbanísticas relevantes** establecidas por el planeamiento, tales como dimensiones de parcela mínima, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno requerida para obtener la adjudicación de finca de resultado independiente.

c. **Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje aprobado.**

d. **Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en metálico**; el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de dicha opción; la cuantía y contenido del aval o garantía a prestar por quien retribuya en dinero; debiendo emplazar a los propietarios para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes

económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo, sin prejuzgar el derecho del propietario a quien se solicitará la presentación de la documentación acreditativa de su derecho. Se hará indicación de que dichos importes serán revisados cuando sean determinados los importes definitivos correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j de esta Ley. Igualmente se hará constar la estimación preliminar de la repercusión unitaria de dichos gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda al interesado por construcciones y plantaciones invitando al propietario a que formule las alegaciones documentadas que tenga por conveniente.

e. **Recordatorio a los propietarios del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas** que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso valorarlas.

2. La comunicación informará, cuanto menos a los propietarios de edificaciones consolidadas, de lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de esta Ley.

.

Con posterioridad, se notificará el acuerdo de aprobación.

La notificación informará a los propietarios del derecho que les asiste de recurrir en ulterior vía contenciosa tanto el Programa como los actos que se produzcan en aplicación del mismo en base a que el mismo no sea conforme a Derecho.

2 -Tracto sucesivo

El problema se plantea cuando comparece en el expediente persona diferente del titular registral. En este caso deberá procederse, con carácter previo, a inscribir a nombre del compareciente las fincas registrales.

El artículo 9 del RD establece una serie de reglas para reanudar el tracto sucesivo que podemos sintetizar en los extremos siguientes:

-Que se aporten los títulos intermedios, habilitando al urbanizador o a la administración actuante a solicitar copias del título.

-En caso contrario, se establece una tramitación de una especie de reanudación del tracto interrumpido y que distingue según la fecha de la inscripción contradictoria:

Si tuviera más de 30 años.

-Se citará al titular registral en el domicilio que conste en el asiento y, si no constare, por edictos.

-Se dará parte al Ministerio Fiscal.

-Si no hay oposición del Ministerio Fiscal, si no se persona el titular registral o haciéndolo no se opone se inscribirá a favor de quien haya justificado su derecho por algún título, sea público o privado.

-Si el titular registral comparece, se inscribirá la finca de resultado a su nombre con las salvedades oportunas.

Si tuviera 30 años o menos.

-Deberá acreditarse que el titular registral ha conocido la situación personalmente, no cabe a cualquier persona que se encuentre en el domicilio, y no se ha opuesto. No puede aplicarse a los supuestos de ignorado paradero.

Todas estas circunstancias se relacionarán en el expediente, y en el supuesto de que no se haya reanudado el tracto se procederá a inscribir la finca de resultado a favor del titular registral haciendo constar que el expediente se siguió con persona distinta, aunque esta circunstancia no se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Este procedimiento podrá realizarse por el órgano actuante o por el notario.

DOBLE INMATRICULACIÓN

Contempla un doble supuesto:

-Que conste la nota por doble inmatriculación, que prevé el 313 del RH
-Que resulte del propio expediente.

Las consecuencias que se producen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 RD, son:
-Se considerarán interesados ambos propietarios.
-Se mantendrá la situación en la finca de resultado, que hará referencia a las dos de procedencia. La inscripción se practicará en el futuro a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil.Se trata de una titularidad indeterminada pero determinable.
-Cabe la posibilidad de convenio entre las partes, que deberá formalizarse en escritura pública.

TITULARIDAD DESCONOCIDA O EN PARADERO DESCONOCIDO

Como elementos comunes a estos supuestos, hay que distinguir, conforme al artículo 172 LUV y 402 del Reglamento:

1- La adjudicación se hará a favor de la Administración actuante con carácter fiduciario.
2- Se dará traslado al Ministerio fiscal. *Si el titular de la finca de origen, siendo español, estuviera en paradero desconocido, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al MinisterioFiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes. Igualmente, si el titular de la finca de origen fuese de otro estado y su domicilio fuese conocido o no, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, se comunicará a la embajada de su país o al Consulado más próximo si ésta no existiese en España*
3- Se entenderá que retribuye al urbanizador en especie.
4- Si no da derecho a una parcela se consignará el importe. *Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.*

Dentro de este **epígrafe hay que distinguir:**

1-Titular desconocido
Se trata del supuesto de finca no inmatriculada, ya que si lo estuviera tendríamos un titular registral.

La consecuencia que prevé el artículo 10 del RD y 402 del Reglamento es que *"la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma"*

En el mismo sentido el artículo 402.2 del Reglamento abunda en la consignación de la indemnización: " *La indemnización correspondiente se consignará en favor de ese propietario. En caso de que no comparezca o no se acredite el mejor derecho durante un plazo de dos años, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas."*

2-Titular conocido pero ilocalizable.

El artículo 402.3 y 4 del Reglamento reitera lo ya expuesto en el supuesto anterior.

3. Si se trata de una finca cuyo titular no tiene domicilio conocido o si la propiedad es dudosa, la adjudicación se efectuará en favor de la Administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando éste comparezca o acredite su derecho. En el caso de que no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

4. En los supuestos previstos en los apartados anteriores, se dará traslado al Ministerio Fiscal de la incoación del expediente reparcelatorio, para que pueda comparecer y alegar en él en defensa de los propietarios. La ley distingue entre español y extranjero:

A-Español

Si el titular de la finca de origen, siendo español, estuviera en paradero desconocido, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes

B-Extranjero:

Igualmente, si el titular de la finca de origen fuese de otro estado y su domicilio fuese conocido o no, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, se comunicará a la Embajada de su país o al Consulado más próximo si ésta no existiese en España

C-Asimilado:

7. En el caso de que algún propietario no cumpla con su obligación de remitir los títulos de propiedad o certificación registral y de dar cuenta de las circunstancias jurídicas que afecten a sus fincas, el Urbanizador podrá calificar como de propiedad desconocida aquellas fincas respecto de las que su dueño no aporte título y su titularidad no resulte acreditada por otros medios.

TITULARIDAD LITIGIOSA

El artículo 164.3 de la LUV define lo que se entiende por titularidad litigiosa, considerando como tal cuando conste tomada anotación preventiva de demanda.

Cuando respecto de una finca conste anotación registral preventiva de demanda sobre su titularidad, ésta se considerará litigiosa

El artículo 402.5 del Reglamento determina las consecuencias que son:

5. Si la finca es de titularidad litigiosa, la adjudicación se efectuará en favor de quien figure como titular registral de la finca en el momento de iniciarse el expediente reparcelatorio. La anotación preventiva de la demanda civil se trasladará por subrogación real a la finca de resultado que traiga causa de la propiedad litigiosa.

De los preceptos citados, que siguen el criterio marcado por el artículo 10 del RD, se desprende:

-Sólo hay titularidad litigiosa cuando conste anotada la demanda.

-La consecuencia será el traslado de la anotación a la finca de resultado, por subrogación real.

-Figurará como titular el que lo fuera al iniciarse el expediente reparcelatorio.

Planos

Aunque ya nos detuvimos al hablar del título inscribible, conviene recordar que deberá acompañarse de plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

Nos remitimos a lo anteriormente relacionado.

Efectos

El artículo 180 de la LUV establece los siguientes:

1-El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido. El Urbanizador, o la Administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del Urbanizador.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, además de los efectos previstos en los artículos 168, 169 y 170.1 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los siguientes:

a. Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.

b. Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.

c. Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente

Pero desde el punto de vista de la mecánica registral la inscripción de la reparcelación, si no se han tenido en cuenta los cambios de titularidad de las parcelas afectadas tras la expedición de la certificación , provocará la cancelación de las inscripciones practicadas, en los términos relacionados en los artículos 14 , 15 , 16 y 17 RD.

Esta cancelación, es una cancelación formal , lo que significa que produce dos efectos:

A-Cierra el Registro hasta la reinscripción.

B-Exige la reinscripción previa modificación de los títulos.

Para el estudio de esta cancelación formal nos remitimos a las normas hipotecarias, ya que la LUV para nada se ocupa de esta circunstancia que por otra parte es netamente registral.

María Emilia Adán
Registradora de la Propiedad

EXTRANJEROS

ANA ISABEL LLOSA ASENSI. Registradora de la Propiedad

LEGISLACIÓNAUSTRIACA

Siguiendo con artículos anteriores publicados en la presente sección de la Revista, se exponen a continuación de forma esquemática, las principales características de la LEGISLACIÓN AUSTRIACA en materia de derecho civil e inmobiliario.

- A diferencia de otros países como Alemania, donde se distinguen dos tipos de Notarios: el NOTARIO EXCLUSIVO (con dedicación plena) y el NOTARIO-ABOGADO, en Austria sólo existe una forma de Notariado: EL NOTARIO PÚBLICO, que desempeña un cargo público y es nombrado por el Estado.

- Austria es un Estado Miembro del Convenio de 5 de Octubre de 1961 sobre supresión de la legalización de los documentos públicos extranjeros, también conocido como "Convenio de la Apostilla".

- La legislación en materia de derecho civil queda recogida en el **Código Civil General (ABGB) de 1811** y en leyes especiales específicas, tales como la Ley Matrimonial. La Ley de arrendamientos, la Ley de la Propiedad Horizontal, la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria (GBG) y la Ley de Protección de los Consumidores.

- En materia de adquisición del dominio, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 380 del ABGB, que dispone que "sin título y sin tradición legítima no puede ser adquirida propiedad alguna" recogiéndose así la conocida como Teoría del Título y del Modo.

- La inscripción en el Registro de la Propiedad inmobiliaria tiene carácter CONSTITUTIVO, con lo que en términos generales y reproduciendo lo que dispone el artículo 4 del GBG, la adquisición, transmisión, limitación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles sólo son eficaces mediante la inscripción de tales derechos en el Hauptbuch o Libro Principal.

- La inscripción en el Registro de la Propiedad sólo tendrá lugar, según el artículo 31 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, en virtud de documento público o documento privado en el que las firmas de las partes contratantes estén autentificadas judicial o notarialmente. Así mismo, la nota de autentificación deberá contener en el caso de personas físicas o naturales, la fecha de nacimiento.

- En materia de Régimen Económico Matrimonial podemos destacar lo siguiente:

- El Régimen Económico Matrimonial legal es el de **SEPARACIÓN DE BIENES**, con lo que cada uno de los cónyuges es propietario exclusivo de lo adquirido por él y es deudor único de sus acreedores y acreedor de sus deudores.

- Se admite, sin embargo, la posibilidad de que los cónyuges acuerden otro régimen económico matrimonial en escritura notarial, tales como la comunidad de bienes entre vivos, la comunidad de bienes mortis causa, o la comunidad de adquisición.

-En materia de sucesiones podemos destacar las siguientes cuestiones:

- Según el derecho austriaco, el patrimonio del causante no se transmite directamente a los herederos sino con la formalización irrevocable del procedimiento sucesorio mediante el CERTIFICADO DE HEREDERO expedido por el tribunal competente para asuntos sucesorios.

- Para ser sucesor jurídico del causante, el o los herederos tienen que aceptar la herencia mediante una declaración positiva, distinguiéndose entre una aceptación de la herencia condicional y una aceptación no condicional.

- La sucesión puede ser testamentaria, legal o contractual.

- La sucesión legal en el ordenamiento austriaco sigue el orden de parentesco, con lo que se llama como herederos legales, en primer lugar, a los DESCENDIENTES (1er ORDEN DE LLAMANIENTO A LA SUCESIÓN), después a los PADRES del causante y a sus descendientes (2º ORDEN DE LLAMAMIENTO), a los ABUELOS del causante y a sus descendientes (3er ORDEN DE LLAMAMIENTO), y en último lugar a los BISABUELOS pero ya no a sus descendientes (4º ORDEN DE LLAMAMIENTO). Dentro de cada orden rige el principio de representación y la sucesión por estirpes.

El CÓNYUGE del causante también es heredero legal, con una cuota de 1/3 si concurre con los herederos de primer orden, y de 2/3 si concurre con los herederos de segundo orden.

En último término, si no se encontrara ningún heredero legal, la herencia correspondería al Estado.

- Además de la cuota legal, el cónyuge del causante goza (por añadido) de diversos privilegios legales como la MEJORA LEGAL. Ésta consiste, de una parte, en los bienes muebles del ajuar doméstico en cuanto que sean necesarios para el mantenimiento del hogar de acuerdo con el anterior estilo de vida de los cónyuges, y de otra parte, en el derecho a seguir viviendo en la vivienda conyugal, si no resultan aplicables otras disposiciones más específicas en relación con la vivienda familiar.

- La sucesión contractual sólo puede tener lugar válidamente entre cónyuges, pero nunca sobre la totalidad del patrimonio; necesariamente, un cuarto de la herencia debe quedar excluído de la sucesión contractual, y de este modo sometido a la sucesión testamentaria o legal.

- Para la validez del contrato sucesorio deben observarse los requisitos de forma establecidos para las disposiciones de última voluntad y las capitulaciones matrimoniales, con lo que deberán otorgarse en ESCRITURA NOTARIAL.

- Así mismo, en la legislación austriaca también cabe la donación mortis causa, en relación con la cual podemos destacar: 1) que debe otorgarse en ESCRITURA NOTARIAL; 2) tras el fallecimiento del donante debe ser tratada como un legado en relación a eventuales derechos a la legítima y; 3) la cosa donada se incluirá en el cálculo de la legítima.

- También se regula en el Derecho austriaco la LEGÍTIMA, que corresponde a los hijos del causante (y a falta de éstos, a sus padres) así como al cónyuge. La legítima se configura, en cuanto a su naturaleza jurídica, como una PRETENSIÓN DINERARIA, de modo que el legitimario no puede hacer valer pretensión ninguna sobre cosas determinadas de la herencia.

- Para el caso de que las donaciones inter vivos hechas por el causante, perjudiquen la legítima de los herederos forzosos o legitimarios, los donatarios pueden ser obligados a restituir la cosa donada en favor de los legitimarios o efectuar el pago de una compensación financiera; es lo que se denomina: IMPUGNACIÓN DE LA DONACIÓN.

CITAS Y FRASES

-El trabajo no es ninguna deshonra; la inactividad es una deshonra.
Hesíodo (siglo VIII a. C.), poeta griego.

-Pocas máximas son verdaderas en todos los aspectos.
Charles-Louis de Sécondat, barón de Montesquieu (1689-1755), pensador francés.

- Un libro, si es malo, nadie lo puede excusar; si es bueno, ni los reyes lo pueden aplastar.
François-Marie Arouet, Voltaire (1694-1778), escritor frances.

-No hay hombre cultivado, sólo hay hombres que se cultivan.
Ferdinand Foch (1851-1929), militar francés.

-Yo escribo para despejar mi mente, no para embotar la de otros.
Louis Scutenaire (1905-1987), escritor y crítico de arte belga.

- La lectura es de gran utilidad, si se medita lo que se lee.
Nicolas de Malebranche (1638-1715), filósofo francés.

LÓGICA

LÓGICA

LA BODA: Cuando María preguntó a Mario si quería casarse con ella, éste contestó: "No estaría mintiendo si te dijera que no puedo no decirte que es imposible negarte que si creo que es verdadero que no deja de ser falso que no vayamos a casarnos". María se mareó. ¿Puede ayudarla diciéndole si Mario quiere o no quiere casarse?

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN LA REVISTA 435

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 432

SELLOS DE COLORES: El único cuyo color puede determinarse es C. Si el sello de C fuera rojo, B habría sabido que su sello no era rojo al pensar: " Si mi sello fuera también rojo A, al ver dos sellos rojos, sabría que su sello no es rojo. Pero A no sabe que su sello no es rojo. Por consiguiente, mi sello no puede ser rojo. " Ésto demuestra que si el sello de C fuera rojo, B habría sabido que su sello no era rojo. Pero B no sabía que su sello no era rojo; así que el sello de C no puede ser rojo.

El mismo razonamiento sustituyendo la palabra rojo por amarillo demuestra que el sello de C tampoco puede ser amarillo. Por tanto, el sello de C debe ser verde.

SECCIÓN HUMOR

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

Du lluc espic ingliss? Ésto es la carta que escribió una señora al programa de Luis del Olmo para que la leyeran en directo:

" Desde que las insignias se llaman pins, los maricones gays, las comidas frías lunchs, y los repartos de cine castings, este país no es el mismo: ahora es mucho, muchísimo más moderno.

Antaño los niños leían tebeos en vez de comics, los estudiantes pegaban posters creyendo que eran carteles, los empresarios hacían negocios en vez de business, y los obreros, tan ordinarios ellos, sacaban la fiambrera al mediodía en vez del tupper-ware.

Yo, en el colegio, hice aerobic muchas veces, pero, tonta de mi, creía que hacía gimnasia. Nadie es realmente moderno si no dice cada día cien palabras en inglés. Las cosas, en otro idioma, nos suenan mucho mejor. Evidentemente, no es lo mismo decir bacon que panceta, aunque tengan la misma grasa, ni vestíbulo que hall, ni inconveniente que handicap ...

Desde ese punto de vista, los españoles somos modernísimos. Ya no decimos bizcocho, sino plum-cake, ni tenemos sentimientos, sino feelings. Sacamos tickets, compramos compacts, comemos sadwiches, vamos al pub, practicamos el rappel y el rafting, en lugar de acampar hacemos camping y, cuando vienen los fríos, nos limpiamos los mocos con Kleenex.

Esos cambios de lenguaje han influido en nuestras costumbres y han mejorado mucho nuestro aspecto. Las mujeres no usan medias, sino panties y los hombres no utilizan calzoncillos, sino slips, y después de afeitarse se echan after shave, que deja la cara mucho más fresca que el tónico.

El español moderno ya no corre, porque correr es de cobardes, pero hace footing; no estudia, pero hace masters y nunca consigue aparcar pero siempre encuentra un parking.

El mercado ahora es el marketing; el autoservio, el self- service; el escalafón, el ranking y el representante, el manager. Los importantes son vips, los auriculares walkman, los puestos de venta stands, los ejecutivos yuppies; las niñeras baby-sitters, y hasta nannies, cuando el hablante moderno es, además, un pijo irredento.

En la oficina, el jefe está siempre en meetings o brain storms, casi siempre con la public-relations, mientras la assistant envía mailings y organiza trainings; luego se irá al gimnasio a hacer gim-jazz, y se encontrará con todas las de la jet, que vienen de hacerse liftings, y con alguna top model amante del yoghurt light y el body-fitness.

El arcaico aperitivo ha dado paso a los cocktails, donde se jartan a bitter y a roast-beef que, aunque parezca lo mismo, engorda mucho menos que la carne.

Ustedes, sin ir más lejos trabajan en un magazine, no en un programa. En la tele, cuando el presentador dice varias veces la palabra OK y baila como un trompo por el escenario la cosa se llama show, bien distinto, como saben ustedes, del anticuado espectáculo; si el show es heavy es que contiene carnaza y si es reality parece el difunto diario El Caso, pero en moderno.

Entre medias, por supuesto, ya no ponen anuncios, sino spots que, aparte de ser mejores, te permiten hacer zapping.

Estas cosas enriquecen mucho.

Para ser ricos del todo, y quitarnos el complejo tercermundista que tuvimos en otros tiempos, sólo nos queda decir con acento americano la única palabra que el español ha exportado al mundo: la palabra "SIESTA".

Espero que os haya gustado ... yo antes de leerlo no sabía si tenía stress o es que estaba hasta los cojones."

DE DONDE VIENE

Tener fuelle: Tener o perder fuerza o resistencia. El fuelle es un instrumento con el que se recoge aire para proyectarlo a algún lugar; funciona en la frase como metáfora funcional de pulmón: a mayor capacidad pulmonar, más oxígeno recibe la sangre y, por tanto, hay más resistencia al esfuerzo.

De gorra: se utiliza desde 1627, consistía en acudir a los banquetes y en la puerta quitarse la gorra y saludar a los porteros, como si quien ésto hacía fuese pariente o amigo de la familia. Otra posible interpretación es la que nos remite a la vida de los estudiantes salmantinos de los siglos XVI al XVIII, llamados muchos de ellos capigorristas o capigorrones por su forma de vestir: capa negra y gran gorro, indumentaria parecida a la de los actuales tunos. Eran estos estudiantes especialistas en colarse gratis en banquetes y celebraciones y en vivir del cuento, o sea, en comer y vivir de gorra, en alusión al atuendo expuesto.

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01-07 al 31-07 del 2007)

DISPOSICIONES ESTATALES

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS SEGUROS

LEY 13/2007, de 2 de julio (BOE 3/07), por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por el RD-Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, en materia de supervisión del reaseguro.

DEFENSA DE LA COMPETENCIA

LEY 15/2007, de 3 de julio (BOE 4/07), de Defensa de la Competencia.

REGISTRO CIVIL

INSTRUCCIÓN de 23 de mayo de 2007 (BOE 4/07), de la DGRN sobre apellidos de los extranjeros nacionalizados españoles y su consignación en el Registro Civil español.

FINANCIACIÓN

LEY ORGÁNICA 8/2007, de 4 de julio (BOE 5/07), sobre financiación de los partidos políticos.

LEGISLACIÓN MERCANTIL

LEY 16/2007, de 4 de julio (BOE 5/07), de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea.

PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA

REAL DECRETO 907/2007, de 6 de julio (BOE 7/07), por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.

TRIBUTOS

ORDEN EHA/2027/2007, de 28 de junio (BOE 9/07), por la que se desarrolla parcialmente el RD 939/2005, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que

prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

RESPONSABILIDAD CIVIL

LEY 21/2007, de 11 de julio (BOE 12/07), por la que se modifica el texto refundido de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor, aprobado por el RD-Legislativo 8/2004, de 29 de octubre, y el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el RD-Legislativo 6/2004, de 29 de octubre.

RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA

REAL DECRETO 1066/2007, de 27 de julio, (BOE 28/07) sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

COMUNIDAD VALENCIANA

DECRETO 99/2007, de 6 de julio (DOGV 10/07), del Consell, sobre Cooperativas con Sección de Crédito en la Comunitat Valenciana.

CORRECCIÓN DE ERRORES del DECRETO 72/2007, de 18 de mayo, del Consell (DOGV 26/07), del Consell, por el que se establece la demarcación territorial de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario de la Comunidad Valenciana: afecta a las oficinas liquidadoras de Benaguacil y Chelva.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

LEY 3/2007, de 23 de marzo, (BOE 17/07) de Mediación Familiar.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana