

LUNES

CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XXI - Núm. 448 - julio, 2008



LUNES 4'30

EDITADA POR
REGISTRADORES
DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA

FUNDADOR

Enrique Colomer Sancho

COORDINADORAS GENERALES

Carmen Gómez Durá
Alicia Mª 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 Gozálbres 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



CASOS 2



RESOLUCIONES 5



SENTENCIAS 12



CINDER

**CINDER: LA CALIFICACIÓN REGIS-
TRAL DEL OBJETO DEL DERECHO
INMOBILIARIO** por Rafael Arnaiz
Eguren 18



**KIOSCO: ANOTACIÓN DE EMBARGO Y
CONCURSO. EJECUCIÓN ORDINARIA
SOBRE BIENES DEL CONCURSADO**
Gillermo Dromant 50



FISCAL por Francisco Molina 55



LÓGICA 58



HUMOR 59



RESEÑA LEGISLATIVA 61

**Los Registros Mercantiles de Valencia tienen una nueva
página web <http://rmvalencia.com>**

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

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

CRISTINA MARTÍNEZ. Registradora de la Propiedad

VENTA EN SUBASTA ADMINISTRATIVA DE UNA VIVIENDA CON ARRENDAMIENTO INSCRITO

Se presenta en el Registro una certificación administrativa en la que como consecuencia de la ejecución del embargo anotado a favor de la AET, se ha procedido a la subasta de dicha **vivienda** y a su adjudicación al mejor postor. Se acompaña además, el mandamiento de cancelación de cargas en el que se ordena cancelar todos los asientos posteriores.

En el Registro figura inscrito un contrato de arrendamiento con posterioridad a la anotación de embargo, siendo la fecha de dicho contrato de arrendamiento posterior a la del embargo. El contrato de arrendamiento se firmó en noviembre de 2006 con una duración de 1 año prorrogable hasta nueve años.

La existencia de dicho arrendamiento supone dos cosas, en primer lugar, que no puede inscribirse dicha adjudicación sin que se acredite, con arreglo a lo establecido en el artículo 25.5 LAU, que se ha notificado la venta al arrendatario y que éste no ha decidido ejercitar el derecho de tanteo; y, en segundo lugar, tal y como resulta del artículo 13.1 LAU, dado que **no** han pasado los cinco primeros años de duración no se podrá cancelar dicho arrendamiento.

Para poder cancelarlo sería necesario la correspondiente resolución judicial firme en la que se ordenara cancelar dicho arrendamiento por fraudulento.

Aunque el artículo 13.1 LAU no recoge expresamente en la enumeración de las causas de resolución del derecho del arrendador el supuesto de resolución por enajenación forzosa derivada de un apremio administrativo, autores como José Manuel García García y Juan José Marín López, consideran que por razones de analogía y de *eadem ratio* es aplicable dicho precepto a todos los casos en los que el arrendador con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento se vea obligado por cualquier causa jurídica a entregar, restituir o transmitir a un tercero la vivienda arrendada.

RECURSO GUBERNATIVO UNA VEZ SUBSANADO EL DEFECTO E INSCRITO EL TÍTULO.

En su día se presentó en el Registro una escritura que tenía unos defectos subsanables.

Dichos defectos fueron subsanados y se procedió a la inscripción de la indicada escritura.

Ahora el notario autorizante interpone recurso gubernativo contra dicha calificación y el Registrador se plantea si debe proceder a prorrogar el asiento de presentación tal y como establece el artículo 327 LH.



Los contertulios entendieron que no es necesario prorrogar el asiento de presentación ya que dicha prórroga tiene por objeto guardar la prioridad para la futura inscripción que pueda practicarse en caso de prosperar dicho recurso.

Por ello, si la inscripción ya se ha practicado no hay ninguna prioridad que guardar, y por ello no tiene ninguna finalidad el prorrogar.

En el caso de que el asiento de presentación ya hubiera caducado la solución es la misma; al recurso se le da entrada pero no se presenta en el Registro ya que no va a ser susceptible de producir ningún asiento registral.

CESIÓN DE USO DE INMUEBLE

Se plantea si es inscribible la cesión del uso de un inmueble.

En este caso hemos de partir de la RDGRN de 4 de octubre de 1989 que entendió que el contrato de comodato no es inscribible en el Registro de la Propiedad al no tratarse de un derecho real, artículo 2 y 98 LH .

Para poder considerar que ese derecho de uso no es el derivado de un contrato de comodato, sino de un verdadero derecho real es necesario que resulte de modo patente la voluntad de las partes de constituir un derecho real con las características de los derechos reales, inmediatividad y absolutividad.

Por ello, un derecho de cesión de uso con carácter perpetuo, perfectamente delimitado, y en el que los interesados han manifestado expresamente su voluntad de constituir un derecho real, con arreglo a la teoría del *numerus apertus*, sería un derecho real atípico susceptible de inscripción en el Registro.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PREVENTIVO

En relación con la anotación preventiva de embargo preventivo se planteó cuál era la duración de dicho embargo preventivo, y si era necesaria en este caso la notificación al deudor, y, en su caso, al cónyuge en caso de estar inscrita la finca embargada como ganancial.

Antes de entrar en el análisis de estas cuestiones se recordaron tres premisas:

1º-Que con independencia de la duración del embargo preventivo, la duración de la anotación preventiva de dicho embargo es de cuatro años, ya que no hay ningún precepto que establezca una duración diferente, artículo 86 LH. Es decir, aunque el embargo tenga una duración inferior a los cuatro años no podremos cancelar por caducidad dicha anotación hasta que no hayan transcurrido los cuatro años, ya que dicho embargo preventivo ha podido convertirse en ejecutivo dentro del plazo de vigencia del embargo preventivo, conversión que se anotaría en el Registro aun cuando el mandamiento que la decreta se presente en el Registro después de dicho plazo, siempre que la anotación no haya caducado por haber transcurrido los cuatro años, en este sentido la RDGRN de 30 de noviembre de 2004.

2º- En cuanto a la notificación al deudor, que, aun cuando existen varias RDGRN, por ejemplo, la de 1 de octubre de 2005, en las que la DG establece la no necesidad de notificación al deudor del embargo preventivo, ha de tenerse en cuenta que dicha resolución tenía por objeto un embargo



preventivo de la Agencia Tributaria ordenado según la LGT de 1963 que no decía nada al respecto, por lo que habrá que estar a la normativa vigente hoy en día para cada caso.

3º- La solución a las preguntas formuladas no es unívoca, ya que habrá que estar a la normativa aplicable a cada embargo, la cuál viene determinada por la naturaleza del órgano que la ordenó.

En consecuencia, si se trata de un embargo ordenado por la autoridad judicial, en este caso, la LEC (artículos 727.1 y siguientes) no establece un plazo determinado de duración de dicho embargo preventivo, por lo que la conversión podría ordenarse en cualquier momento y nosotros deberíamos anotarla si la anotación preventiva del embargo preventivo está vigente; y en cuanto a la notificación al deudor, como regla general, el artículo 733 exige previa audiencia al demandado antes de adoptar la medida cautelar, y en consecuencia, deberá notificarse al deudor y a su cónyuge, si el bien fuera ganancial. No obstante, el artículo 733.2 establece una excepción a dicha notificación para el caso de que dicha notificación vaya a frustrar la efectividad del embargo o que existan razones de urgencia. En este caso como no es necesaria la notificación al deudor, tampoco se puede exigir la notificación a su cónyuge, pero en estos casos es preciso que el juez en el mandamiento manifieste expresamente que no se ha procedido a la notificación por concurrir dichas circunstancias.

En cuanto a los embargos preventivos ordenados por la Agencia Estatal de Tributos, el artículo 81.5 de la LGT establece una duración inicial de seis meses prorrogables, como máximo, por otros seis meses más, siendo necesaria la notificación al deudor de acuerdo con lo establecido en el artículo 81.1.2 .

En cuanto a los embargos preventivos ordenados por la Tesorería de la Seguridad Social, del artículo 54.6 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, resulta que la duración del embargo preventivo será de seis meses; y por otro lado, en cuanto a la notificación al deudor, no se establece expresamente nada al respecto, únicamente el artículo 54.3.b) señala que el embargo preventivo se practicará conforme a las reglas establecidas para los embargos ordinarios en cuanto les sean de aplicación según su naturaleza, por lo que podría plantearse si ante la ausencia de normativa expresa al efecto sería de aplicación lo establecido en la RDGRN de 1 de octubre de 2005.



FRANCISCO MOLINA, PEDRO FANDOS (Registradores de la Propiedad)

R 11 DE FEBRERO DE 2008
(BOE 28-02-08)

R 11 DE FEBRERO DE 2008
(BOE 01-03-08)

ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Igual que la R. de 4-04-08 (BOE 20-02-08) publicada en la Revista 447

R DE 23 DE FEBRERO DE 2008
(BOE 17-03-08)

MODIFICACIÓN DE FINCA. URBANIZACIÓN. TRACTO SUCESIVO.

- Se presenta a Registro una instancia, acompañada de informe de Técnico de Urbanismo de la Consejería competente, solicitando que, respecto de la inscripción de una determinada finca, se cancele la expresión «pertenece a la urbanización ... ».

- La Dirección confirma el criterio del Registrador: la pertenencia de una parcela a una urbanización no constituye únicamente un dato descriptivo, sino que tiene unas consecuencias, tanto urbanísticas como civiles, al comportar un conjunto de faculta-

des, derechos, cargas y obligaciones propter rem respecto de los demás propietarios de parcelas de la urbanización, de modo que, suprimir esa referencia, podría tener unas consecuencias para éstos que hacen necesario su consentimiento, o procedimiento judicial entablado contra la entidad representante de la urbanización.

(Francisco Molina)

**R DE 25 DE FEBRERO DE
2008**
(BOE 15-03-08)

HERENCIA

Se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia por no intervenir en la partición la hija legitimaria que no había sido instituida heredera y que según la testadora había recibido su legítima con creces mediante donación anterior. La DG confirma la nota y desestima el recurso, pues la hija no heredera, como legitimaria tiene derecho a una pars bonorum, y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, por lo que se impone la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la

legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario para preservar la intangibilidad de su legítima.

(Pedro Fandos)

R DE 25 DE FEBRERO DE 2008
(BOE 17-03-08)

TRACTO SUCESIVO.
DERECHOS REALES
LIMITADOS

- Una finca aparece descrita como resto de finca matriz, constituida por una pista de tenis, una calle peatonal y terreno inculto «en las cuales calle peatonal y terreno inculto participan» una serie de viviendas, con una participación determinada cada una. Respecto de ella se presenta escritura de disolución de la sociedad titular, y adjudicación a uno de los socios, suspendiéndose su inscripción «porque la titularidad de una parte de dicha parcela corresponde a los propietarios de las seis fincas segregadas de ella, al haberse configurado como anejo inseparable de dichas fincas».

- La DG, sin entrar a valorar lo impreciso de los términos de las inscripciones existentes, considera indubitado que la sociedad disuelta aparece como titular del pleno dominio de la finca, sin que se pueda deducir que las parcelas segregadas tengan sobre ella más que un derecho de uso, que, como derecho real limitativo del dominio, no puede impedir la inscripción a favor del adjudicatario.

(Francisco Molina)

R DE 26 DE FEBRERO DE
2008
(BOE 17-03-08)

HIPOTECA. PROHIBICIÓN
DE DISPONER POR
PRÉSTAMO CUALIFICADO.

- Sobre una finca consta inscrita una hipoteca en garantía de préstamo cualificado, que comporta la prohibición de disponer de la vivienda hipotecada por el plazo de 10 años, salvo autorización administrativa, y previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos, con los intereses legales. Presentada, antes de que transcurran los 10 años, escritura de constitución de hipoteca, el Registrador suspende el despacho por la posibilidad de transmisión que implica el ius distrahendi inherente a la hipoteca.

- La DG mantiene una interpretación teleológica de la norma para restringir el ámbito de aplicación de la prohibición de disponer impuesta: la norma pretende impedir un enriquecimiento por parte del que, habiendo obtenido el beneficio de una financiación pública para la adquisición de una vivienda, pretende obtener una plusvalía con la rápida enajenación de la finca. Ciertamente que la constitución de hipoteca implica una posibilidad de transmisión, pero no menos cierto que no constituye, de presente, acto de transmisión del dominio, ni de cesión del uso, ni puede, por tanto, dar lugar al referido enriquecimiento injustificado, sin que se puedan plantear ahora las posibles consecuencias de una posible ejecución hipotecaria dentro del plazo de duración de la prohibición de disponer.

(Francisco Molina)

**R DE 26 DE FEBRERO DE 2008
(BOE 18-03-08)**

**COMPRAVENTA. RÉGIMEN
ECONÓMICO
MATRIMONIAL DEL
VENDEDOR EXTRANJERO.**

- Un ciudadano francés inscribió a su favor, por título de compra en estado de soltero, una finca, que ahora, en estado de casado, vende. El Registrador exige la expresión del régimen económico matrimonial del vendedor.

- La DG recuerda que, con carácter general, la inscripción debe expresar el régimen económico matrimonial del adquirente, con la salvedad de los adquirentes casados regido por régimen matrimonial sujeto a legislación extranjera, en cuyo caso se difiere a la futura transmisión, pues entonces podría obviarse su expresión si al acto de enajenación o gravamen concurren ambos cónyuges, o si el procedimiento se ha dirigido contra los dos. En el presente caso, y en aplicación de la doctrina expuesta, es necesario conocer el régimen económico matrimonial del vendedor, para determinar si por sí solo tiene facultades dispositivas suficientes.

(Francisco Molina)

**R DE 27 DE FEBRERO DE 2008
(BOE 13-03-08)**

**DECLARACIÓN DE OBRA
NUEVA.**

Se suspende la calificación de una escritura de declaración de obra nueva por

no acreditarse el pago del impuesto. Posteriormente, acreditado el pago, se suspende la inscripción por surgir dudas sobre si las edificaciones que se declaran, se ajustan o no a la licencia municipal, debiendo acreditarse la conformidad del Ayuntamiento con el contenido escriturado; porque no se expresa con suficiente claridad cuantas viviendas se han construido sobre cada parcela y porque no se contiene manifestación sobre la existencia y depósito del libro del edificio. Aportada escritura de aclaración, se mantiene el primero de los defectos. La DG estima el recurso y revoca la nota, tratando primero de los aspectos formales del procedimiento registral. Así entiende que el asiento del libro de entrada debe tener un contenido mínimo, que incluirá el Registro emisor del asiento, que permita identificar claramente la entrada del título presentado telemáticamente, entendiéndose que, otorgado el número de entrada, el Registrador no puede dar por no presentado el título, iniciándose a partir de ese momento el procedimiento registral, generándose en ese momento un acuse de recibo en que constará la especie de título entregado, que no consta en los acuses remitidos por el Registro, el día y la hora de la presentación, además de identificar debidamente que dicho acuse ha sido remitido por el Registro en el que se ha presentado el título, lo que tampoco consta claramente en los mencionados acuses, lo cual debe corregirse bajo la responsabilidad personal del Registrador. En cuanto a la práctica del asiento de presentación, distingue la DG si se ha recibido el documento electrónico en horario de oficina o fuera del horario de oficina. En el primer caso, el Registrador ha de notificarlo con su firma electrónica reconocida en el mismo día hábil en que se presentó el título. En el segundo

caso, en el inmediato día hábil siguiente, sin que en ningún caso sea aplicable el plazo de 10 días para comunicar un acto administrativo del artículo 58.2 LRJPAC, y sin que los acuses generados por el servidor del Registro tengan validez alguna, pues la decisión de practicar el asiento de presentación es personal del Registrador y exige su valoración jurídica, ordenando al Registrador las modificaciones informáticas precisas para cumplir con las exigencias indicadas, conteniéndose en una Resolución sobre un caso concreto instrucciones generales para desarrollar el procedimiento de presentación telemática con una regulación legal tan deficiente, lo cual no parece ser el cauce procedimental más adecuado.

Reitera, además, la doctrina de anteriores resoluciones sobre la calificación global y unitaria del documento, aunque no esté liquidado a pesar del tenor legal del artículo 255 LH.

Además entiende la DG que la posterior presentación de la copia de la escritura en papel, no implica desistimiento del proceso de inscripción telemático, respecto del cual el Notario es un presentante obligado ex lege y con monopolio exclusivo, salvo dispensa del interesado, al que se le impone al presentante cercenando su derecho de gestionar telemáticamente, él mismo, la propia inscripción de su título electrónico, situación a la que sí tiene derecho en el caso de título en soporte papel, con lo que no parece que se quiera impulsar la libre gestión electrónica de documentos públicos electrónicamente autorizados, y ello porque, dice la DG, el procedimiento creado por la Ley no es tan sólo para la presentación, sino para la inscripción del título, por lo que todas las actuaciones del proce-

dimiento registral deben realizarse por este cauce.

En cuanto al supuesto de fondo, el hecho de que la licencia de edificación se conceda para cuatro viviendas y se declaren tres, no es obstáculo para la inscripción de las mismas en el Registro.

(Pedro Fandos)

R DE 1 DE MARZO DE 2008 (BOE 17-03-08)

RM. SOCIEDAD PROFESIONAL: CONVERSIÓN. OBJETO SOCIAL. CONDICIÓN DE PROFESIONAL: ACREDITACIÓN. INSCRIPCIÓN PARCIAL.

- Se presenta escritura de conversión de una S.L. en Sociedad Profesional, cuyo despacho suspende el Registrador por falta de claridad y concisión en la delimitación del objeto social, que, en la correspondiente cláusula estatutaria incluiría actividades propias de los socios profesionales, junto a actividades asumibles por sociedades externas (elaboración de las cuentas anuales e informe de gestión), o que son meras manifestaciones de la capacidad de obrar de la sociedad, o que son propias de otros ámbitos profesionales, o que pueden ser realizadas por profesionales distintos de los agrupados en la sociedad. Considera además no acreditado el carácter de profesionales colegiados de los socios, al no incorporarse las certificaciones pertinentes que reseña el Notario. Señala además que no se hace constar el número de participaciones que correspon-

de a cada socio, con lo que no se puede verificar el requisito de corresponder a socios profesionales las tres cuartas partes del capital y de los derechos de voto. Rechaza por último el Registrador la pretensión de inscripción parcial en cuanto al cambio de denominación y régimen legal aplicable.

- En efecto, la cláusula estatutaria ni siquiera recoge la concreta profesión cuyo ejercicio constituye el objeto social, y la enumeración de actividades y competencias no caracterizan adecuadamente a la sociedad, y pueden inducir a error: en muchas ocasiones, las actividades que se enumeran se comparten con otros profesionales o auxiliares del comercio, mientras que, en otras ocasiones, la enumeración no contempla actividades que sí son propias de la profesión que aparentemente constituye el objeto social. En definitiva, bastaría con enumerar la profesión cuyas actividades van a constituir el objeto social, en lugar de describir pormenorizadamente las actividades concretas, que, por exceso o por defecto, pueden producir confusión.

En cuanto a la condición de profesionales, el Notario manifiesta haber tenido a la vista las correspondientes certificaciones del Colegio pertinente, reseñando su fecha. En una interpretación previsible, la DG entiende que la Ley no exige incorporar las certificaciones, sino sólo expresar el Colegio profesional y número de colegiado, lo que, unido a que la calificación del Registrador tiene como único soporte lo que resulte de la escritura y de los asientos del Registro, y al alcance de la fe pública notarial, que ha de amparar al contenido de las certificaciones exhibidas al fedatario, conduce inexorablemente a la revocación de este defecto.

Respecto del número de participaciones que ostenta cada socio, reconoce el centro directivo que un virtual cambio en la composición del capital, que llevara a incumplir el requisito de pertenencia a socios profesionales de las tres cuartas partes del capital y de los derechos de voto, no habría de producir la automática disolución de la sociedad, al haber un plazo legal de tres meses para corregir esa anómala situación. Pero todo cambio de socios y administradores debe hacerse constar en el Registro, de modo que, inscrita una sociedad profesional, se inscribirán las transmisiones de participaciones, cuotas o acciones, de modo que, en definitiva, en todo momento ha de constar registralmente el número de participaciones, cuotas o acciones que ostenta cada socio.

Finalmente, es obvio que, confirmados dos defectos, que impiden inscribir la transformación de la S.L. en Sociedad Profesional, no se pueden hacer constar las siglas S.L.P. en la denominación social, ni someterse la entidad a la Ley 2/2007.

(Francisco Molina)

R 11 DE MARZO DE 2008 (BOE 02-04-08)

EXCESO DE CABIDA.

Se presenta en el Registro acta de manifestaciones por la que el titular registral de una finca pretende inscribir un exceso de cabida sobre la misma, que el Registrador deniega por dudas en la identidad de la finca. La Dirección desestima el recurso y reitera su doctrina, en el sentido de que la registración de un exceso de cabida sólo puede configurarse como la rectificación

de un dato registral erróneo referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior de la finca, ésto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente, para lo cual es preciso que no exista duda alguna sobre la identidad de la finca.

(Pedro Fandos)

**R. 21-21 DE DICIEMBRE DE
2007
(BOE 15-01-08)**

**R. 01-08 DE FEBRERO DE
2008
(BOE 25-02-08)**

**R. 08 DE FEBRERO DE 2008
(BOE 26-02-08)**

**R. 18 DE FEBRERO DE 2008
(BOE 10-03-08)**

**R. 28-29 DE FEBRERO DE
2008
R. 01 DE MARZO DE 2008**

(BOE 18-03-08)

**R. 14 DE MARZO DE 2008
(BOE 29-03-08)**

**R. 17 DE MARZO DE 2008
(BOE 02-04-08)**

**R. 19-19-22-24-24-25-27 DE
MARZO DE 2008
(BOE 02-04-08)**

**R. 24 DE ABRIL DE 2008
(BOE 13-05-08)**

HIPOTECA INVERSA.

Se suspende parcialmente la inscripción de una serie de pactos de una hipoteca, el primero en el que se pacta la obligación de reembolso del préstamo cuando se formalice la compraventa de la finca hipotecada, por consistir en una prohibición de disponer, conforme al artículo 27 LH, y cuando el último residente nombrado haya dejado de residir en la finca, por ser contraria al principio de especialidad. La DG revoca este defecto pues la LH no precisa que la existencia de la obligación garantizada sea definitiva, pues puede garantizarse una obligación futura o sujeta a condición. En el presente caso, la obligación aparece suficientemente determinada en su duración, pues se prevé que su reembolso se produzca de una sola vez a su vencimiento, en caso de venta y de cese de residencia. El segundo es la suspensión del pacto de capitalización de los intereses, comisiones y gastos, por ser contrario al principio de especialidad. La DG confirma el defecto por la falta de trascendencia

real del pacto, sin perjuicio de la validez en el plano obligacional del pacto de anatocismo.

El tercero es la negativa a inscribir 5 pactos de vencimiento anticipado, como el que considera causa de vencimiento anticipado la expropiación o embargo de la finca, lo cual es confirmado por la DG, puesto que la citación del acreedor hipotecario en el expediente expropiatorio es la mejor defensa que se puede hacer de éste y por la falta de previsión en el pacto de la posibilidad por parte del deudor de sustituir la garantía desaparecida por otra nueva e igualmente segura. El cuarto, por el que se apodera irrevocablemente al Prestamista para que pueda intervenir en expedientes expropiatorios, o de destrucción o incendio de la finca hipotecada, y percibir las indemnizaciones correspondientes, renunciando el prestatario a los derechos y acciones que pudieran corresponderle, suspensión que debe ser confirmada porque siendo una cláusula de trascendencia jurídico real inmobiliaria, el carácter obligacional del pacto determina que no deba tener acceso al Registro, teniendo en cuenta que la Ley 41/2007, distingue las cláusulas de trascendencia real inmobiliaria, sometidas de lleno a la calificación registral, de las financieras que, como excepción, y resultando aconsejable para el tráfico jurídico por la publicidad-noticia que dimana del asiento registral, queden a extramuros de la calificación registral y que se transcriban en el asiento registral.

(Pedro Fandos)

R 18-18 DE MARZO DE 2008
(BOE 02-04-08)

R 25 DE ABRIL DE 2008
(BOE 13-05-08)

HIPOTECA

Se deniega la inscripción de una escritura de novación de préstamo hipotecario consistente en desdoblar el préstamo inicialmente concedido en dos tramos y adaptar uno de ellos a las disposiciones contenidas en el RD 801/2005 de 1 de Julio, fijando distintas condiciones de pago, interés y amortización para cada tramo, si bien precisan que sigue tratándose de un solo préstamo y que queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día, lo que según la nota es contrario a los principios de especialidad y accesoriedad. La Dirección estima el recurso y revoca la nota contra las objeciones del Registrador, al entender que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo préstamo, con una única causa, sin que a ello se oponga el hecho de que, con base en el principio de autonomía de la voluntad, se acuerden distintos tramos o fracciones con distintas condiciones de plazo de vencimiento o de tipo de interés.

(Pedro Fandos)

R 17 DE MARZO DE 2008
(BOE 03-04-08)

R 12 DE MARZO DE 2008
(BOE 07-04-08)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.

Se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda, porque no se ejercita una acción de carácter real que pueda producir una mutación jurídico real inmobiliaria, pues tan sólo se reclama una cantidad de dinero. La Dirección General confirma la nota.

(Pedro Fandos)

ALICIA M^a DE LA RÚA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 26 DE JUNIO DE 2007.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: INDEMNIZACIÓN POR DESPIDO IMPROCEDENTE PERCIBIDA POR EL MARIDO VIGENTE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Ponente: Roca Trías, Encarnación.

Artículos citados: 1436.2, 1347.1º, 93 en relación con el 1399, y 96 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Los cónyuges D. A y D^a B se separan por sentencia de 20 abril 1993, con convenio regulador suscrito el 5 de septiembre de 1992, atribuyendo a la esposa, con quien inicialmente quedan las hijas, el uso del domicilio familiar. El 12 junio 1995 recae sentencia sobre modificación de medidas, atribuyendo al padre la guarda de las hijas y modificando la obligación de alimentos, aunque no se modifica la atribución del domicilio a la esposa.

2º.- D. A es despedido de su trabajo el 4 de febrero de 1993, habiéndosele pagado el siguiente día 23 como indemnización la cantidad de 2.280.000 ptas. (13.703,08 euros).

3º.- D. A demanda a D^a B, pidiendo la liquidación de la sociedad de gananciales, con venta en pública subasta de la vivienda, por tratarse de un bien indivisible. La esposa formula reconvencción, pidiendo la declaración del carácter ganancial de la indemnización por despido improcedente del marido, unas deudas de alimentos de éste que no había pagado y que se le atribuya la vivienda, en virtud de lo dispuesto en el art. 96 C.c.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima parcialmente la demanda, entendiendo que no queda acreditada la deuda alimenticia reclamada; que la vivienda había sido adquirida para la sociedad de gananciales; y que la indemnización por despido forma parte del activo de la comunidad, dividiendo la cantidad entre los cónyuges. La Audiencia Provincial estima íntegramente el recurso de apelación formulado por D. A y parcialmente el de D^a B y considera que la indemnización constituye un bien privativo, por tener un componente de resarcimiento moral; que no se ha destruido la presunción de ganancialidad de la vivienda; que el crédito por alimentos debe ejercitarse una vez concluidas las operaciones particionales, porque la deuda es extrínseca a la sociedad de gananciales y que hay que incorporar los gastos de IBI y comunidad pagados exclusivamente por la esposa, a quien no le reconoce el derecho a continuar haciendo uso de la vivienda porque se habían modificado las medidas relativas a las hijas. D^a B formula recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea, por un lado, la consideración ganancial o privativa que debe tener la indemnización por despido cobrada por el marido constante la sociedad. Se discute si a determinados bienes deben aplicarse las normas del art. 1346.5 o las del art. 1346.1 C.c.

Con ocasión de ello, el Tribunal Supremo efectúa un resumen de su postura en relación con distintas retribuciones relacionadas con el trabajo de uno de los cónyuges:

a) Pensiones de jubilación: las generadas después de la disolución de la sociedad de gananciales constituyen un bien de naturaleza privativa.

b) Pensiones por jubilación anticipada, o indemnización por extinción de la relación laboral en un plan de bajas incentivadas de la empresa: si se han obtenido después de la separación legal es un bien de naturaleza privativa.

c) Indemnizaciones obtenidas por un cónyuge por una póliza de seguros que cubría el riesgo de invalidez: se excluye del art. 1436.6 C.c., dado que su carácter es totalmente económico o patrimonial, basado en su derecho al trabajo, pero que no se confunde con éste; ingresa en el patrimonio conyugal en el momento en que se percibe por el beneficiario trabajador.

d) Planes de pensiones del sistema de empleo: los no hechos aún efectivos en el momento de la disolución de la sociedad de gananciales, en los que la sociedad no había efectuado ninguna inversión, deben considerarse privativos.

e) Indemnización por despido improcedente: si se ha adquirido tras la extinción de la comunidad de gananciales, no pertenece, retroactivamente, a ésta, sino que es un bien propio de la persona que lo adquiere; si se ha

percibido vigente la sociedad de gananciales, tiene esta condición.

Llega así el Tribunal Supremo a la conclusión de que existen dos elementos cuya concurrencia permite declarar que una determinada prestación relacionada con los ingresos salariales, directos o indirectos, deba tener la naturaleza de bien ganancial o, por el contrario, queda excluida de la sociedad y formará parte de los bienes privativos de quien la percibió. Estos dos elementos son: a) la fecha de percepción de estos emolumentos: si se adquirieron durante la sociedad de gananciales, tendrán esta consideración, mientras que si se adquieren con posterioridad a la fecha de la disolución, deben tener la consideración de bienes privativos de quien los percibe; b) debe distinguirse entre el derecho a cobrar estas prestaciones que debe ser considerado como un componente de los derechos de la personalidad y que, por esto mismo, no son bienes gananciales porque son intransmisibles, mientras que los rendimientos de estos bienes devengados durante la vigencia de la sociedad de gananciales, tendrán este carácter.

Esta conclusión viene avalada también por las regulaciones de otros regímenes económicos de comunidad, como ocurre con el art. 28.2 de la Ley de Régimen económico matrimonial y Viudedad de Aragón, de 12 de febrero de 2003, que establece que ingresan en el patrimonio común durante el consorcio «las indemnizaciones concedidas a uno de los cónyuges por despido o cese de actividad profesional».

En el presente caso se cumplen los requisitos exigidos para considerar que la indemnización percibida por D. A adquirió la condición de bien ganancial, puesto que se ha obtenido aún vigente la sociedad de gananciales.



ciales, que se disolvió pocos meses después de haberse cobrado, y es una consecuencia económica del trabajo efectuado por su perceptor. En suma, estas indemnizaciones deben seguir el mismo régimen que el salario en relación con su condición de gananciales.

Por otra parte, en cuanto al carácter de la vivienda, la presunción de ganancialidad puede destruirse por prueba en contrario, lo que no ha ocurrido en el presente proceso, porque no constituye prueba adecuada para ello el hecho de que lo invertido en la adquisición de una vivienda provenga, como presumo, de una persona diferente a los cónyuges, ya que al tratarse de dinero, el prestatario adquiere su propiedad (art. 1753 C.c.) y, por tanto, sólo está obligado a su devolución, adquiriendo el prestatario la propiedad de aquello en que este dinero se haya invertido, con el correspondiente crédito del prestamista contra la sociedad de gananciales adquirente.

Por lo que se refiere a la deuda por alimentos que D. A tiene con la esposa, no es una deuda ganancial, sino personal del marido, generada después de la disolución de la sociedad. Por ello, se debe ejercitar una vez concluidas las operaciones particionales y antes de las definitivas adjudicaciones de los bienes, por ser esta deuda ajena a los gananciales.

Finalmente, en cuanto al uso de la vivienda, el derecho de uso de que aún goza la esposa no es contradictorio con el derecho a la división, además de que en un litigio sobre liquidación de la sociedad de gananciales no cabe plantear cuestiones relacionadas con el art. 96 C.c., por ser totalmente ajeno a ello.

En consecuencia, se estima en parte el recurso de casación, en el sentido de declarar que la cantidad de 2.800.000 ptas. (13.703,08 euros) de la indemnización por despido es un bien ganancial y, por ello, forma parte del activo de dicha sociedad.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE JUNIO DE 2007.

NULIDAD DE HIPOTECA: ADJUDICACIÓN A TERCERO HIPOTECARIO EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.

Ponente: Villagómez Rodil, Alfonso.

Artículos citados: 34 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La Audiencia Provincial dicta sentencia el 19 de noviembre de 1992 que decreta la nulidad radical de la hipoteca de máximo que refleja la escritura pública de 9 de junio de 1984, en favor del Banco A, S.A., ya que su constitución se llevó a cabo por persona que no tenía poder de disposición sobre el bien hipotecado. El Tribunal Supremo desestima el recurso del Banco, declarando que no hubo ratificación de la constitución de la hipoteca por la Sociedad y la certificación de la correspondiente junta general era falsa, pues dicha junta nunca se celebró, por lo que la intervención del Banco en dicho negocio careció de buena fe.

2º.- Instada la ejecución de la sentencia por la entidad B, S.A., solicita que, declarada la nulidad de la hipoteca de máximo otorgada, se proceda a la entrega del bien inmueble indebidamente hipotecado.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia acuerda por medio de auto que sean mantenidos en su propiedad los terceros adquirentes de buena fe del bien hipotecado, debiendo, en ejecución de la sentencia, sustituirse la restitución del bien por la reparación de daños y perjuicios a la actora. Este auto es recurrido por el

Banco A, S.A., desestimándose el recurso. Dicho Banco recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo parte de que en el presente caso se está ante un supuesto de ejecución imposible, ya que el inmueble hipotecado no puede ser reintegrado a la sociedad propietaria del mismo, al haber quedado acreditado que ha sido adquirido legalmente por terceros, con buena fe, como adjudicatarios de la referida finca en virtud del procedimiento sumario, que cuentan con la protección derivada del art. 34 LH, por lo que se trata de una adquisición firme y legítima que ha de ser respetada.

Tal hecho motiva que la ejecución de la sentencia deba llevarse a cabo acudiendo a la ejecución sustitutoria o por equivalencia económica, sustituyendo el reintegro de la finca por una indemnización económica a fijar en el correspondiente incidente.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 21 DE JUNIO DE 2007.

TERCERÍA DE DOMINIO; TERCERO HIPOTECARIO; NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN PREVIA A ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 34 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En juicio ejecutivo seguido a instancia de D. A contra B, S.A., se embarga la finca X mediante providencia judicial de 1 de octubre de 1991, siendo objeto de anotación registral el 17 de diciembre de 1992.

2º.- Dicha finca es adquirida por D. C a la entidad mercantil B, S.A. en virtud de escritura pública de compraventa de 19 de mayo de 1992, previa solicitud de certificación al Registro de la Propiedad del 28 de febrero anterior, de la que resulta que la única carga existente es una hipoteca suscrita por la entidad B, S.A. a favor de la Caja D, en la que D. C se subroga expresamente, manifestando los representantes de la entidad vendedora en la escritura de compraventa que la propiedad se halla libre de otras cargas. La inscripción de esta compraventa se produce el 20 de mayo de 1993.

3º.- D. C, tras tener conocimiento de la existencia del embargo a mediados de diciembre de 1993, interpone demanda en ejercicio de acción de tercería de dominio.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial, en apelación, estima el recurso y desestima la tercería. El demandante formula recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De las fechas señaladas resulta que el bien es embargado cuando era propiedad de la ejecutada B, S.A., y así constaba en el Registro de la Propiedad; si bien, antes de que la traba tuviera acceso al Registro mediante su anotación preventiva, el actor adquirió su propiedad; y el embargo fue objeto de anotación registral cuando la adquisición del tercerista aún no había tenido acceso al Registro.

El Tribunal Supremo comienza definiendo el embargo como «la afectación de unos



bienes concretos y determinados, a un proceso, con la finalidad de proporcionar al Juez los medios necesarios para llevar a normal término, una ejecución procesal, futura -embargo preventivo- o actual -embargo ejecutivo-, que origina un derecho de análogas características al real, ya que recae inmediatamente sobre una cosa y se puede hacer valer frente a todos, es decir, concurren en él las dos facultades esenciales del derecho real, a saber: el «ius persecuendi», que autoriza a hacerse con el bien, aunque su titularidad haya variado con posterioridad al embargo mismo, y el «ius prioritatis», que garantiza al primer embargante en el tiempo, la preferencia jurídica en la satisfacción de su derecho; es un verdadero derecho de realización de valor, en funciones de garantía del cumplimiento de una obligación, que necesita, para desarrollar toda su eficacia real, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante la anotación preventiva, que viene a complementarlo».

Y continúa centrando el problema en la determinación del momento en que operan los efectos del principio de la fe pública registral, o sea, la protección plena que al tercero hipotecario reconoce el art. 34 LH. Tal protección registral se adquiere en el momento en que se practica la inscripción del tercer adquirente en el que concurren los demás requisitos que el mencionado precepto señala, y se retrotrae a la fecha del asiento de presentación, como prevé el art. 24 LH, pero no al momento en que se haya verificado la adquisición. Por tanto, para gozar de la condición de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral es necesario que haya inscrito su derecho y que lo haya hecho con anterioridad a la anotación del embargo.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 7 DE JUNIO DE 2007.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: INICIO DEL PLAZO PARA ADQUISICIÓN DE VECINDAD CIVIL POR RESIDENCIA.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A, nacido en territorio de Derecho común en 1941, emigra a Barcelona, región de Derecho civil propio con régimen económico-matrimonial presuntivo de separación de bienes, en 1959, donde hace vida independiente, con el consentimiento de sus padres. El 5 de junio de 1970 contrae matrimonio con Dª B, produciéndose la separación judicial en 1989 y el divorcio en 1993.

2º.- Dª B interpone demanda contra D. A solicitando que se declare que el régimen económico del matrimonio fue el de la sociedad de gananciales, y en consecuencia, que los bienes adquiridos durante el matrimonio tienen tal carácter, procediéndose a las rectificaciones procedentes en el Registro de la Propiedad y a la liquidación de la sociedad de gananciales.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial revoca esta sentencia al estimar el recurso de apelación. El demandado recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La cuestión planteada es la vecindad civil que D. A tenía en el momento del matrimonio, que determinaba automáticamente la de la esposa y, por ende, el régimen económico-

matrimonial, es decir, si tenía la vecindad civil catalana por residencia de diez años y, por tanto, el régimen económico-matrimonial era el de separación de bienes, o bien conservaba todavía la vecindad civil de Derecho común y, por tanto, el régimen era el de comunidad de gananciales.

Partiendo de la norma básica de la irretroactividad de las leyes del art. 2.3 C.c., los preceptos aplicables vigentes al tiempo del matrimonio son los siguientes:

* Art. 160 C.c., relativo a la emancipación tácita, en su redacción originaria anterior a la reforma de 1974, que considera al hijo que, con consentimiento de sus padres, viviere independientemente de éstos, para todos los efectos relativos a los bienes adquiridos con su trabajo o industria o por cualquier título lucrativo, como emancipado, y le atribuye en ellos el dominio, el usufructo y la administración.

* Art. 15 C.c., penúltimo y antepenúltimo párrafos, relativos a la adquisición de vecindad civil por residencia de diez años y por matrimonio, vigentes en 1970, que establece que se ganará vecindad por la residencia de diez años en territorios de derecho común, a no ser que, antes de terminar este plazo, el interesado manifieste su voluntad en contrario, o por la residencia de dos años, siempre que el interesado manifieste ser ésta su voluntad; y que, en todo caso, la mujer seguirá la condición del marido.

* Art. 1315.2 C.c. en su redacción originaria, según el cual, a falta de contratos sobre los bienes, se entenderá el matrimonio con-

traído bajo el régimen de la sociedad legal de gananciales.

* Art. 225 del Reglamento del Registro Civil sobre adquisición de la vecindad civil por residencia de diez años.

* Art. 320 C.c. según redacción vigente en 1970, que disponía que la mayor edad empieza a los veintiún años cumplidos.

De lo anterior deriva que D. A, cuando contrajo matrimonio, no había alcanzado la vecindad civil catalana puesto que no llevaba diez años de residencia, ya que no se computa el tiempo en que no puede legalmente regir su persona, es decir, tener capacidad de obrar.

La cuestión reside en determinar el momento de inicio del cómputo de los diez años; con la emancipación tácita, en aquella época, no se tenía capacidad sino simple facultad para adquirir y administrar los bienes adquiridos, en vida independiente, por lo que no podía empezar a contar hasta que alcanzó la mayoría de edad, al cumplir los veintiún años, y empezado el cómputo, no transcurrieron diez años antes del matrimonio.

En consecuencia, ni el esposo ni, por ende, la esposa, tenía vecindad civil catalana, sino de Derecho común. Y por ello el régimen económico matrimonial era el de la sociedad de gananciales, sin que posteriormente lo hayan cambiado por capitulaciones matrimoniales.

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



ENRIQUE RAJOY BREY
Registrador de la Propiedad y
Secretario General del CINDER

Queridos amigos y lectores de Lunes 4'30.

Como sabéis, entre los días 20-22 del pasado mes de Mayo, se celebró en Valencia el XVI Congreso del CINDER. Para ser franco, he de confesar que la elección de la sede no resultó difícil. Había múltiples factores que aconsejaban la apuesta por Valencia: desde su ubicación, clima y atractivo turístico hasta su liderazgo en innovación, esfuerzo y estudio, un liderazgo que los datos de crecimiento corroboran y del que esta revista es una buena muestra. Así las cosas, bastó una visita a la Ciudad de las Artes y de las Ciencias para que la decisión se adoptara.

Ahora, que el Congreso ha terminado, nos congratamos de ella. La asistencia de más de 350 Congresistas en representación de 33 países, el maravilloso recuerdo que se han llevado y la altura científica de los trabajos nos permiten afirmar que ha sido un éxito. Es obvio que sin el apoyo de las instituciones, de los profesionales y de los mismos usuarios o estudiosos del sistema que durante estos días nos han acompañado, nunca lo habríamos alcanzado. El elenco de agradecimientos es demasiado extenso para individualizarlos. Con todo, quiero citar expresamente, al Ayuntamiento de Valencia, a la Generalitat, a la Universidad Pública, a los diferentes órganos de la Administración de Justicia, al Colegio de Abogados y, por supuesto, a mis compañeros del Decanato Autonómico del Colegio de Registradores.

El Congreso ha tratado de analizar cuestiones que, además de estar directamente vinculadas con el ejercicio de nuestra profesión, atañen sustancialmente a la vida de los ciudadanos. Nuestro propósito ha sido el de investigar las causas de alguno de los problemas que todos padecemos y buscar las soluciones más adecuadas. Por esta causa, hemos contado con la participación de representantes de otros sectores directamente relacionados con nuestra función cuyas aportaciones han enriquecido nuestro punto de vista y contribuido a mejorar la calidad de los trabajos. Así, han presentado ponencias destacados miembros de la Magistratura, de la Universidad, de la Bolsa de Valores y también de entidades privadas que operan en el mercado hipotecario e inmobiliario. El carácter internacional del Congreso ha permitido oír voces de numerosos países, desde EEUU, Brasil y México hasta China, Estonia o Hungría.

Enrique Rajoy
Registrador de la Propiedad y Secretario General del CINDER



Dado el nivel y el interés que despertaron la mayoría de ponencias, entresacamos algunas que consideramos más apropiadas para reproducirse en esta revista. Dando las gracias por anticipado, a los autores de las mismas.

LA REDACCIÓN

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL OBJETO DEL DERECHO INMOBILIARIO

RAFAEL ARNAIZ EGUREN

Registrador de la Propiedad y ex-Secretario General del CINDER

IDEAS INICIALES

Dentro del estudio general de la calificación registral como elemento básico de control de la legalidad de los títulos y derechos que acceden al Registro y cuya extensión es variable, según la legislación propia de cada uno de los países que asisten al Congreso, cobra especial importancia, en los tiempos que vivimos, esa misma calificación referida, concretamente, al objeto del derecho de propiedad.

La ponencia que queda incorporada al Congreso, se va a referir, esencialmente, al Derecho español. Efectivamente, la legislación española es una de las más preocupadas por este problema y, por ello, entendemos justificada la referencia a esta legislación específica.

No obstante, en la exposición oral del problema procuraremos huir, en la medida de lo posible, del particularismo nacional, para remontarnos a conceptos más generales que puedan ser aplicados en países en los que rija un ordenamiento jurídico con matices diferentes o, incluso, normas jurídicas distintas.

Gran parte de las ideas que a continuación se exponen constituyen avance de algunos capítulos de la obra que en este momento está escribiendo el autor sobre la propiedad horizontal en general y determinadas manifestaciones de prehorizontalidad, cuya publicación tendrá lugar dentro de unos meses.

Para el estudio genérico de la cuestión distinguiremos los siguientes apartados:

En primer lugar, el concepto de la finca como objeto de la propiedad inmobiliaria.

En segundo término, algunas ideas generales sobre el control de la legalidad de ese mismo objeto.

Y, por último, el control de la legalidad del objeto de la propiedad inmueble en el derecho español.



1.-EL CONCEPTO DE FINCA COMO OBJETO DEL DERECHO INMOBILIARIO

El Código civil español, de forma similar al de otros códigos civiles de los países del mismo entorno cultural, lleva a cabo una enumeración de lo que considera bienes inmuebles, de diferentes tipos, entre cuyos ejemplos, el más importante es el contenido en el número 1º del artículo 334, en el que se identifica como bienes inmuebles, por naturaleza, a las tierras, los edificios y a los caminos. Además, este precepto define, como bienes inmuebles, otra serie de elementos, de los que no vamos a realizar un estudio pormenorizado y entre los que la doctrina viene a diferenciar los inmuebles por incorporación de los inmuebles por destino, como las estatuas, relieves y otros similares. Lo destacable del artículo que hemos citado consiste en que el elemento inmobiliario fundamental está constituido por las tierras, ya que los edificios exigen un tratamiento diferenciado y los caminos, a su vez, dan lugar a una serie de problemas radicalmente distintos.

En definitiva, como ha señalado tradicionalmente la doctrina, se llega a la conclusión de que la finca por naturaleza, o finca propiamente dicha es una «porción» de terreno cerrada por una línea poligonal cuya propiedad corresponde a una persona o a varias en común¹.

Esta definición marca el principio básico del concepto de finca y de ella resulta que el segundo término diferenciador del concepto de finca es el de la pertenencia. Una finca se distingue de las demás porque pertenece a un propietario determinado.

De todas formas, para un estudio más detenido de la finca, es preciso estudiar su concepto desde el punto de vista civil y desde el punto de vista registral, así como algunas ideas en torno al término «parcela».

1.- LA FINCA EN SENTIDO CIVIL

El Código civil no contiene una definición de finca. Únicamente cabe citar el mencionado artículo 334 y la enumeración de lo que considera bienes inmuebles, si bien el propio Código se refiere al objeto de la propiedad inmobiliaria en otros preceptos en los que emplea alguna vez la palabra finca y, con más frecuencia, otros términos parecidos. En este sentido:

- El propio artículo 334, en sus números 2º, 3º, 4º, 5º y 7º, cuando al referirse a diferentes modalidades de bienes inmuebles por razón de su ubicación o integración en un objeto inmobiliario, habla del inmueble (2º y 3º), del fundo (4º) o del edificio o heredad (5º y 7º).
- El artículo 368, que utiliza también el término «heredad» cuando regula la división física de inmuebles como consecuencia de la segregación de una porción de terreno por la corriente de un río o arroyo.
- El artículo 384, que se refiere como objeto del derecho a «la propiedad», de forma que, en este precepto, la denominación del propio derecho se confunde con la denominación de su objeto. Esta situación se produce con frecuencia en el lenguaje habitual o coloquial, cuando se habla, por ejemplo, «de una propiedad muy bonita» o «de mucho valor», con referencia evidente a la finca objeto de un derecho inmobiliario. En algún idioma no español, como el inglés, esta confusión terminológica entre



el derecho y su objeto es habitual y, en tal sentido, tanto el derecho de propiedad, como el bien inmueble objeto de tal derecho, reciben la denominación de *real estate*.

- El artículo 388, al tratar el derecho del propietario para cerrar sus heredades. Se sitúa dentro del Capítulo IV del Título II, que se refiere al derecho de cerrar las fincas rústicas. Aquí aparece ya, de forma directa, el término finca para hacer referencia al objeto de la propiedad inmueble.

En definitiva, es bastante frecuente la utilización por el Código civil del término «finca», como sinónimo de bien inmueble, lo que coincide con la forma habitual, de denominación del objeto del derecho en el lenguaje coloquial e, incluso, en el lenguaje técnico, como tendremos ocasión de ver más adelante. En este sentido, pueden citarse, como ejemplo, además del artículo 334.6º, a que hemos aludido anteriormente, los artículos 390, 408.5º, 471, 480, 485, 502, 503, 509, 517, 518, 531, 534 y 541. Ha de destacarse que en estos preceptos y en otros más, prácticamente referidos todos ellos a la institución de la servidumbre predial y a las distintas manifestaciones de los derechos de los titulares activos y pasivos de tales servidumbres, lo lógico es la utilización de este término «finca», puesto que, si no, caería el Código en una repetición confusa del término «predio» o «heredad».

Sin embargo, entre las distintas denominaciones que hemos examinado, finca, fundo, predio, heredad e incluso propiedad, el Código civil no utiliza el término «parcela». Sin duda, nuestro texto legal básico, anterior a la primera legislación moderna sobre Catastro, y situado en un contexto social en el que la palabra «parcela» carecía por completo de significado jurídico, prescinde de su utilización. No obstante, sobre este término volveremos luego con mucho más detalle.

Una vez examinada la terminología utilizada por el Código civil podría plantearse la cuestión de si el propio texto legal contiene o no alguna definición del concepto «finca» o si, con un criterio más descriptivo, existe algún precepto del que resulten sus elementos más diferenciadores. Pues bien, si volvemos al criterio emanado de la doctrina tradicional según la cual existen dos elementos básicos en el concepto civil de finca, es decir, el de un trozo de terreno edificado o no y el de su delimitación poligonal por razón de su pertenencia a un propietario o a varios, lo cierto es que el Código sí caracteriza el concepto de finca en función de la idea de que cada una de ellas se distingue de las demás porque pertenece a un propietario determinado. Por eso, si dos fincas colindantes pertenecen al mismo propietario, desde el punto de vista civil no existen dos fincas, sino una sola, cualesquiera que sean los elementos físicos por virtud de los cuales se podrían diferenciar dos elementos distintos de terreno.

2 LA FINCA DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL

Dentro del ámbito del derecho privado existe una rama concreta en la que el término finca tiene una importancia trascendental. Se trata del derecho registral. En esta rama normativa, conocida vulgarmente también como derecho hipotecario, el término «finca» constituye el eje central del sistema. En este sentido, se entiende por finca la realidad objetiva capaz de abrir folio registral. Así, el artículo 8º de la Ley Hipotecaria, al establecer como principio básico de organización del sistema, que el Registro se lleva por fincas, establece que *Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo* y que *Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán también otra numeración correlativa y especial*. El artículo 8º de la Ley define, a continuación, una serie de preceptos, que, según el propio artículo, se inscribirán bajo una sola finca y bajo un solo número, refiriéndose al territorio sujeto a censo, a las explotaciones agrícolas en determinados casos y a las fincas urbanas a las que, como veremos luego, dota de un régimen especial.



Por tanto, la cuestión consiste en determinar cuál es la diferencia entre la finca en sentido civil, es decir, el pedazo de la superficie terrestre contemplada por el ordenamiento y delimitada por razón de su pertenencia a un propietario y esa «finca» en sentido registral, que se convierte en el eje de funcionamiento del registro de la Propiedad.

La diferencia es obvia y también parte del criterio del diferente prisma con que el ordenamiento jurídico contempla el término «finca». Así, en el derecho registral lo fundamental no es que la finca se diferencie de otras por su pertenencia a diferente dueño, sino que haya abierto o pueda abrir un folio registral independiente, un número de orden distinto en el registro sobre el cual se ordene todo un edificio jurídico de derechos, de transmisiones, de modificaciones o de supuestos de extinción de tales derechos.

En este sentido, no cabe confundir la finca civil con la finca registral. La primera es una realidad física, que existe con o sin registro. La segunda es una representación literal o gráfica de la finca civil. Será literal o gráfica según el sistema registral que se siga, de tal forma que en España, no es necesario subrayarlo, el sistema parte de la base de la definición literaria, aunque hoy día se tiende a lo que algunos entienden como superación del sistema, para llegar a una definición gráfica, que resulte más exacta que la actualmente se utiliza.

El principio general de relación entre las fincas registrales y las fincas civiles ha partido siempre del principio de que a cada finca le corresponde un folio registral. Así se pronuncia el artículo 8.1 de la Ley Hipotecaria a que antes hemos hecho referencia. Sin embargo, cabe citar una serie de excepciones, como la de determinados derechos reales menores que recaen sobre una porción de finca, los supuestos de derecho de superficie o los casos en los que se produce la apertura de diferentes folios para un sola realidad inmobiliaria, como ocurre con los supuestos de propiedad horizontal o de condominio de casas por pisos en la terminología más frecuente en el ámbito iberoamericano.

Por tanto y para resumir las ideas anteriores, desde el punto de vista del derecho civil, la finca, por naturaleza, edificada o no, que en el Código civil recibe numerosas denominaciones, se corresponde normalmente con la finca en sentido registral, o traducción literaria en nuestro sistema de una realidad física capaz de abrir folio registral y de convertirse en unidad de cuenta del sistema, aunque con diferentes excepciones, de entre las cuales, la más importante y destacada, es la de los supuestos de propiedad horizontal, en los que una sola realidad física, la del inmueble en su conjunto, se diversifica en diferentes folios registrales o, incluso, en alguna de sus modalidades, en pirámides de folios.

3.- LA PARCELA

Utilizamos el término «parcela» para referirnos a una realidad en la que también tiene importancia trascendental la superficie terrestre. En tal sentido, como la finca, la parcela es un pedazo de terreno y, además, se ha convertido, hoy día, por lo menos en alguna de sus expresiones más características, en un término que equivale coloquialmente al de finca, sobre todo cuando se hace referencia a determinadas modalidades de explotación urbana del suelo, como las segundas residencias o las viviendas aisladas, en las llamadas urbanizaciones particulares. En la introducción del concepto «parcela» hemos querido utilizar adrede un lenguaje carente de tecnicismo, para poder precisar a continuación qué es lo que realmente debe entenderse por «parcela». Si no lo hacemos así, podemos llegar a incurrir en el error de hablar de un solar, de una propiedad, de una finca o de una parcela, como



términos sinónimos, con lo cual se incurre a veces en errores jurídicos de cierta gravedad. Por tanto, una primera cuestión es determinar cuál es el origen y el significado del término.

A) Origen del término.

En este aspecto ya hemos señalado que en el Código civil no aparece la palabra «parcela», lo que conduce a la necesidad de precisar en qué momento se inicia la utilización de este concepto. Pues bien, si acudimos, en primer lugar, al Diccionario de la Real Academia de la Lengua, se nos dice que, una primera acepción del término sería la de «Porción pequeña de terreno, de ordinario sobrante de otra mayor que se ha comprado, expropiado o adjudicado». Como puede observarse la definición literaria contiene algunos elementos jurídicos (compra, expropiación, adjudicación), aunque sea con una carencia total de tecnicismo. Además, según la propia Real Academia, la palabra «parcela» constituye un galicismo, proveniente del término francés *parcelle*.

Sin embargo, el Diccionario de la Academia Francesa atribuye al término una doble caracterización. En primer lugar, la parcela supone una pequeña porción de algo, con lo que parece referirse a un problema de tamaño. En segundo término, la propia Academia se refiere a la institución característicamente francesa del catastro, para definir la parcela como *chaque petite portion de terre, séparée des terres voisines et appartenant à un propriétaire différent*. Como puede observarse, el Catastro francés sigue recogiendo en la definición de parcela dos elementos distintos. Uno de carácter estrictamente físico, cuando habla de la separación respecto de terrenos vecinos, y otro de carácter jurídico, cuando se refiere a propietarios diferentes. Pues bien, podríamos decir que en la terminología del país vecino late también el principio de la pertenencia, pero sigue manteniendo como primordial la diferenciación de los terrenos por razón de sus elementos físicos.

Como hemos podido ver, estas notas son contradictorias con el criterio español sobre el concepto de finca, puesto que los elementos físicos de separación no implican la diferenciación de objetos de derecho, como veíamos en la interpretación a contrario del artículo 541 del Código civil. Sin embargo, el principio de pertenencia sí trasciende también al Catastro francés y, como veremos luego, también a la institución paralela en nuestro país, es decir, al Catastro Topográfico Parcelario español.

B) Significado jurídico de la palabra «parcela»

Es evidente que la palabra «parcela» tiene hoy un significado mucho más profundo que el que puede resultar de su puro análisis gramatical o del uso ordinario que de él se hace en el idioma vulgar o coloquial. Por ello, para llegar a un criterio técnico sobre lo que debemos entender hoy por parcela es necesario distinguir dos ideas diferentes. Por una parte, la relativa al desarrollo catastral del término «parcela» en función de las finalidades de la institución catastral, tanto en su comienzo, como en los tiempos actuales. En segundo término, es necesario tener en cuenta el ámbito de la idoneidad de la explotación que nos llevará a conceptos de parcela que no aparecen claramente delimitados en la legislación positiva, pero que exceden ampliamente del sistema catastral, para introducirnos en un nuevo mundo que afecta directamente al objeto del derecho inmobiliario, pero que también es una consecuencia del principio general de la función social de la propiedad.

C) La parcela desde el punto de vista catastral

La historia del Catastro es amplia y compleja. Puede afirmarse, en primer lugar, que su nacimiento obedece a razones esencialmente fiscales y que todavía se mantiene esa finalidad como fundamental. A los efectos que aquí nos interesan, existe en nuestro país un momento fundamental en el que la delimitación de la riqueza imponible en los impuestos territoriales cambia sustancialmente de meta. En este sentido, hasta 1902, los sistemas vigentes en nuestra patria partían de la base de la formación de listas cobratorias e inventarios de la propiedad inmueble que permitían girar a personas concretas



cuotas de los distintos tributos en función de las masas de cultivos atribuibles a cada titular. A partir de 1902 y de la ponencia del proyecto que dio lugar a la actual Ley de Catastro de 1906, cambia sustancialmente la idea para introducirse la de Catastro Topográfico Parcelario. Esta institución parte de dos ideas esenciales.

- En primer lugar, el Catastro tiende a la determinación y representación de la propiedad territorial en sus diferentes aspectos, con descripción literal y, sobre todo, gráfica, de los predios rústicos y forestales, solares, edificios, salinas, etc., siempre con expresión de los cultivos o aprovechamientos que den a conocer la propiedad territorial.
- Además, y como segundo principio, la propiedad territorial gráficamente delimitada en diferentes etapas habría de distribuirse en par celas, es decir, en pedazos de la superficie, atribuidos a propietarios determinados.

Existe, además, un elemento de discusión, quizá el más importante y, desde luego, el que más nos interesa en el tema que se está exponiendo. Se trata de la ambición catastral de constituir la parcela en el centro de atribución del conjunto de derechos inmobiliarios y en la intención, siempre latente, de convertir el documento gráfico representativo de la parcela catastral, la llamada cédula catastral, en una especie de título de propiedad que pudiera servir para la movilización de la propiedad y para la simplificación del tráfico jurídico sobre la misma.

Este último grupo de discusiones ha generado siempre una cierta tensión entre la institución del registro y el Catastro, y todavía se mantiene, aunque en los actuales momentos, parece que la tendencia se centra, más bien, en obtener la más perfecta coordinación entre los planos catastrales y el registro de la Propiedad.

Del conjunto de estas ideas parece claro que el Catastro se centra en torno al concepto de parcela y ésta, desde el punto de vista de la institución catastral, viene directamente a identificarse con el concepto de finca, con mantenimiento de su fundamental finalidad de evaluación tributaria, pero con extensión a otras finalidades de carácter general. Así, el actual artículo 6 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), define la parcela como *porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.*

Como puede observarse, en España, la concepción catastral de la parcela ha superado ya el viejo origen terminológico de la palabra *parcelle* francesa o su mero significado gramatical, es decir, el pequeño pedazo de terreno, tal y como señala el Diccionario de la Real Academia Española, para aspirar a convertirse en un concepto jurídico, prácticamente similar al de la finca civil, "el ámbito espacial del derecho de propiedad». Incluso tiende a confundirse, al menos en su propio concepto, con lo que antes hemos definido como finca registral.

Sin embargo, la diferencia fundamental entre el concepto registral y civil de finca y la parcela catastral consiste en la finalidad de uno y otro grupo normativo. Las normas civiles tienden directamente a delimitar el objeto del dominio inmobiliario. Las normas registrales a delimitar el objeto de las relaciones jurídicas que constan inscritas sobre las representaciones literales de las fincas, con el fin de que, sobre tales relaciones jurídicas, puedan funcionar, con la máxima eficacia, las presunciones



de existencia y pertenencia del derecho (principio de legitimación) y la protección plena del que adquiere a título oneroso confiado en el Registro (principio de fe pública registral).

En cambio, las normas catastrales tienden, como finalidad fundamental, a clarificar el sistema tributario, como resulta de la exposición de motivos del Texto Refundido del Catastro Inmobiliario que acabamos de citar, o a las funciones auxiliares que, por razón de su cada vez mayor perfección de su base planimétrica, pueden aportar a otras instituciones del Estado, incluido el Registro de la Propiedad².

Expuestas estas ideas sobre las diferencias esenciales entre el concepto de finca registral y parcela catastral, han de tenerse en cuenta una serie de ideas que no afectan propiamente al concepto, sino que se refieren al procedimiento de formación de las fincas registrales y de las parcelas catastrales. En efecto, las diferencias en el proceso de formación de una y otra institución son perfectamente lógicas si se piensa en la diferente finalidad del registro y del Catastro, es decir, la creación de presunciones específicas de existencia y pertenencia del derecho sobre bienes inmuebles en el primer caso, y de delimitación de la riqueza imponible a efectos de equidistribución de los impuestos en el segundo. En este sentido, es preciso distinguir:

A) LA FORMACIÓN DEL REGISTRO.

Con carácter general el Registro de la Propiedad se forma siempre finca por finca en la medida en que el titular del dominio sobre cada uno de los fundos o predios pretende que su titularidad resulte protegida por el conjunto de presunciones registrales. Así, en los países donde la existencia del Catastro precede a la formación del registro, como ocurre en Alemania, la matrícula de la finca se lleva a cabo en virtud de una petición expresa del titular del dominio si bien con aportación del certificado de Catastro. En España, país en que el Registro de la Propiedad se forma con anterioridad al Catastro, no existe distinción entre la matrícula de la finca y la primera inscripción de dominio sobre la misma, sino que ambas operaciones se funden en una sola denominada «inmatriculación». De aquí que el sistema parte del criterio fundamental de que «la primera inscripción de la finca será de dominio». Así, puede decirse que el Registro se ha formado cuando se culmina el puzle de fincas como consecuencia de la inmatriculación sucesiva de todas las que forman el territorio nacional.

B) LA FORMACIÓN DEL CATASTRO.

Por el contrario, en la formación de la parcela catastral nunca se sigue el procedimiento individualizado que anteriormente hemos descrito. En ese sentido, cada zona es objeto de un conjunto de trabajos catastrales que alumbran el mapa completo de un término municipal o de algunos de sus sectores. Además, esa formación del mapa catastral no se lleva a cabo necesariamente en virtud de las manifestaciones auténticas de los titulares de los distintos objetos inmobiliarios, es decir, las fincas civiles o de su traducción registral, sino como consecuencia de un proceso de información «de campo», de encuesta o, en inglés, de *survey*, que puede coincidir o no con el mapa de propiedad real, es decir, el protegido por la norma por la vía de las presunciones registrales o en su caso de la intervención judicial.

D) La parcela desde el punto de vista de la explotación idónea del objeto del derecho. Aspectos agrarios y urbanísticos.

En los tiempos actuales no puede decirse que el concepto de parcela se agote desde el punto de vista jurídico, ni aun con la amplísima descripción del artículo 6º antes transcrito del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En efecto, a partir fundamentalmente del siglo XX y comienzo del pasado empieza a imperar, como



principio básico organizador de la sociedad democrática actual, la idea de que el titular de la propiedad inmobiliaria no puede proceder a su explotación si no es con una constante contemplación de la función social del dominio. En este sentido, la Constitución Española de 1978, en su artículo 33, después de reconocer el derecho a la propiedad privada y a la herencia, sienta el principio básico de que la función social de estos derechos limitará su contenido de acuerdo con las leyes. Se trata de un pronunciamiento clásico que ya había sido recogido en las constituciones decimonónicas y, más recientemente, en el artículo 44 de la Constitución republicana de 1931. Aparece también en las constituciones noruega, belga, estadounidense, portuguesa o en la griega y en la Declaración Universal de Derechos Humanos, por citar algunos textos.

La pregunta sería, ¿qué tiene que ver esta función social de la propiedad, que ya todos reconocemos, con que se supere ampliamente el escueto contenido del artículo 348 del Código civil? Desde nuestro punto de vista, la adaptación de la explotación del objeto del derecho inmobiliario, es decir, la finca, en el sentido civil y tradicional del término, a esa función social, supone la necesidad de que el legislador se preocupe por que el objeto del derecho inmobiliario se utilice de forma idónea para las necesidades de la comunidad, no para las necesidades o caprichos del titular de la propiedad. Es, por tanto, necesario, que las leyes se preocupen de cuál es la forma idónea de aprovechamiento del objeto del derecho. Pues bien, cuando se trata de definir esa forma idónea de explotación, la legislación vuelve a utilizar, en otro sentido distinto del catastral, el término «parcela».

Desde este punto de vista, la parcela no será solo un trozo de la superficie terrestre delimitado poligonalmente en función de su pertenencia a un propietario, como parece indicar la nueva Ley catastral, ni tampoco la representación gráfica de una porción de terreno, edificada o no, que constituya el ámbito del derecho de propiedad y que se delimita para fijar exactamente su valor a efectos tributarios o para que sirva como elemento auxiliar en las actuaciones de las Administraciones Públicas. Yendo más allá, se trata de delimitar espacios poligonales de terrenos para que su explotación se acomode exactamente a las necesidades de la comunidad o, dicho de otra forma, al servicio de los intereses generales.

De acuerdo con esta nueva perspectiva, en el ordenamiento jurídico español existen dos grandes sectores constantemente preocupados por el aprovechamiento idóneo del territorio. Se trata del sistema jurídico de organización de la actividad agraria y del conjunto normativo que regula y delimita la explotación del suelo en orden a la creación, mantenimiento y conservación de los núcleos urbanos. Dicho de una forma sencilla, la parcela es uno de los elementos fundamentales de la ordenación agraria y de la ordenación urbanística.

A) LA PARCELA EN LA ORDENACIÓN AGRARIA.

La legislación agraria es extraordinariamente numerosa, especialmente a partir de mediados del siglo pasado.

La disposición más importante de la época es quizá la Ley de Concentración Parcelaria, cuyo Texto Refundido se aprueba el 8 de noviembre de 1962. Esta Ley, que ha dado lugar a múltiples operaciones de reordenación de la agricultura, tenía por objeto la asignación a cada propietario de un reducido número de fincas emplazadas en lugares de fácil acceso y con el necesario incremento en la extensión para evitar su explotación antieconómica. En esta disposición ya se apunta que la finca será objeto de sustitución por la que resulta del proyecto de parcelación, con un procedimiento que fue el que en un primer momento inspiró, años después, el proceso de reparcelación urbanística. Comenzaba refiriéndose a las fincas, como acabamos de señalar, si bien, a lo largo de su articulado, ya empieza a utilizar



el término «parcela» con un contenido similar al de la palabra «finca» (por ejemplo en los artículos 39 y siguientes).

En la Ley de Ordenación Rural de 27 de junio de 1954, el concepto anteriormente expresado del aprovechamiento idóneo del territorio se plasma en el artículo 17, según el cual, la concentración parcelaria tendrá, como primordial finalidad, la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas, en orden, como señala el artículo 1º, a conseguir la reestructuración de las zonas rurales, la elevación de los niveles de vida de la población y el mejor aprovechamiento de los recursos.

Tiene fundamental importancia la refundición normativa que lleva a cabo el Decreto 1.118/1973, de 12 de enero, que aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario que, en este sentido, señala: *El suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad nacional*. Con esta finalidad, la actividad administrativa tenderá a que en las fincas de aprovechamiento agrario se realicen las transformaciones y reformas necesarias para conseguir la más adecuada explotación de los recursos naturales disponibles, así como la creación, mejora y conservación de explotaciones agrarias de características socioeconómicas adecuadas, de tal forma que las acciones correspondientes a todo este conjunto de actividades se encomiendan precisamente al Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario.

La última disposición estatal sobre ordenación agrícola, es decir, la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de las Explotaciones Agrícolas, recoge ya, de forma definitiva, este conjunto de tendencias y lo agrupa de una forma expresa en torno al concepto de parcela. Así, la Exposición de Motivos, al atribuir a las Comunidades Autónomas la determinación de la unidad mínima de cultivo, refiere tal concepto a la «parcela» de la extensión adecuada. También los artículos 4 y siguientes, al definir y establecer el régimen de las explotaciones familiares prioritarias o el Título II, cuando se refiere a las unidades mínimas de cultivo, como aquellas que tengan la superficie suficiente para que su explotación pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, de tal forma que el fraccionamiento de fincas rústicas, en sentido civil, solo será admitida por la ley cuando origine parcelas de extensión suficiente, es decir, no inferior a la mínima necesaria para el cultivo.

Dentro de este ámbito normativo, por tanto, aunque se sigue utilizando el término «finca», la parcela ya no se recoge en su sentido catastral, sino en función de la superficie que idealmente le debe corresponder para constituir una explotación agrícola adecuada a los fines de la comunidad y a la mejora del nivel de vida de la población agraria. La parcela agrícola se constituye, por tanto, en la unidad territorial económicamente idónea de superficie y características similares a las de las fincas existentes o como una previsión de planificación agraria a la que deben acomodarse las fincas existentes a través de procedimientos de concentración o de mejora de todo tipo.

B) LA PARCELA EN LA ORDENACIÓN URBANA.

La utilización del término «parcela», en el sentido que hemos venido exponiendo, es decir, de porción del territorio adecuada, por su forma y sus características, a su explotación idónea en función del criterio que se siga de ordenación del territorio, se manifiesta en el ámbito de las disposiciones de carácter urbanístico con más claridad todavía que en la ordenación agraria.

Ya la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 estableció, en su artículo 3º, que la competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá, entre otras finalidades, la determinación de la configuración y dimensiones de las parcelas edificables, partiendo de la base de que el régimen del suelo comprende la función esencial de que éste se utilice en congruencia con la utilidad pública y la



función social de la propiedad. Por tanto, la norma originaria de toda nuestra ordenación urbanística parte de la consideración de la «parcela» como una unidad esencial o, dicho de otra forma, como la unidad mínima respecto de la cual el plan determina el uso y el volumen edificable en cada caso. Traducido al lenguaje actual, la unidad mínima respecto de la que el plan determina su aprovechamiento urbanístico posible. En este mismo sentido, los artículos 71 y siguientes de la Ley citada, con un criterio que se ha mantenido a lo largo de las distintas expresiones de la legislación urbanística básica, parten del criterio de que la parcelación es la actuación consistente en la división de terrenos en dos o más lotes, que hayan de formar núcleo de población (Ley de 1976) y que la reparcelación supone, previamente, la regularización de la configuración de las parcelas.

Por otra parte, la propia Ley establece ya el criterio negativo, también mantenido a lo largo de la historia de la legislación urbanística, de que en ningún caso podrá llevarse a cabo parcelación, es decir, actividad de formación de lotes apto para la edificación, en tanto no haya sido aprobado el planeamiento correspondiente.

De todas formas, para examinar con toda nitidez la diferencia que la legislación urbanística establece entre finca y parcela y que responde a los conceptos que hemos venido exponiendo, lo más interesante es examinar algunas disposiciones específicas de la legislación urbanística.

- En primer lugar, conviene citar el artículo 164 de la Ley de Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana, Texto Refundido de 24 de julio de 1992, que, con distinta redacción de los textos anteriores, pero con el mismo sentido, señala que se entenderá por reparcelación, «la agrupación de **fincas** (...), con adjudicación de las **parcelas** resultantes». Si se examina con detenimiento este artículo, es evidente que el plan, sin cuya previa existencia no es posible hablar de parcelación legal, concibe la finca o el conjunto de fincas como la materia prima sobre la cual va a operar la actividad reparcelatoria, de tal forma que los lotes de suelo que resulten de dicha actividad reparcelatoria serán ya parcelas resultantes, es decir, plenamente adaptadas a la configuración y tamaño previstos por el plan para la implantación del uso, y de la intensidad del mismo, que se desea para el núcleo urbano de nueva creación, para su ampliación o para su remodelación o reforma.

- Por esta razón el Reglamento de Gestión Urbanística, al regular el resultado de la reparcelación, se refiere a la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes (por ejemplo, en el artículo 87 y concordantes). La pregunta es obvia, ¿qué ha ocurrido? Mientras que la Ley del Suelo habla de parcelas resultantes, el Reglamento de Gestión Urbanística habla de fincas resultantes. La explicación es sencilla.

- Como decíamos antes, previamente a que se lleve a cabo la ejecución, la única realidad existente sobre la unidad ordenada, es el puzzle de fincas en sentido civil, es decir, de porciones de terreno delimitadas por su pertenencia a un propietario. Sobre ese puzzle se proyecta la ordenación urbana y, hasta este momento, la parcela es un estándar de ordenación, un elemento básico del nuevo núcleo, como puede ser el volumen máximo edificable, el número de viviendas por hectárea o la dotación mínima de equipamientos³. Ahora bien, una vez aprobada definitivamente la operación reparcelatoria, cuando esta forma parte de la gestión urbanística, el producto que resulta del expediente es una parcela, como consecuencia de la modificación operada en virtud de la previsión de planeamiento. Existe una plena adecuación entre la configuración del lote y su explotación idónea. Pero, además, ese lote o parcela se atribuye a un propietario determinado y, en ese sentido, desde el punto de vista civil, ha pasado a ser una finca en el sentido civil del término y, además, se inscribe en el Registro y, si es necesario, abre nuevo folio registral.



- Así, como consecuencia de una operación urbanística, la parcela pasa a convertirse en finca por su atribución a un propietario y con perfecta identificación literaria y gráfica, pasa a ser también una finca registral, sin perjuicio de que, como consecuencia de la valoración adecuada y de la remisión de datos que ha de llevar a efecto el órgano urbanístico al Catastro, integra también, en adelante, una parcela catastral en el sentido que utiliza el artículo 6 de la Ley del Catastro⁴. Como conclusión, desde el punto de vista de la idoneidad urbanística, debe entenderse por parcela la última unidad definida en el planeamiento, para la asignación de usos y volúmenes edificables, en definitiva, de aprovechamiento urbanístico.

2.-IDEAS GENERALES SOBRE EL CONTROL DE LA LEGALIDAD DEL OBJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

De acuerdo con las ideas generales, la relación jurídica inmobiliaria se forma a partir de tres elementos básicos, es decir, el sujeto o titular, el contenido de la relación o situación de poder que sobre el objeto atribuye la norma al propio titular y, por último, el objeto del derecho inmobiliario. Por otro lado, la relación jurídica inmobiliaria global ha de sujetarse, necesariamente, al esquema previsto por el derecho objetivo. Dicho de otra forma, ha de reunir las características previstas por la norma, puesto que, en otro caso, no podría servir como elemento estructurante del propio agregado social.

En este sentido, el contenido del derecho, según las últimas tendencias, debe sujetarse al principio de la función social de la propiedad y, el titular, debe acceder a la propiedad inmueble de acuerdo con los esquemas de adquisición previstos en el derecho objetivo. En otras palabras, tanto el contenido como las formas de transmisión del derecho deben ajustarse plenamente al principio de legalidad, puesto que si no existe adecuación a la norma en uno u otro aspecto, es difícil que el Estado proteja al titular y a la situación de poder que el derecho implica.

El problema que ahora se nos plantea es que, como consecuencia de la evolución del objeto del derecho, es decir, la finca, resulta necesario determinar si la adecuación a la norma de este objeto es tan esencial como esa misma adecuación referida al contenido o a la forma de adquisición de la propiedad inmobiliaria.

En efecto, al derecho civil tradicional, para considerar susceptible de protección un derecho de propiedad inmobiliaria, le basta, por una parte, con que el contenido previsto para el dominio inmobiliario no rebase los límites señalados en los términos que establece la legislación civil. Por otra parte, en lo que se refiere a los mecanismos de transmisión de la propiedad inmobiliaria, le es, asimismo, suficiente, que los requisitos de la fórmula elegida para la transmisión se ajusten a los criterios establecidos por el derecho civil sobre forma, causa y contenido de los contratos.

Se trata, por tanto, de problemas que afectan al ámbito del derecho civil y, lógicamente, al ámbito del derecho registral, que forma parte del propio ordenamiento civil. En este sentido, como decíamos anteriormente, a partir de mediados del siglo XIX el propio Estado considera como una de sus prioridades básicas el establecimiento de un sistema de seguridad preventiva que permita al ciudadano acceder a la propiedad inmobiliaria en condiciones suficientes de conocimiento de la titularidad del que le transmite y en las condiciones adecuadas para no tener una preocupación constante en orden a la vigilancia del derecho adquirido respecto de titulares de mejor derecho o de gravámenes ocultos y no conocidos. Se trata, en definitiva, del ámbito de actuación de instituciones como el Registro de la Propiedad y la Notaría, en cuanto a elementos en torno a los cuales giran estos conceptos de seguridad preventiva que hemos estado citando.



Pues bien, como hemos señalado anteriormente, hasta fechas muy recientes, cuando el objeto inmobiliario está constituido, de acuerdo con la terminología clásica, como un pedazo de terreno o de la superficie terrestre delimitado poligonalmente por su pertenencia a un propietario o a varios en régimen de proindivisión, es decir, delimitado por razón de una titularidad perfectamente determinada y que se ejerce sobre la totalidad de la finca, la adecuación de ésta al régimen legal no constituye ningún problema esencial. Se parte de la base de que el terreno no está sujeto a ningún régimen específico de legalidad, sino, exclusivamente, a la situación de dominio o de poder que sobre él ejerce el propietario. Además, se parte del criterio de que tal terreno o finca puede ser explotada en las condiciones que interesen especialmente a su dueño, sin otras limitaciones que las que tradicionalmente han venido señalándose, bien dentro del ámbito del derecho privado, como las servidumbres y demás derechos reconocidos por el ordenamiento a favor de colindantes, o algunas muy concretas provenientes del ámbito del derecho público, como las limitaciones aéreas, las mineras y, en la terminología de algunos autores, como la posibilidad de privación de la propiedad privada a través de la expropiación forzosa.

Ahora bien, el problema se plantea con agudeza cuando, resuelta la cuestión sobre el contenido y el acceso a la titularidad a través de mecanismos puros de derecho privado, se suscita la cuestión de si el objeto del derecho debe sujetarse a idéntico criterio de legalidad y si éste debe exigirse con similares mecanismos. Pues bien, en este sentido surge una interesante disyuntiva:

Desde un primer punto de vista pudiera entenderse que al derecho objetivo, especialmente al derecho civil, le resulta indiferente que el objeto del derecho inmobiliario se ajuste o no a la legalidad. Lo que se intenta proteger es básicamente la posibilidad de que una persona pueda ejercitar sin dificultades y en un régimen de seguridad jurídica el contenido del dominio o de otros derechos reales sobre el bien inmueble. Precisamente a este criterio responde el Código civil en general, especialmente, los artículos 605 y 606 del Código civil, así como los artículos 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Como segunda alternativa, a mediados del siglo XX empieza a plantearse la cuestión de si el régimen de seguridad preventiva establecida por las normas civiles y registrales debe alcanzar, también, a la creación de aquellos derechos inmobiliarios, o a su transmisión, cuando el objeto del derecho carece del ajuste suficiente a la normativa legal o al planeamiento sobre ordenación del territorio. Dicho de otra forma, se trata de saber si la falta de adecuación del inmueble a su función social, bien sea por razón de su extensión superficial o por su tipo de explotación, puede y debe impedir la protección legal del contenido del derecho y de la titularidad del mismo. Pues bien, desde el punto de vista general, para enfocar debidamente el problema, en este Capítulo vamos a desarrollar las diferentes perspectivas a través de las cuales el sistema jurídico organiza el control de la legalidad del objeto inmobiliario, es decir, el control de los aspectos civiles, de los aspectos registrales y de los aspectos urbanísticos en la legalidad del bien inmueble, o, dicho de otra forma, de la adaptación de su forma, características y explotación a la función que ha de desempeñar.

2 ASPECTOS CIVILES DEL CONTROL DE LA LEGALIDAD DEL OBJETO.

Desde el punto de vista civil, la formación de fincas, como consecuencia de la aparición de nuevos titulares sobre porciones de terrenos diferentes, así como la edificación, que en este caso se produce en los mismos términos que la plantación o la siembra, es decir, como un fenómeno de accesión, constituyen manifestaciones de una actividad humana de aprovechamiento del suelo que comportan, en



el primer supuesto, la multiplicación de los objetos de derecho, a través del fraccionamiento de las fincas y, en el segundo caso, la adición, al propio terreno, de nuevos elementos materiales.

Pues bien, el fraccionamiento o formación de nuevas fincas no puede llevarse a efecto más que a través de la actividad de enajenación, puesto que solamente podrá distinguirse una pluralidad de fincas en el supuesto de que exista una pluralidad de titulares que, o bien individualmente, o bien en régimen de comunidad en proindiviso, ejerzan una situación de dominio exclusivo o excluyente sobre porciones poligonales de terreno.

Por tanto, desde el punto de vista civil, el control de legalidad del objeto del derecho inmobiliario, tanto en los supuestos de fraccionamiento, como en los de edificación, es extremadamente leve y se refiere, no tanto al objeto del derecho, como al contenido y a las formas y requisito para la transmisión de las nuevas fincas. Lo mismo cabe decir de la adición de elementos construidos a la finca originaria, puesto que se trata básicamente de un hecho en el que la intervención de la voluntad humana se centra fundamentalmente en la buena o mala fe respecto del consentimiento del titular dominical del terreno y en la pertenencia de los materiales utilizados para la construcción, sin que en este punto importe especialmente la aparición de nuevos titulares, puesto que la enajenación, a diferencia de lo que ocurre con la formación de nuevas fincas, no es un requisito civil directamente exigible.

Podemos decir, por tanto, que en materia de fraccionamiento y de edificación las instituciones propias del derecho civil juegan de forma muy limitada en lo que se refiere a la legalidad del objeto del derecho o, dicho de otra forma, de la adecuación del inmueble a su función social.

Lo que no puede olvidarse es que el derecho privado sí ha contemplado con verdadero detenimiento el control de la legalidad en la adquisición del objeto inmobiliario y los sistemas de seguridad preventiva que permiten el doble juego de seguridad en la titularidad del transmitente y en el mantenimiento de la seguridad del adquirente que anteriormente hemos señalado.

Todos estos sistemas se han fundamentado tradicionalmente en los procesos de adquisición basados en cualquiera de las fórmulas tradicionales del derecho romano y germano sobre los modos de adquirir, temas sobre los que no vamos a entrar aquí, pues ni tenemos ese objetivo, ni alcanzaríamos ningún resultado concreto en el conjunto de ideas que pretendemos exponer.

Por ello, nos limitaremos a señalar que en el derecho moderno y, concretamente, en el español, se parte del principio de la teoría del título y el modo, es decir, de la adquisición a través de un contrato, título, complementado por un mecanismo publicitario que permite el conocimiento por la titularidad de la transmisión efectuada. Este mecanismo consiste en la *traditio* o modo que se desarrolla en la última etapa del derecho romano clásico. Este sistema, en los actuales momentos se centra en dos instrumentos básicos de control de legalidad de la transmisión inmobiliaria, y, por tanto, del nacimiento de nuevas fincas civiles. El primero es la escritura pública notarial y, el segundo, el sistema de registro inmobiliario. Ambos instrumentos han estado hasta ahora íntimamente ligados.

A) La escritura pública.

La reforma del sistema notarial proveniente de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862, centra en la escritura pública el sistema ordinario de adquisición, transmisión y modificación del dominio sobre derechos reales sobre bienes inmuebles, y predica de la propia escritura, cuando ello es necesario para que tenga lugar la consumación de la mutación real de que se trate, el real de *traditio ficta*, de forma que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.462, párrafo segundo, del Código civil, *el otorgamiento*



de la escritura equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. Naturalmente, la eficacia de este precepto se desarrolla en aquellos supuestos de transmisión o de modificación del objeto inmobiliario en los que la tradición es esencial de acuerdo con el artículo 609 del propio Código civil.

En los tiempos actuales y a la vista de la circunstancia del tráfico moderno y de los criterios que luego se expondrán sobre el control administrativo de la legalidad del objeto inmobiliario, cabe plantear cuál es el valor objetivo de la escritura pública notarial. Para ello es necesario examinar dos grupos de preceptos.

A) EL ARTÍCULO 3º Y CONCORDANTES DE LA LEY HIPOTECARIA.

El artículo 3º en tanto en cuanto establece la necesidad de documento público como vehículo formal de los actos y los contratos y, en definitiva, de los derechos que pueden ser objeto de inscripción en el Registro de la propiedad, eleva la escritura pública a fórmula esencial para conseguir la inscripción en el Registro. Ello no significa que la escritura tenga un valor propio relacionado con los efectos que el propio Registro produce y que examinaremos más adelante, sino que, hasta el momento, se ha venido considerando que el acceso al Registro debe reunir unos requisitos de autenticidad y de legalidad formal que se consiguen básicamente a través del documento público.

Todo lo anterior ha dado lugar a que, como la inmensa mayoría de los documentos públicos tienen carácter notarial, haya surgido un cuasimonopolio notarial para la elaboración de la documentación susceptible de acceder al Registro de la Propiedad. Tal cuasimonopolio admite una serie de excepciones, algunas actuales y otras que surgirán previsiblemente en un futuro próximo.

Entre las actuales, las más importantes se refieren a los documentos administrativos a que se refiere el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, a los documentos de naturaleza judicial, a las distribuciones de créditos hipotecarios previstas en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario y a la posibilidad de subsanación de defectos contemplada en el artículo 110 del mismo texto legal.

Entre las futuras cobra fundamental importancia el documento electrónico. En efecto, cabe plantear la cuestión de si la escritura pública podrá llegar a ser sustituida por documento electrónico suscrito por el titular de la finca con firma electrónica avanzada en los términos que aparecen ya previstos en la Ley 11/2007, de 22 junio⁵.

B) EL ARTÍCULO 1.218 DEL CÓDIGO CIVIL, 419 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y CONCORDANTES.

Tales preceptos sitúan la escritura pública, como el resto de los documentos públicos, dentro del ámbito de la prueba documental, de tal forma que el primero de los citados establece que el documento público hace prueba aun contra tercero del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste, mientras que el segundo establece que el documento público hará prueba plena del hecho, acto, o estado de cosas que documente, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que intervengan en tal documentación.

La reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado ha intentado de forma sorprendente la alteración de este estado de cosas y, a través de diferentes pronunciamientos, intenta sentar el criterio de que la escritura pública notarial produce «una fuerte presunción», aunque no sustenta esta aseveración en ningún precepto concreto. En este sentido, el intento de situar a la escritura pública dentro del ámbito de la prueba por presunciones constituye, desde el punto de vista



del autor de esta ponencia y de un sector importante de la doctrina registral, un atentado al sistema probatorio de nuestras leyes básicas. Es difícil determinar cuál es la razón de ser de este fenómeno nuevo. La única explicación racional es la de entender que la doctrina notarial pretende, con estos nuevos puntos de vista, sostener el valor del documento público tipo escritura aun y a pesar de que se trata de un instrumento en el que intervienen públicamente el notario y las partes otorgantes y en el que no tienen intervención alguna los terceros que puedan verse afectados por el contenido documental de la escritura. Es más, se pretende dotar al propio instrumento notarial de un valor declarativo de derechos, con absoluta carencia de procedimiento y sin posibilidad de impugnación, salvo la muy vaporosa que pudiera resultar del artículo 145 del vigente Reglamento Notarial. Por esta razón creemos que se trata de una tendencia de escaso porvenir.

B) El valor de la inscripción registral.

De forma paralela a la pregunta que nos hemos formulado sobre el valor jurídico de la escritura, debemos plantear el valor del otro instrumento de control de la legalidad y, de fundamento de la seguridad jurídica, en el tráfico constituido por el Registro de la Propiedad. Para ello hay que tener en cuenta las siguientes ideas:

A) EL VALOR DECLARATIVO Y CONSTITUTIVO DE LA INSCRIPCIÓN:

La idea tradicional de la eficacia de la inscripción registral es la de contraponer el valor declarativo del asiento con su hipotético valor constitutivo, es decir, la de distinguir aquellos asientos registrales que se limitan a dar publicidad a una situación jurídica que nace extrarregistralmente y que produce determinados efectos frente a terceros como consecuencia de su publicidad tabular y aquellos otros que determinan el propio nacimiento de la situación jurídica inscrita de forma que, hasta que accede al Registro, carece de existencia jurídica.

B) EL VALOR CONFIGURADOR DE LA INSCRIPCIÓN:

Es fundamental considerar que la distinción entre la inscripción declarativa y constitutiva está hoy prácticamente superada. El asiento registral implica una configuración nueva del derecho real como consecuencia de su inscripción. Esta configuración del derecho real, que en el caso de las obras nuevas afecta no tanto a la relación inscrita como a su objeto, es mucho más adaptable al caso de la inscripción registral de la obra nueva, que la vieja y superada distinción a que nos hemos referido en el punto anterior⁶.

C) LA INSCRIPCIÓN COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO:

La realidad es que, hoy día, incluso la idea de la inscripción como elemento configurador del derecho está siendo superada. El concepto esencial parte de la idea de que en materia de derechos reales inmobiliarios se produce en los ordenamientos modernos una situación similar a la tradicional en el derecho cambiario. El objeto de la relación jurídica, directo en el caso del derecho real, indirecto en el supuesto de las relaciones obligatorias, puede ser contemplado desde el punto de vista de su valor en uso o de su valor en cambio. Cuando predomina el valor en uso, las transacciones de mercado no son frecuentes, no son rápidas y se producen entre partes que se conocen mutuamente y que confían la una en la otra. Pues bien, cuando se modifica alguna de estas circunstancias, especialmente la del conocimiento mutuo y es necesaria la contratación entre desconocidos, característico del sistema mercantil de la edad moderna, se hace indispensable abstraer la relación obligatoria de su origen y simplificar sus procedimientos ejecutivos. La relación jurídica se incorpora a un título-valor. Lo único que importa al adquirente es el contenido del propio título y las formas de ejecución de la obligación son las incorporadas también al documento valor.



La cuestión consiste en determinar si en los momentos actuales esta situación de prevalencia del mercado afecta también a los derechos reales inmobiliarios. La contestación de la última doctrina es positiva. El objeto inmobiliario y la edificación, aunque conservan, evidentemente, un fuerte valor en uso, constituyen un elemento fundamental en el mercado, son en sí mismos un valor de mercado. En tal medida, su regulación jurídica debe ser la necesaria para que el mercado funcione y, desde este punto de vista, es necesario un sistema de pleno conocimiento del alcance y la existencia del derecho subjetivo inmobiliario, de su titular y de la garantía de su adquirente respecto de accesiones que no podía conocer en el momento que tuvo lugar la transmisión inmobiliaria. Ese conjunto de requisitos los da el Registro, que se organiza alrededor de una presunción de existencia y pertenencia del derecho y de una situación de inatacabilidad o incluso de adquisición *a non domino* para las personas que reúnen los requisitos que exige el mercado, la ausencia de mala fe, el pago del precio o contraprestación por la adquisición y su entrada en el sistema protector⁷.

3.- EL CONTROL DE LA LEGALIDAD DEL OBJETO DEL DERECHO INMOBILIARIO EN EL DERECHO ESPAÑOL

Examinadas las cuestiones anteriores, concluiremos esta ponencia con el planteamiento de una cuestión fundamental, consistente en determinar si el incumplimiento de los requisitos establecidos para la formación del objeto en el ámbito de la ordenación del territorio afecta directamente a la validez de los actos civiles que se refieren a dicho objeto o, al menos, al acceso al Registro de la Propiedad de esos mismos actos.

Pues bien, desde el punto de vista civil, puede decirse que en el derecho español solamente en el ámbito del fraccionamiento de fincas cabe rastrear algún ejemplo de declaración de nulidad radical de actos contrarios a los requisitos exigidos para el tamaño y morfología de las fincas.

La cuestión es distinta cuando se plantea desde el punto de vista registral. En efecto, en lo que se refiere a las relaciones entre el Registro de la Propiedad y el fenómeno de la transformación del suelo, hay que tener en cuenta que, para contemplar debidamente este problema, es preciso distinguir entre los aspectos agrarios y los aspectos urbanísticos del tema.

1.- EL CONTROL DE LEGALIDAD DE LAS FINCAS DESTINADAS A USOS AGRARIOS.

La regulación legal del régimen de división y fraccionamiento de fincas destinadas a usos agrícolas, forestales o cinegéticos, se ha visto sometida a regímenes diferentes en tres fases temporales distintas.

A) Fase inicial de regulación de la concentración parcelaria.

Se refiere únicamente a las fincas resultantes de los procesos de Concentración Parcelaria, institución extraordinariamente apreciada por el régimen anterior y que tenía como finalidad evitar la dispersión de las explotaciones agrícolas y la falta de criterios razonables en su forma y ubicación. Su regulación se contenía, y todavía se contiene, en la Ley de 8 de noviembre de 1962, en cuyo examen minucioso no podemos entrar. Uno de sus preceptos básicos es el establecido en el artículo 73 de dicha Ley, según el cual serían nulas y no producirían efecto alguno entre las partes y respecto de tercero,



los actos y contratos que contraviniesen lo dispuesto en el artículo 72, que, a su vez, declaraba mínimas e indivisibles las parcelas resultantes del proceso. Además, la propia Ley declaraba expresamente que los notarios deberían abstenerse de autorizar instrumento en los que se pretendiese la división ilegal.

Por tanto, el criterio de la Ley de Concentración Parcelaria, en relación con la disyuntiva que antes veíamos y, solo referido a las fincas provenientes del proceso de concentración, resultaba especialmente rígido, pues situaba el fraccionamiento ilegal en el ámbito de la nulidad plena que ahora resulta del artículo 6.3 del Código civil.

Este sistema resultaba excesivamente drástico para su época y tuvo una eficacia relativa.

b) Fase de establecimiento de derechos de adquisición preferente.

La Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 estableció un sistema generalizado que afectaba a la totalidad de las fincas dedicadas a la explotación rústica y, según el cual, solo sería válida la división de las fincas cuando se respetase la unidad mínima de cultivo. Por tanto, como vemos, se trata ya de establecer un sistema general de protección de la legalidad del objeto del derecho basado en las normas entonces vigentes sobre unidad mínima de cultivo en las distintas regiones del país.

Sin embargo, la sanción de ineficacia en caso de división ilegal se aleja de la declaración de nulidad y se concreta en un derecho de adquisición preferente a favor del colindante respecto de la finca resultante de la operación de fraccionamiento que sea de dimensión inferior a la unidad mínima. Como complemento de este criterio general se establecen normas sobre la preferencia entre colindantes distintos que aspirasen simultáneamente a la adquisición forzosa, sobre el plazo para el ejercicio del derecho y sobre los supuestos especiales de donaciones o herencias a favor de legitimarios.

En su aplicación práctica el nuevo sistema no dio resultado alguno. El régimen sucesorio daba lugar a la división constante de las fincas rústicas, por otra parte ya prevista en la propia legislación y, además, el ejercicio de los derechos de adquisición preferente entre colindantes ha sido absolutamente excepcional, lo mismo que ocurre con el supuesto especial previsto ya tradicionalmente en el artículo 1.523 del Código civil.

c) Criterios actuales.

El sistema vigente se inicia con la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vuelve al sistema rígido de ineficacia del acto de fraccionamiento de la legislaciones de concentración parcelaria a la que antes hacíamos referencia, si bien la extiende a la totalidad de las divisiones de fincas rústicas. Básicamente, el sistema se regula en los artículos 23, 24, 25, 27 y en la Disposición Adicional Segunda. De una forma esquemática la Ley establece los siguientes criterios:

A) LA TRASCENDENCIA DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO La Ley parte, en principio, de que las fincas de carácter agrícola deben tener la superficie suficiente para que las labores fundamentales de su cultivo puedan llevarse a cabo un rendimiento satisfactorio. Con ello, no hace sino seguir la legislación tradicional de ordenación agraria sobre unidades mínimas de cultivo.

B) COMPETENCIA. Como segundo punto, el texto legal se remite a la competencia de las Comunidades Autónomas para determinar la extensión de la unidad mínima, tanto en régimen de secano como de regadío, en cada término municipal o ámbito territorial. En este punto, por tanto, el texto legal no hace sino mantener el criterio establecido por el artículo 148 de la Constitución.



C) EL CRITERIO DE LEGALIDAD. En materia de legalidad, el texto que comentamos establece un criterio similar al ya examinado anteriormente y que provenía de la Ley de Concentración Parcelaria, si bien se refiere a todo tipo de fincas rústicas, en el sentido de que la división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, de tal forma que serán nulos y no producirán efecto entre las partes los actos jurídicos contrarios a este criterio. Además, aplica este criterio al ámbito hereditario, de forma que los lotes hereditarios de tamaño inferior recibirán la consideración de cosas indivisibles de acuerdo con las reglas civiles sobre partición hereditaria.

La regla general se excepciona de forma que se permite la división o segregación:

1. Cuando la división o segregación se produzca dentro del ámbito de un acto dispositivo a favor de fincas colindantes, siempre que tanto la finca que se divide o segrega, como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
2. En el caso de que la porción segregada se destine, dentro del año siguiente, a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, o a usos industriales y otros de carácter no agrario, siempre que se acredite, dentro de dicho plazo, o del que resulte de su licencia, la finalización de la construcción.
3. Si la segregación o división nace del ejercicio de derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación de arrendamientos rústicos o por causa de expropiación.

D) EL TRATAMIENTO REGLAMENTARIO.

El sistema legal se complementa con el régimen establecido en el artículo 80 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, que regula la inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística y que, en relación con las fincas de usos agrarios, establece que *Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento*⁸.

En definitiva, el sistema tampoco resulta absolutamente claro. El artículo 80 del Reglamento pretende, probablemente con acierto, resolver la cuestión de una forma flexible, de forma que sea la propia Administración agraria competente la que determine hasta qué punto es aplicable el principio de la invalidez civil, teniendo en cuenta el dato objetivo de la extensión de las fincas resultantes y la existencia o inexistencias de las excepciones contenidas en la Ley. De esta forma, se impide que el Registrador de la Propiedad, llamado a calificar la validez de los títulos que acceden al Registro en función de parámetros característicos del derecho privado, deba enjuiciar una materia que no se refiere directamente a los actos inscribibles, sino a un requisito exigido en función de la adecuación del objeto a su función social. Así, la rigidez de las normas que anteriormente hemos citado, se aleja del criterio excesivamente rígido de la legislación sobre concentración parcelaria y se ajusta, más bien, a los



principios que regulan la inscripción de los actos referidos a objetos inmobiliarios de naturaleza urbana que vamos a estudiar a continuación.

2 EL FRACCIONAMIENTO DE FINCAS URBANAS CARENTES DE EDIFICACIÓN.

En materia de fraccionamiento de suelo es, quizá, cuando más adecuadamente se ha planteado la cuestión de si el Registro de la Propiedad debe cerrarse o no ante el incumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos por la ley como concurrentes al acto civil en principio válido. En este caso, el del fraccionamiento y división de terrenos, que en el ámbito registral se traduce en el supuesto de la modificación de entidades hipotecarias regulada en los artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario, fundamentalmente al tratar de la segregación, de la división y de la agregación, en este último caso en cuanto implica una segregación previa de la finca agregada.

La discusión se centro en la frase ya comentada en el Capítulo anterior de que *los notarios y registradores exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente*. Desde un punto de vista lógico, los partidarios de entender que el principio de legalidad habría de alcanzar tanto al sujeto como al contenido y a las formas de adquisición de la propiedad inmobiliaria, en los mismos términos del bien inmueble y objeto de dicho derecho de propiedad, no se planteaba cuestión alguna, y entendían que el Registro habría de cerrarse cuando no constase al registrador el otorgamiento de la licencia. Es evidente, que la cuestión también se planteaba en el ámbito notarial, y quizá con mayor virulencia, puesto que la norma exigía el testimonio de la licencia en el posterior documento público.

Sin embargo, desde un primer momento el tema se centró en el Registro, quizá por la posibilidad de elección de notario, que evidentemente facilitaba una interpretación distinta del precepto y, porque, en definitiva, la garantía plena sobre la existencia, pertenencia y protección del titular adquirente se centraba, sin necesidad de discusión, en la inscripción registral.

Frente a esta posición, pronto surgió otra distinta, consistente en entender que el legislador hubiese querido cerrar el Registro o declarar la nulidad radical del fraccionamiento sin licencia, lo hubiera hecho. Sin embargo, no era esa la situación, sino la de la existencia de una norma que obligaba al notario y al registrador a comprobar la existencia de la licencia, sin que, al menos expresamente, les obligara a ir más allá.

Desde un punto de vista puramente fáctico, lo más probable es que la situación del propio país en la década de los 50 del siglo pasado, no permitiera todavía una situación tan violenta como el cierre registral. Lo que obligaba a buscar fórmulas de conciliación en la interpretación de los textos urbanísticos y registrales, que no supusieran la imposibilidad de inscribir, puesto que ello hubiera dado lugar a un muy defectuoso funcionamiento del entonces incipiente tráfico inmobiliario moderno.

Llegados a este punto conviene examinar por separado la legislación estatal anterior a la Ley 8/2007, de Suelo, la legislación autonómica, al menos en sus rasgos esenciales, y, por último, las últimas normas legales estatales sobre la materia.

a) La legislación estatal anterior a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

La dicción del artículo 79.3 de la Ley de 12 de mayo de 1956 se repite después en las leyes estatales posteriores, como en el artículo 96.3 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976 y en el artículo 259.3



del Texto Refundido de 25 de julio de 1992, si bien esta última norma añade, como elemento sustituido del otorgamiento de licencia, la certificación de su innecesariedad.

El punto más destacado a esta sucesión de normas estatales consiste en que la redacción de todos los preceptos citados mantiene siempre la duda de que si el incumplimiento del requisito relativo a la licencia cierra el registro a la inscripción del título de división o segregación.

Por su parte, el Real Decreto de 4 de julio de 1997, estableció en esta materia un criterio interpretativo que se desarrolla a través de lo dispuesto en el artículo 78 y siguientes. El precepto se refiere a notarios y registradores, aunque en el informe del Consejo de Estado se señalaba la conveniencia de que la actuación notarial se rigiera por sus propias normas. El artículo desarrolla la cuestión de acuerdo con el tenor siguiente: *Los registradores de la propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviera prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento.* En el sentido expuesto, el Reglamento se ajusta al criterio legal que en cada caso resulte aplicable, y que, como veremos a continuación, no es exactamente el mismo en cada una de las legislaciones autonómicas.

Pues bien, cuando el problema se refiere a la división o segregación de fincas correspondientes a suelo clasificado como no urbanizable, el artículo 79 contiene una serie de normas en las que básicamente se establece:

A) LA TRASCENDENCIA DE LA APRECIACIÓN DEL PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El criterio reglamentario parte, en coordinación con lo dispuesto en el artículo 80 del propio Reglamento sobre el fraccionamiento de fincas rústicas que anteriormente hemos examinado, que siempre que las fincas resultantes fuesen de tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo o, en cualquier caso, aun cuando tales parcelas fuesen superiores a la dimensión mínima de la parcela, si de las operaciones civiles de segregación o división surgiesen dudas fundadas sobre el peligro de creación de núcleo de población, actuarán de una forma específica.

B) COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES.

El Real Decreto de 4 de julio de 1997 establece una fórmula de coordinación entre el Registro de la Propiedad y los órganos competentes en materia de policía urbanística, que da lugar a las siguientes normas:

- El registrador queda obligado a advertir al Ayuntamiento de las circunstancias a que nos hemos referido anteriormente, con prórroga específica del asiento de presentación, de forma que si el Ayuntamiento contestase con la afirmación de que no existe ilegalidad en la parcelación, podrá practicarse la inscripción y, en otro caso, es decir, el de la contestación con advertencia de peligro de formación de núcleo de población, el registrador denegará la inscripción y hará constar el acuerdo al margen de la finca cuya división se pretende.
- Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota, con certificación del Ayuntamiento acreditativa de la iniciación de expediente de infracción urbanística, con solicitud de anotación preventiva de dicha iniciación y con efectos de prohibición de disponer, el registrador procederá a la práctica de las operaciones.



Como comentario de los preceptos citados, lo más destacable es señalar que el Reglamento, con un criterio que puede considerarse equilibrado, en supuestos de suelo no urbanizable o urbanizable no programado, en la terminología del Texto Refundido de 1992, es decir, donde realmente existe peligro de formación de núcleo de población, mantiene un sistema por virtud del cual se facilita a la Administración el mecanismo adecuado para impedir la práctica de la inscripción, pero abre el Registro en el supuesto de inactividad por parte del órgano a quien le corresponde la vigilancia y policía urbanística.

b) Legislación autonómica.

En el ámbito autonómico, la posición fue distinta desde el momento en que las distintas comunidades autónomas se interesaron por la cuestión, sobre todo a partir de la fundamental Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997. Cabe distinguir tres situaciones distintas:

A) COMUNIDADES QUE IMPONEN EL CIERRE DEL REGISTRO.

Cuando no se aporta al título por el que se genera el fraccionamiento, la correspondiente licencia de parcelación, imponen el cierre registral las siguientes Comunidades Autónomas:

- 1.- La de Madrid, a través del artículo 143 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.
- 2.- La de Andalucía, mediante el artículo 4.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- 3.- Por último, la de Cataluña, de conformidad con el artículo 81.3 del Decreto 287/2003, de 14 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002 de 14 de marzo sobre Urbanismo.

B) COMUNIDADES QUE MANTIENEN EL CRITERIO TRADICIONAL DE LA LEGISLACIÓN ANTERIOR.

En cambio, mantienen el criterio tradicional de la legislación del suelo anterior a la Ley vigente, las Comunidades Autónomas de:

- 1.- Canarias: artículo 82.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.
- 2.- Castilla y León: artículo 309.2 del Reglamento de Urbanismo aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- 3.- Galicia: artículo 207.4 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre.
- 4.- Comunidad Valenciana: artículo 201.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre.
- 5.- Murcia: artículo 87.3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio).

En tanto las Comunidades Autónomas citadas mantienen un criterio similar al de la legislación estatal, ha de entenderse aplicable sin especiales matices el conjunto de normas hipotecarias sobre la materia a que anteriormente nos hemos referido. Por último, no regulan la materia o se remiten directamente a la legislación estatal, las Comunidades Autónomas de Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Extremadura, Islas Baleares, La Rioja, Navarra y País Vasco. Como consecuencia de todo lo anterior, puede perfectamente entenderse que la falta de licencia en actos de parcelación cierra el Registro en los términos previstos por los artículos 79 y siguientes del Reglamento de 4 de julio de 1997, si bien, en las tres primeras comunidades citadas, es decir, Madrid, Cataluña y Andalucía, el cierre registral se establece con carácter pleno en caso de falta de aportación de la licencia.

C) Legislación estatal vigente. Artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.



Regula el problema que estamos tratando el número 2 del artículo 17 de la Ley mencionada, según el cual:

La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación y división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción

Los dos párrafos transcritos se complementan con el número 3 del mismo artículo, que se refiere directamente al problema con la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario. Ahora bien, en cuanto a los párrafos transcritos, cabe distinguir las siguientes cuestiones.

A) LA RELACIÓN ENTRE FINCA Y PARCELA

El párrafo 2º del artículo 17 de la nueva Ley establece ya de una forma clara y terminante la relación entre la finca y la parcela, con la finalidad evidente de que la división de fincas no obedezca simplemente a intereses de su titular, sino que se acomode a la división parcelaria que, conforme a la idoneidad de la explotación del suelo, establezca la legislación urbanística. En este sentido, el párrafo segundo señala, en su primer inciso que *La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística*. En definitiva, si las fincas resultantes de la segregación o de la división, tienen el carácter de parcelas, es decir, de unidades situadas en el suelo, sobre y bajo el mismo, en las que exista una atribución directa y específica de una edificabilidad y, sobre todo, de un uso independiente y adecuado a los intereses generales.

B) LA SUPRESIÓN DE SITUACIONES FRAUDULENTAS.

En relación con esta materia, conviene examinar aquí, aunque sea de forma breve, cuatro cuestiones distintas, relativas al criterio general establecido por la ley, en segundo término, a las cuestiones relativas a la fórmula de segregación bajo la apariencia de venta de participaciones indivisas y, por último, la relación entre los conceptos de finca, parcela y complejo inmobiliario.

El segundo párrafo de la nueva Ley pretende y consigue evitar uno de los fraudes característicos a esta necesidad de adaptación entre la finca como unidad inmobiliaria perteneciente al propietario, como unidad contemplada desde el punto de vista de su aprovechamiento independiente. El fraude consistía en la transmisión de derechos que no implicaban formalmente la división de la finca, pero cuyo resultado era equivalente. El caso más frecuente estaba constituido por los llamados huertos familiares o por la creación de núcleos urbanos a base de caravanas o de otros elementos muebles convertidos en inmuebles mediante su colocación fija en un determinado punto del territorio. El sistema que se utilizaba era el de la transmisión de una participación indivisa con asignación del uso exclusivo de una porción de terreno. Para evitar este problema, ya en alguna legislación urbanística se salio al paso mediante normas específicas.



Aplicando este mismo criterio, el párrafo segundo, en su segundo inciso, señala que *Esta regla, es decir, la anteriormente transcrita es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas [de la finca] a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.*

Evidentemente, el precepto supone la remisión a la legislación autonómica aplicable, puesto que, como hemos visto antes, no todas las comunidades establecen idénticos criterios para la división fundiaria.

C) LA POSIBILIDAD DE ACTUACIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL:

Sobre este punto, el número segundo del artículo 17 establece el criterio de que *En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.*

El texto legal suscita la cuestión de si el legislador ha seguido el criterio de cierre registral que establecen algunas Comunidades Autónomas como la de Madrid, Cataluña o Andalucía a que antes nos hemos referido, o si, por el contrario, mantiene un criterio similar al establecido por la legislación estatal anterior.

A favor del primer criterio podría argüirse en base a la modificación de la fraseología legal, que parece inclinarse más a una solución como la aceptada por las Comunidades Autónomas antes citadas. En contra de esta postura, y esta posición nos parece más lógica, la nueva Ley no ha llegado a tanto y, por ende, creemos que mantiene esencialmente el sistema anterior, complementado por las disposiciones contenidas en los artículos 79 y siguientes del Real Decreto de 4 de julio de 1997. Abona este criterio el hecho de que el Real Decreto no ha sido derogado por la nueva Ley, ni existe ninguna frase en el texto o en la exposición de motivos que indique sobre esto un cambio de criterio. Por otra parte, lo cierto es que las precauciones adoptadas por el texto para evitar determinados fraudes que ya hemos examinado en el punto anterior, parecen coordinarse mucho más claramente con el sistema de comunicaciones internas entre administraciones que establece el Reglamento, que con criterios rígidos como los contenidos en las disposiciones autonómicas madrileña, catalana o andaluza.

3 EL CONTROL DE LA LEGALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Como es natural, no vamos a insistir en este punto en el control de la legalidad del acto desde el punto de vista civil, puesto que el valor de la escritura pública y el de la inscripción registral han sido examinados anteriormente desde un punto de vista genérico. En cambio, sí interesa destacar, en primer lugar, una serie de aspectos en relación con el control urbanístico de la edificación y, en segundo término y de forma similar a la que señalábamos anteriormente en relación con el fraccionamiento de fincas, es conveniente contemplar si los requisitos urbanísticos actúan de forma separada de los controles civiles o si su cumplimiento resulta fundamental para conseguir la protección registral del objeto inmobiliario tal y como resulta del hecho de la construcción.



Por ello distinguiremos en nuestro estudio ambas cuestiones por separado:

a) El control de las condiciones exigidas para la edificación.

En relación con el control de la edificación por parte de los órganos urbanísticos, los requisitos básicos de control están constituidos por la licencia de obras y por el conjunto de condiciones establecidas por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre.

A) LA LICENCIA DE OBRAS.

La actividad de edificación constituye el elemento fundamental en la creación del núcleo urbano, es decir, de la última fase del proceso de transformación del suelo. En tal sentido, además de la aprobación de los planes de ordenación pertinentes y de la ejecución de la obra de urbanización que permite considerar el simple asentamiento urbano como un núcleo de población en sentido técnico, la edificación como tal se sujeta, en todo caso, a la correspondiente licencia, es decir, a la autorización administrativa que declara removidos o inexistentes los obstáculos que la impiden.

B) EL CONTROL DE LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

No es el más importante desde el punto de vista que estudiamos, pero sin embargo cobra un protagonismo esencial en la vida actual, sobre todo a la vista de las exigencias de una sociedad de consumo debidamente estructurada. Su régimen normativo se ha estructurado a través de la Ley de Ordenación de la Edificación, cuya Disposición Final Segunda autorizaba al Gobierno a elaborar un Código Técnico de la Edificación, que fue aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y que entró en vigor el 29 de marzo de 2006 (sin perjuicio de un régimen transitorio de aplicación regulado por su Disposición Transitoria Tercera).

La finalidad del Código Técnico de la Edificación es la de crear un marco normativo homologable a las disposiciones vigentes de la Unión Europea, en el que se ordena y completa la reglamentación básica de la edificación en relación con los requisitos esenciales de seguridad y habitabilidad. Su ámbito de aplicación se diversifica a través de los distintos estamentos administrativos central, autonómico y local, de acuerdo con sus respectivos ámbitos competenciales.

La documentación técnica sobre el control de la edificación cobra una especial importancia a la vista del artículo 19.1, párrafo segundo, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, de la que trataremos inmediatamente.

Otro de los controles básicos en materia de calidad de la edificación es la exigencia contenida en el artículo 19 de la citada Ley de Ordenación de la Edificación, que establece, en el apartado c) de su número primero, que resultará esencial, entre otras garantías de los edificios cuyo destino principal sea la vivienda, el seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen en elementos estructurales del edificio. Sobre este seguro decenal y sus características concretas no podemos extendernos, puesto que se trata de un tema que excede de la finalidad de esta ponencia, pero sí volveremos a él más adelante, pues constituye requisito básico para la inscripción de obras nuevas en términos rígidos de cierre registral.

b) Requisitos exigidos para hacer constar en el Registro el hecho de la construcción.



También en este punto, como ocurría en materia de fraccionamiento de suelo, se ha atravesado por una serie de fases:

A) FASE ANTERIOR A LA REFORMA HIPOTECARIA DE 1944-46. Hasta que se produce la reforma citada de la legislación registral, la constatación de la existencia de una edificación o construcción sobre una finca determinada se consideraba registralmente como una circunstancia descriptiva de la finca y en este sentido se pronunciaba el artículo 28 del Reglamento Hipotecario de 29 de octubre de 1870.

Sin embargo, a mediados del siglo pasado empieza a surgir la necesidad de que la constatación registral de la edificación obedezca a reglas específicas sin que baste su mera descripción en los títulos referentes al inmueble, puesto que, a partir de estas fechas, la edificación tiene una importación básica, no ya como bien de uso, sino como elemento fundamental del mercado inmobiliario, idea que desarrollaremos con muchas más extensión un poco más adelante.

B) LA REFORMA DE LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA DE 1944-46.

El artículo 208 de la Ley citada, complementado por el artículo 308 del Reglamento de 1947, precepto este último que planteó algunos problemas de interpretación que no afectan al contenido de esta ponencia, establecieron ya, de forma directa, que las obras nuevas, es decir, las edificaciones, se harían constar en el Registro de la Propiedad mediante su descripción en los títulos referentes al inmueble, pero también mediante escritura pública en la que el contratista manifestare estar reintegrado del importe por el propietario de la obra o en la que éste describa la edificación, acompañado de certificado del arquitecto director de la obra o del arquitecto municipal.

La dicción de estos preceptos superaba la mera situación de hecho como origen de la situación jurídica recayente sobre la edificación y sus características de elemento descriptivo del inmueble a efectos de su inscripción registral. En efecto, el nuevo objeto de la relación jurídico- dominical se vincula claramente al ámbito notarial y su constatación registral a la previa existencia de un título público en los términos previstos en el artículo 3º de la Ley Hipotecaria, si bien hubo de superarse una cierta discusión sobre si el título notarial habría de situarse en el ámbito de las actas de las escrituras públicas. Triunfó esta última posición, fundamentalmente en base a la consideración de que la declaración del edificante al describir la obra nueva y la pretensión de su acceso al registro habrían de considerarse como una declaración de carácter negocial, cuyo cauce adecuado debería de ser la escritura.

A partir de la implantación del nuevo sistema, la obra nueva se circunscribe prácticamente de forma íntegra a la escritura pública notarial, si bien desaparecen casi absolutamente de tales escrituras las referencias al cobro por el contratista del importe de la obra así como la mención a certificado alguno del arquitecto redactor de los proyectos o del arquitecto municipal. Esta situación se mantiene hasta la Ley de Reforma de Régimen del Suelo y Valoraciones de 25 de julio de 1990 que veremos a continuación.

Ahora bien, llegados a este punto conviene precisar que la relación jurídica que recae sobre la edificación se mueve, desde el punto de vista de su nacimiento, en el terreno de los supuestos de hecho de carácter fáctico, de tal forma que el Código civil, se preocupa no del nacimiento de esa relación jurídica, que sujeta directamente al hecho de la construcción, sino de las relaciones entre el titular del dominio de la finca y los titulares de los elementos que hayan podido servir para edificar o de los medios económicos que se hayan puesto en juego para levantar la construcción. Así, los artículos citados del



texto civil básico parten de establecer diferentes consecuencias sobre la atribución del dominio y de los deberes y derechos del edificante en función de la propiedad de los materiales utilizados en la edificación (según sean propios o ajenos) y de la buena o mala fe del propio edificante. Toda esta materia sirve exclusivamente para encuadrar el ámbito de la edificación dentro de las instituciones civiles, pero es ajena al estudio que realizamos.

Ahora bien, se plantea la cuestión de si la escritura pública, considerada como tal, tiene algún valor específico en materia de obra nueva que modifique en algún aspecto el hecho mismo de la edificación. La contestación a esta cuestión es evidentemente negativa, puesto que el valor de la escritura pública considerada en sí misma ya fue objeto de estudio antes al tratar del control civil de la legalidad del objeto inmobiliario y quizá sea esa la razón por la que, a partir de la reforma hipotecaria 1944-46, se abandonara un tanto la discusión científica sobre la necesidad de que a la escritura o, en definitiva, al título inscribible, se le acompañe la autorización administrativa de la edificación, para centrar más la cuestión en los requisitos exigidos por los artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento, es decir, los relativos al cobro de las cantidades invertidas en la construcción por parte del contratista, a la declaración por parte del que declara el hecho de la edificación de haber satisfecho o no la totalidad del importe de la obra y, por último, la referente a la intervención necesaria o no del arquitecto director de la obra o del arquitecto municipal.

La discusión sobre estos temas se apaga pronto y puede decirse que la práctica totalidad de las escrituras de declaración de obra nueva obvian todas estas cuestiones para referirse, exclusivamente, a la manifestación por parte del declarante de que ha tenido lugar la edificación. Esta es la situación hasta la tantas veces citada Ley de Reforma de 1990, aunque la necesidad de la constatación y acreditación de la licencia para la inscripción registral de la obra nueva había sido planteada en algunos seminarios registrales y con todo rigor a través del informe sobre el fraude inmobiliario presentado por el Colegio de Registradores al Congreso de los Diputados en abril de 1989.

De todas formas, este tipo de discusiones nada añadía al valor intrínseco de la escritura como tal. En tal sentido, para llegar a la exigencia de este tipo documental en materia de declaraciones de obra nueva, hubo de ser superada la idea de que el documento notarial se estaba refiriendo a un hecho, puesto que, en este caso, hubiera bastado la autorización de un acta y, posteriormente, llegar a la conclusión de que la declaración de voluntad que lleva a cabo el declarante tiene carácter negocial y que básicamente implica la constatación de que el dueño de la finca manifiesta su voluntad de que se inscriba su título en el Registro⁹. Precisamente, en esta vetusta afirmación de la Dirección General se centra la esencia del problema. El Centro Directivo siempre tuvo en cuenta que la declaración de voluntad del edificante no solamente es significativa de la existencia de un hecho, el de la edificación, sino también de la voluntad del titular registral de que la descripción registral de la finca comprenda también la edificación y, como consecuencia, de que el conjunto de hechos que a continuación se inscriba sobre el inmueble edificado resulte protegido por los principios del sistema.

Por ello, se plantea la cuestión obvia de si la edificación, como elemento integrante del inmueble, puede llegar a hacerse constar en el Registro sin necesidad de escritura pública a través de una manifestación de voluntad volcada a través de otro tipo documental.

No cabe duda de que esta posibilidad existe ya hoy día como ocurre en el supuesto contemplado en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria o en el caso de los títulos reparcelatorios, según resulta del artículo 7.7 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de julio.



En cambio, no cabe duda de que la integración de la edificación en el registro constituye ya materia fundamental, puesto que alrededor de la propia construcción, se centra toda la institución de la horizontalidad que va a ser objeto de estudio en la Segunda Parte de esta obra. Por eso mismo, a partir de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo y Valoraciones de 24 de julio de 1990, se altera profundamente el sistema establecido por el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento, en el sentido de que para que las presunciones registrales se extiendan a la relación jurídica que tenga por objeto un bien inmueble edificado, es necesario el cumplimiento de determinados requisitos urbanísticos, con lo cual la edificación se rodea conceptualmente de una exigencia de legalidad similar a la que anteriormente estudiábamos respecto de la formación, por vía de fraccionamiento, de nuevas fincas aún pendientes de edificación. Ahora bien, para examinar debidamente cuál ha sido la evolución del sistema, conviene distinguir la legislación estatal anterior a la Ley 8/2007 y la resultante de la nueva Ley de Suelo.

C) LA LEGISLACIÓN ESTATAL ANTERIOR A LA VIGENTE LEY 8/2007.

En este punto conviene diferenciar dos aspectos distintos: por una parte, la regulación legal, y, en un segundo término, las normas reglamentarias vigentes.

1. La legislación urbanística estatal a partir de la Ley de Reforma de 25 de julio de 1990.

El artículo 25.2 de la Ley citada de Reforma estableció, como una novedad básica en España, que los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirían para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acreditara el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañaría certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajustaba al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario debería hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de ésta, mediante acta notarial que incorporase la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia, como las expresadas certificaciones, deberían testimoniarse en las correspondientes escrituras. Esta dicción fue reproducida literalmente por el artículo 37.2 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 25 de junio de 1992, si bien se suprimió del texto la obligación de hacer constar la terminación de la obra nueva en el plazo específico de tres meses.

Esta alteración legal ha dado lugar a que las declaraciones de obra en construcción permanezcan en esta situación durante años, lo que, a su vez, ha obligado a introducir en el Reglamento sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística, el artículo 51, según el cual, *La no constatación registral de la terminación se hará constar por el registrador en la nota de despacho*. La dicción del Texto Refundido de 1992 fue posteriormente recogida en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2. El Reglamento de 4 de julio de 1997.

El Reglamento de 4 julio de 1997 para la inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística, recoge y desarrolla lo dispuesto en el texto urbanístico básico, a través de los artículos 43 y siguientes. De este Reglamento, que se limita a distinguir, como hace el texto legal, entre la de claración de obra nueva en construcción y la terminación de la misma, es fundamental destacar el título correspondiente al artículo 46, según el cual, *Para inscribir los títulos comprendido en el artículo anterior (es decir, los edificios o mejoras que por accesión se incorporan a la finca) será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos*.



Como comentario a la legislación estatal en el tema que estamos tratando, conviene destacar, finalmente, un aspecto. El artículo 25 de la Ley de Reforma y sus sucesivas versiones del artículo 37 y 22, respectivamente, del Texto Refundido de 1992 y de la Ley de 1998, mantenían respecto de la exigencia de los requisitos de licencia y de dictamen técnico, el mismo sistema que anteriormente hemos examinado para la inscripción de parcelaciones, es decir, el de que *los notarios y los registradores exigirán para autorizar e inscribir respectivamente (...)*, lo que seguía planteando la cuestión de si la exigencia habría de traducirse en el cierre registral en caso de incumplimiento de los requisitos urbanísticos. La cuestión se resuelve plenamente en el Reglamento de 4 de julio de 1997, que, como hemos visto, señala que *El cumplimiento de los requisitos correspondientes, exigidos reglamentariamente en el artículo 46, serán necesarios para inscribir*. Por tanto, es incuestionable que para el Reglamento el incumplimiento de requisitos supone el cierre registral, si bien el propio Reglamento deja en duda que impida tajantemente la autorización de la escritura pública.

Este criterio reglamentario, en cuanto al cierre registral, ha sido posteriormente ratificado por la Ley 38/1999, que al establecer la obligación del seguro decenal a que anteriormente hemos hecho referencia, dispone, de forma tajante, en el punto primero del artículo 20, que no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad, escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.2. Este criterio de la Ley de Ordenación de Edificación manifiesta, por una parte, la preocupación legislativa por los derechos de los consumidores, probablemente puesto que considera que los mismos no resultan convenientemente protegidos a través del clásico sistema contenido en el artículo 1.591 del Código civil sobre la responsabilidad del contratista en el arrendamiento de obras. Por otra, es evidente que denota la preocupación por que el objeto del derecho inmobiliario se adecue plenamente a la legalidad de acuerdo con su función social, que alcanza a sí mismo al conjunto de adquirentes y usuarios futuros de los inmuebles edificados, especialmente cuando su uso es el de la vivienda.

D) EL TEXTO VIGENTE DE LA LEY 8/2007.

Al control registral de los requisitos urbanísticos referidos a la edificación se refiere el texto contenido en el artículo 19 de la nueva Ley de Sue lo, en el que hay que distinguir los siguientes aspectos:

1. Obra nueva en construcción

Señala el inciso primero del número 1 del artículo citado que *Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación territorial y urbanística, así como la certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste del adscripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo*. El nuevo texto legal mantiene en este párrafo un contenido, sino literalmente exacto, conceptualmente idéntico al de la legislación anterior, toda vez que el párrafo segundo, en referencia a los requisitos registrales, establece que *Los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior para practicar las correspondientes inscripciones*. Es verdad que se ha sustituido la palabra licencia por los términos *autorización administrativa que requiera la obra*, lo que, en definitiva, no altera para nada el significado del precepto legal.

2. Obra nueva terminada:



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

Este complejo artículo introduce varias novedades:

- En primer lugar, el párrafo segundo del artículo 19 se refiere a las escrituras de declaración de obra nueva terminada y se limita a señalar que a esta escritura específica ha de añadirse una certificación de técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, frase que no tiene demasiado sentido, puesto que el proyecto no contiene ninguna descripción de la obra, o puede no contenerla. El que sí contiene siempre una descripción de la obra, es el título en cuya virtud se hace la declaración, que es precisamente al que se refiere el número 1 del párrafo primero anteriormente reseñado.

- En segundo lugar, conviene destacar que el artículo 19 no se refiere para nada al acta notarial de terminación de la obra nueva, que aparecía recogida en los textos legales anteriores y, actualmente, en el artículo 46 y siguientes del Real Decreto de 4 de julio de 1997. La cuestión consiste en entender, por tanto, si la nueva Ley deroga la legislación anterior en este punto e, incluso, el propio Reglamento Hipotecario, al no hacer referencia al propio acta de terminación. Entendemos que no y, que, por tanto, los requisitos a que se refiere el párrafo 2º son tanto exigibles cuando la escritura de declaración de obra nueva se refiere a ésta como terminada, como cuando la terminación se hace constar mediante acta en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

- Por último, el artículo 19 añade una frase, según la cual, tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, los notarios exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente, acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de la edificación a sus usuarios y el otorgamiento expreso, o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación territorial y urbanística. En relación con esta frase es preciso destacar tres ideas: por una parte, que la certificación acreditativa de la fiscalización de la obra, conforme a la descripción del proyecto, se entiende con dificultades, puesto que el proyecto puede no contener ninguna descripción de la obra. Por tanto, parece mucho más lógica la dicción del párrafo primero del mismo artículo, cuando, al tratar de la obra nueva en construcción se refiere al ajuste de la descripción de la obra en el título al proyecto para el que se concedió la licencia. En cambio, como resulta del precepto citado, en el número 2 se habla de la adecuación entre la finalización de la obra y la descripción del proyecto, sin que se especifique si esa obra es la que se ha llevado a acabo en la realidad o es la que resulta descrita en el título. Lo lógico es entender, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de 4 de julio de 1997 que el ajuste debe entenderse siempre hecho entre la descripción del título y las características del proyecto. Por otra, la segunda frase del precepto, es decir, la acreditación documental de los requisitos impuestos por la legislación reguladora para la entrega de ésta a sus usuarios, debe entenderse hecha a en el ámbito de su contenido autonómico, puesto que, en otro caso, se entendería que el artículo 19 se sitúa fuera del régimen competencial que establece la sentencia 61/1997, de 20 de marzo. Quizá por ello, la resolución-circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007, atendiendo a una consulta de la Asociación de Promotores-Constructores de España, ha llegado a esta-



blecer, aunque dicha norma no ha sido objeto de publicación, que el cumplimiento de estos requisitos se lleva a cabo mediante la protocolización del Libro de Edificio, a través del acta notarial correspondiente. La disposición resulta absurda, encarece innecesariamente el proceso, no resuelve qué harán los notarios con el Libro de Edificio depositado en caso de cambio de titular de la notaría y es contrario, en determinados supuestos, a la legislación autonómica, puesto que en algunas comunidades el depósito del libro del edificio ha de llevarse a cabo en el Ayuntamiento, como ocurre, por ejemplo, en la Comunidad de Madrid, lo que ha dado lugar a que se discuta inmediatamente la propia vinculación que genera la circular entre los propios notarios. Nuestra opinión es la de que la circular de la Dirección, que ya ha sido impugnada en determinados ámbitos, resultará de imposible aplicación y su práctica llegará a decaer de forma progresiva. Por último, la cuestión relativa a que ha de exigirse el otorgamiento expreso o por silencio administrativo de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación territorial y urbanística, parece completamente innecesaria, puesto que no es sino una repetición carente de sistemática de esta misma exigencia respecto de las declaraciones de obra nueva en construcción.

- Concluye el artículo 19 de la nueva Ley con un número 2, según el cual *Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior*. Este precepto establece de forma indubitada el cierre registral para los títulos formales en los que no se cumpla las exigencias contenidas en los párrafos anteriores, es decir, en aquellos en los que el notario no exija el conjunto de documentos administrativo a que hemos hecho referencia. Nótese que la Ley no establece la prohibición de autorizar la escritura, sino la de su inscripción registral. El texto legal introduce de nuevo una distinción tajante entre el tratamiento de la escritura pública como vehículo formal de la declaración de obra nueva y la inscripción de la misma. Las razones ya se han expuesto antes y nacen, con toda seguridad, de la diferencia en cuanto a la protección jurídica relativa que resulta de la escritura públicas, en la cual, cabe, por otra parte, la competencia y la libre elección del funcionario autorizante, y la eficacia de la protección registral, garantizada por un sistema procedimental que se pone en manos de un funcionario no susceptible de elección.

1 ROCA SASTRE, Ramón María: *Derecho Hipotecario*, Tomo II, 6ª edición, pág. 368. Esta definición de ROCA prácticamente ha sido asumida por toda la doctrina civil y registral y, aunque no ha sido recogida en los textos civiles o hipotecarios, sí lo ha sido, en cambio, en la legislación del Catastro, como se verá al examinar luego el artículo 6º del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y, sobre todo, en el artículo 17.1 de la Ley de Suelo 8/2007.

2 Sobre estos temas, ya trató el II Tema del Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en México en 1980.

3 Utilizamos la palabra «estándar» en el sentido que utiliza Federico SPANTIGATI, *Manual de Derecho Urbanístico*, Ed. Montecorvo, 1973.

4 Sobre el concepto de finca, la contraposición entre ésta y la finca registral y el concepto de parcela, cabe citar el artículo de José Manuel GARCÍA GARCÍA, «La finca como base del sistema inmobiliario», en *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por Manuel ALBALADEJO y Silvia DÍAZ ALABART, Tomo VII, Volumen III, Artículos 1 a 7 de la Ley Hipotecaria, Edersa, 1999, pág. 395 y siguientes. Asimismo, Rafael ARNAIZ EGUREN, «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», RCDI, nº 645, págs. 365 y ss.



5 A la vista de estos datos, la sensación actual es la de que el carácter monopolístico de la escritura pública notarial, como documento único que permite el acceso al Registro del fenómeno de la edificación, tiene los días contados.

6 Sobre el aspecto configurador de la inscripción es conveniente el estudio que lleva a cabo José Manuel GARCÍA GARCÍA en el primer tomo de su obra *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Civitas, páginas 591 y siguientes.

7 Sobre estas notas resulta especialmente interesante el artículo de Fernando Pedro MÉNDEZ GONZÁLEZ, «La inscripción como título- valor o el valor de la inscripción como título», RCDI n° 703, septiembre-octubre 2007. La tesis de Méndez parte con una exposición extremadamente brillante de la necesidad de que el sistema jurídico genere confianza en la contratación entre desconocidos, lo que implica la necesidad indudable de aislar el derecho objeto de transmisión, cuyas circunstancias han de ser conocidas por el adquirente (evitación de costes de información) y cuya defensa *ex post contractu* debe ser fácil y rápida, con el fin de disminuir en la mayor medida posible los costes de vigilancia del derecho adquirido. Estas finalidades, que se consiguieron en los comienzos de la era moderna y dentro del ámbito del derecho crediticio a través de la aparición de los títulos-valores, se obtienen también mediante la intabulación del derecho real y su abstracción relativa respecto del título traslativo, de forma que el tráfico moderno pueda tomar como unidad de cuenta los derechos inscritos sin necesidad de la prueba diabólica de averiguación de la verdadera titularidad. En el fondo, y en la forma, el criterio de MÉNDEZ constituye una descripción acertada de lo que hoy se viene conociendo como «registro de derechos» en contraposición al «registro de documentos» que sigue manteniendo los viejos vicios que nacen de la dependencia de la decisión judicial en los casos en que se produzca efectivamente el riesgo de pérdida de la titularidad adquirida. Estas ideas han sido recientemente ratificadas por las sentencias del Tribunal Supremo de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007, ambas de la Sala de lo Civil, números 255 y 928/2007, en las que resultó ser ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán y en las que se explicita de forma perfectamente clara el valor de la escritura pública en el supuesto específico del artículo 1.443 del Código civil, es decir, el caso de la doble venta, y el efecto presuntivo radical del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

8 Sobre la relación entre los preceptos contenidos en la Ley 19/1995 y las Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario aprobadas por Real Decreto de 4 de julio de 1997, Rafael ARNAIZ EGUREN, *La inscripción registral de actos urbanísticos*, 2ª edición, Marcial Pons, 2001, páginas 591 y siguientes.

9 Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1895.



Guillermo Dromant Jarque, Registrador de la Propiedad, ha leído el trabajo titulado: "CONCURSO DE ACREEDORES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD." de D. Fernando Curiel Lorente, Registrador de la Propiedad

FERNANDO CURIEL LORENTE, en su trabajo titulado **CONCURSO DE ACREEDORES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, analiza, entre otras, dos incidencias que pueden producirse en esta sede: el tratamiento registral de las anotaciones de embargo, y las consecuencias de la ejecución de los créditos garantizados con hipoteca. Al respecto, señala:

ANOTACIÓN DE EMBARGO Y CONCURSO. EJECUCIÓN ORDINARIA SOBRE BIENES DEL CONCURSADO.

Según la nueva LC, una vez declarado el concurso, no pueden iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse procedimientos administrativos o tributarios de apremio contra el patrimonio del deudor, Las ejecuciones iniciadas quedarán en suspenso, sin perjuicio del tratamiento concursal que deba darse al crédito que las motiva (art 55 LC).

Como excepciones a esta norma cabe citar:

- 1) La iniciación o continuación de ejecuciones respecto de créditos con **garantía real** (art 55-4º).
- 2) Podrán continuar los **procedimientos administrativos** de ejecución, en los que la providencia de apremio sea anterior a la fecha de declaración del concurso.
- 3) Las **ejecuciones laborales** en las que se hubieran embargado bienes del concursado antes de la declaración del concurso (art 55-1º).

En tales casos, es condición indispensable para la continuación del procedimiento que los bienes objeto de embargo **no resulten necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor**. Tal condición exige una declaración al respecto, bien de la administración concursal, bien del Juez del concurso.

Los demás procedimientos iniciados quedan en suspenso, con posibilidad de reanudarse en caso de que quede sin efecto la declaración de concurso. *Los créditos origen de tales procedimientos se incorporarán a la masa pasiva* del concurso.

Debe tenerse en cuenta que para el inicio o reanudación de una ejecución tras la declaración de concurso, la *competencia*, exclusiva y excluyente, corresponde al Juez del concurso (art 8 LC).



REGIMEN REGISTRAL DE LAS EJECUCIONES SOBRE BIENES DEL CONCURSADO.

El art 24-4 LC señala que una vez practicada la anotación preventiva de la declaración de concurso, no podrán anotarse más embargos o secuestros posteriores a la misma que los acordados por el Juez del concurso, con las excepciones recogidas en el ya citado art 55 LC.

Ahora bien, cabe preguntarse si es posible tomar anotación preventiva de embargo anterior a la declaración de concurso, pero que se presenta en el Registro una vez practicada la anotación preventiva de la declaración: El art 24 parece referirse sólo a embargos posteriores, con lo que en principio cabría entender que **es posible** practicar la misma, puesto que la anotación de embargo podrá ser efectiva caso de que la declaración de concurso quede sin efecto, y, en cualquier caso, la práctica de la anotación no autoriza al Juez que la ordenó a continuar la ejecución al margen del procedimiento concursal, ni modifica la clase de crédito origen de la ejecución, al contrario de lo que ocurriría en el caso de inscripción de un derecho de hipoteca.

Un supuesto especial es el del concursado casado en régimen de gananciales u otro de comunidad, respecto de los procedimientos seguidos contra su cónyuge frente a bienes gananciales o comunes: En este caso, las deudas del cónyuge del concursado no se incluyen en la masa pasiva del concurso, y su ejecución no se ve afectada por la declaración del concurso, por lo que **el embargo trabado sobre bienes gananciales o comunes podrá ser objeto de anotación preventiva**, aún cuando los bienes perseguidos, por su condición de gananciales o comunes, estén incluidos en la masa activa del concurso. Debe tenerse en cuenta que, **en tal caso, deberán ser emplazados los administradores concursales**, los cuales adoptarán la decisión más conveniente al interés de la masa, ya que las facultades de orden patrimonial del concursado, desde la fecha de la declaración, han de ser compartidas o ejercitadas por la administración concursal.

La paralización de las ejecuciones impuesta por la Ley se ve en gran medida facilitada por la comunicación que los Registradores que anoten el concurso deben dirigir a los Juzgados antes los que se siguieren ejecuciones iniciadas antes de su declaración, y que hubieran sido objeto de anotación de embargo (art 135 LH y 143 RH). Y conocida la situación concursal del deudor, el tribunal suspenderá la ejecución, en el estado en que se halle (art 568 LEC).

A modo de resumen, en relación con las ejecuciones sobre bienes del concursado, y dejando aparte las garantías reales, cabe decir:

1. Los **embargos decretados y las adjudicaciones realizadas antes de la declaración de concurso**, pueden ser objeto de anotación e inscripción, respectivamente.

2. Los **embargos decretados tras la declaración de concurso sólo pueden anotarse** si han sido decretadas por el Juez del concurso, o recaen sobre bienes comunes o gananciales (en procedimiento seguido contra el cónyuge del deudor, y con la debida intervención de la administración concursal), o derivan de procedimientos administrativos con providencia de apremio anterior a la fecha de la declaración de concurso.

3. Las **adjudicaciones aprobadas después de la declaración de concurso, sólo podrán inscribirse** en los siguientes casos:

- Procedimientos administrativos de apremio, con providencia de apremio de fecha anterior a la de la declaración de concurso.

- Procedimientos laborales en los que hayan sido embargados bienes del concursado antes de la declaración del concurso.



- Procedimientos seguidos contra bienes gananciales o comunes por deudas del cónyuge del concursado.
- Adjudicaciones aprobadas en el propio procedimiento concursal.

LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA TRAS LA DECLARACIÓN DEL CONCURSO

En el régimen vigente, los créditos cuyo pago se asegura mediante hipoteca u otra forma de garantía real, gozan del *derecho de ejecución separada en los procedimientos colectivos*, como la declaración de concurso, la quiebra o la suspensión de pagos (art 98 LEC).

En la nueva Ley Concursal, la ejecución de garantías reales, y el ejercicio de acciones asimiladas, quedan exceptuadas del régimen general prohibitivo, y sujetas a un régimen especial, regulado en los arts 55, 56 y 57:

Artículo 55. Ejecuciones y apremios.

1. Declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor.

Podrán continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado providencia de apremio y las ejecuciones laborales en las que se hubieran embargado bienes del concursado, todo ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

2. Las actuaciones que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos.

3. Las actuaciones que se practiquen en contravención de lo establecido en los apartados 1 y 2 anteriores serán nulas de pleno derecho.

4. Se exceptúa de las normas contenidas en los apartados anteriores lo establecido en esta Ley para los acreedores con garantía real.

Artículo 56. Paralización de ejecuciones de garantías reales.

1. Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación.

Tampoco podrán ejercitarse durante ese tiempo, cuando se refieran a los bienes indicados en el párrafo anterior, las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos en virtud de contratos inscritos en el Registro de bienes muebles o los cedidos en arrendamientos financieros formalizados en documento que lleve aparejada ejecución o haya sido inscrito en el referido registro, ni las resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración del concurso conste en el correspondiente procedimiento y podrán reanudarse en los términos previstos en ese apartado. Se exceptúa el caso en que al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto



y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

3. Durante la paralización de las acciones o la suspensión de las actuaciones y cualquiera que sea el estado de tramitación del concurso, la administración concursal podrá ejercitar la opción prevista en el apartado 2 del artículo 155.

4. La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta.

Artículo 57. Inicio o reanudación de ejecuciones de garantías reales.

1. El ejercicio de acciones que se inicie o se reanude conforme a lo previsto en el artículo anterior durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del juez de éste, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia y, en su caso, acordará su tramitación en pieza separada, acomodando las actuaciones a las normas propias del procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda.

2. Iniciadas o reanudadas las actuaciones, no podrán ser suspendidas por razón de vicisitudes propias del concurso.

3. Abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada.

Vistos los preceptos anteriores, resulta evidente que el Legislador no quiere poner límites a la ejecución de garantías reales, salvo cuando recaen sobre bienes afectos a la actividad empresarial o profesional del concursado. Lo más razonable será entender que la ejecución de garantías reales sobre bienes no afectos a la actividad empresarial o profesional, puede **continuar**, si ya estaba iniciada, ante el propio Juzgado que viniera conociendo de ella, hasta su conclusión, sin más modificación que la de tener que poner el remanente, después de satisfacer el crédito del actor, a disposición del Juez del concurso; y que podrán **iniciarse** nuevas ejecuciones, si bien ante el juez del concurso, con sumisión, en su caso, a lo acordado en el convenio, si el acreedor resulta vinculado por su contenido.

Pero ¿qué tratamiento se da a la garantía real cuando recae sobre bienes afectos a la actividad empresarial o profesional del concursado? En tal caso, se impone para la misma una **paralización temporal** de la ejecución iniciada antes de declararse el concurso, y una **prohibición, también temporal**, para el inicio de nuevas ejecuciones.

Quedan exceptuadas de la paralización, y pueden continuar hasta su terminación, las ejecuciones en las que, al declararse el concurso, ya se hubieren publicado los anuncios de la subasta, pero sólo si se trata de bienes que no sean necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del concursado. Las citadas ejecuciones no se verán afectadas por la declaración concursal, salvo en cuanto a la aplicación del remanente, si lo hubiere, por lo que continuarán hasta la adjudicación del bien y el pago al actor, integrándose el remanente en la masa activa del concurso.

El concepto de “**bienes no necesarios para la continuidad de la empresa**” no debe asimilarse al de “bienes afectos a la actividad empresarial o profesional del deudor”, pues podría llegar al final la ejecución si el bien, aún estando afecto a la actividad empresarial o profesional del deudor, no resulta imprescindible para el desarrollo de la misma.

La paralización se produce por el hecho mismo y desde el momento de la declaración del concurso, y durará como máximo un año, quedando *sin efecto en los siguientes casos*:

-Transcurrido un año desde la declaración de concurso.



- Por la aprobación del convenio antes del transcurso del citado plazo (salvo que el acreedor resulte vinculado por el contenido del convenio)

- Por la apertura de la fase de liquidación antes del citado plazo.

El inicio o reanudación de la ejecución se lleva a cabo, en todo caso, ante el Juez del concurso, siendo éste el que acuerda o no su procedencia, reanudando, en su caso, la pieza separada, y acomodando la tramitación al procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda.

Para la inscripción de la adjudicación, servirá de título el testimonio del Auto de adjudicación dimanante del Juzgado que entienda del concurso, o del que, al margen del mismo, haya concluido la ejecución iniciada con anterioridad, debiendo en tal caso, hacer constar la fecha de publicación de los anuncios de la subasta, anterior a la de la declaración de concurso, y la condición de los bienes ejecutados como no imprescindibles para la continuidad de la actividad propia del deudor.

Finalmente, algunas consideraciones:

1. Será requisito imprescindible para que proceda la ejecución separada, dentro o fuera del concurso, la perfecta constitución del derecho de que se trate (art 90-2º LC). Lo cual lleva a la conclusión de que, anotada la declaración de concurso, no puede procederse a la inscripción de un derecho real de hipoteca, dado su carácter constitutivo.

2. Los conceptos de bienes afectos a la actividad empresarial o profesional del deudor, y de bienes imprescindibles para el desarrollo de la actividad, y que tanta importancia tienen en sede de ejecución de la garantía real, no se contienen en la LC. Por ello, será el Juez ante el que se siga la ejecución, el que deberá resolver dicha cuestión, para decidir si puede o no iniciar o continuar la ejecución, aunque la decisión última debe corresponder al Juez del concurso.

3. La restricción impuesta a la ejecución hipotecaria se aplica tanto a la ejecución judicial como a la venta extrajudicial, con las matizaciones pertinentes.

4. Las medidas de ejecución de garantías reales no son de aplicación cuando el concursado tenga, respecto del bien en cuestión, la condición de tercer poseedor.

5 Respecto de las acciones reales asimiladas, no es de aplicación el requisito de los anuncios de subasta, ya que en este caso, no se persigue la realización del bien para el pago al acreedor, sino la recuperación del bien mismo.

6. Se tendrán por no puestas las cláusulas contractuales que establezcan la posibilidad de resolución de un contrato, o de su extinción, como consecuencia de la declaración de concurso de cualquiera de las partes (art 61-3º)

Hay que reseñar, también dos medidas especiales:

a) Mientras persista la paralización o suspensión de las actuaciones, la **administración concursal puede optar por satisfacer al acreedor la deuda vencida**, y asumir, como crédito contra la masa, la parte no vencida (art 155 -2º, por remisión del 56-3º)

b) La **administración concursal puede rehabilitar los créditos cuyo impago se hubiere producido en los tres meses inmediatamente anteriores a la declaración del concurso**, satisfaciendo las cantidades debidas, y asumiendo los pagos futuros con cargo a la masa, aunque cabe la oposición del acreedor y del transmitente.

GUILLERMO JOSÉ DROMANT JARQUE
VALENCIA, MAYO 2008



Francisco Molina Balaguer. Registrador de la Propiedad

**ITP AJD.- SEGUNDA ENTREGA DE EDIFICACIONES.
DACIÓN EN PAGO DE DEUDA. RENUNCIA A LA EXENCIÓN
DEL IVA: REQUISITOS. ADQUISICIÓN POR EMPRESA
FINANCIERA.- STS DE 24 DE ENERO DE 2.007.**

Una empresa hace entrega a un banco, como dación en pago de deuda, de cinco elementos de una propiedad horizontal. En tanto que entrega de bienes entre dos mercantiles, se consideró la operación sujeta a IVA, y exenta, por ser segunda entrega, pretendiéndose por las partes la renuncia a la exención, en virtud de una de las cláusulas de la escritura, que literalmente dice:

«Octava: La sociedad transmitente, como sujeto pasivo del IVA, ha hecho uso de la renuncia a la exención que por corresponder a segunda o ulterior entrega de edificación le atribuye el art. 20.1.22 Ley del IVA; así como el punto 2 del referido art. 20 L 37/1992 de 28 Dic. En consecuencia, la presente transmisión de fincas está sujeta y no exenta del IVA y por ello la parte transmitente expide factura completa a favor de la adquirente, según determina el RD 2402/1985 repercutiéndole el referido impuesto. Por todo ello, este documento está sujeto únicamente a AJD.»

Ya el juzgador de Instancia consideró que tal cláusula no reúne los requisitos necesarios para la validez de la renuncia - el adquirente ha de ser sujeto pasivo del IVA, que tenga derecho a la deducción total del impuesto soportado, pero en el caso de un banco, o entidad financiera en general, la mayoría de las operaciones que realizará estarán exentas de IVA, y la deducción del soportado no será por tanto total, sino que se someterá al régimen de prorrateo; y además, no basta con que el adquirente sea sujeto pasivo con derecho a la deducción total del IVA soportado, sino que debe aportar una declaración haciéndolo constar así, declaración que en el caso no consta.

Frente a ello contraponen el recurrente que el banco se deduce de hecho la totalidad del IVA soportado en este tipo de operaciones, mediante el régimen de prorrateo especial - una empresa puede tener tantas reglas de prorrateo cuantas actividades diferenciadas realice - partiendo, en todo caso, de que los bienes adquiridos, procedentes de la recuperación de un crédito, no se van a utilizar en la actividad bancaria habitual, sino que se destinarán a su ulterior venta, que, en tanto que se podrá realizar con repercusión del IVA, justificará



la aplicación de dicha prorrata especial. Por lo demás, se entiende que la declaración del adquirente está implícita en la cláusula escrituraria.

El Tribunal considera que los requisitos, tanto sustantivos como formales, de la renuncia a la exención, hay que apreciarlos desde la finalidad de la norma, ésto es, evitar la ruptura de la cadena de deducciones producida por las exenciones, que redundan en que las cuotas queden definitivamente a cargo del transmitente, como si fuera consumidor final, mientras que el adquirente soporta ITP. Es el transmitente, como sujeto pasivo del impuesto, quien debe hacer la renuncia a la exención, siempre que el adquirente esté interesado, ya que la efectividad depende de ciertos requisitos de éste. De ahí la importancia de la declaración previa del adquirente haciendo constar su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del IVA a soportar con ocasión de la operación en cuestión. Por el contrario, no es necesaria la renuncia expresa en escritura pública, siendo suficiente con una comunicación escrita y fehaciente entre las partes, ya que se trata de un acto entre las partes, no frente a la Hacienda.

Por tanto, lo importante no es la constancia en escritura pública de la renuncia, sino que las partes se comuniquen previa o simultáneamente a la entrega de los bienes, de modo que permita la constancia efectiva de tal notificación, su voluntad de hacer esa renuncia, y el cumplimiento de los requisitos materiales. En relación con ellos, sin embargo, el Tribunal asume la tesis de la instancia: como entidad financiera, sometida a un régimen de prorrata, en lo tocante a la deducción del IVA soportado, el adquirente no cumple el requisito legal. No se aporta prueba ninguna de la aplicación del régimen de prorrata especial en detrimento del general, y, en todo caso, lo relevante no sería el régimen al que estuviera sometido el adquirente en el momento de devengo del impuesto, sino cuando transmita los bienes, si es que llega a transmitirlos.

No pudiendo, en definitiva, presumir que un futuro tercero que le compre las fincas al banco vaya a reunir los requisitos para que éste pueda renunciar a la exención del IVA, y dado que la Ley lo que exige es que, al tiempo de la renuncia - cuando el banco adquiere - pueda deducirse el adquirente el 100% el IVA soportado, no procede apreciar la concurrencia de los requisitos para la validez de la renuncia a la exención. La finalidad de la transmisión al tiempo de la adquisición no es el destino futuro que vaya el adquirente a dar a sus bienes - venderlos - sino la cancelación de un préstamo, concedido en el ejercicio de la actividad financiera. En ese momento, y con esa finalidad - como medio sustitutorio de pago - el adquirente no tiene derecho a la total deducción del IVA soportado.

PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO.- RECTIFICACIÓN DE ERRORES: CUÁNDO PROCEDE. ALCANCE.- RES. TEAC DE 19 DE ENERO DE 2.007.

En el ámbito de un procedimiento de inspección, y girada una liquidación por ISoc, se incoa un procedimiento de rectificación de errores, como procedimiento especial de



revisión, que culmina en un nuevo acto liquidatorio, en el que concurren las siguientes circunstancias:

- se atiende a datos que no constan en el expediente que dio lugar a la liquidación originaria, sino que se toman de un expediente distinto, de la resolución de un recurso de reposición contra una liquidación girada al socio del sujeto pasivo, para un ejercicio tributario distinto;

- el contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio de la nueva liquidación se altera, modificando los valores de mercado y contable del patrimonio transmitido, y se aplica un criterio jurídico interpretativo nuevo en cuanto a aplicabilidad del régimen especial a la escisión parcial;

De hecho, se anula el acto rectificado, y, sobre datos nuevos se hace nacer una nueva liquidación - que pasa de una cuota 0 a una cuota, más intereses de demora, de más de 1.370.000 euros - actuando la inspección de oficio, para anular un acto firme y consentido.

Frente a todo ello, que supone una aplicación extensiva del procedimiento de rectificación de errores, el TEAC sostiene un criterio restrictivo respecto de éste, conforme a la jurisprudencia, que condiciona su aplicabilidad a:

- que se trate de rectificar meras equivocaciones de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripción de documentos;

- que se tengan en cuenta exclusivamente los datos del propio expediente;

- que el error sea patente y claro, sin acudir a interpretación de normas jurídicas;

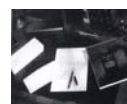
- que no se proceda de oficio a revisar actos firmes y consentidos;

- que no suponga una alteración fundamental del sentido del acto - si la apreciación implica un juicio de valor o una calificación jurídica, no es error material;

- que no dé lugar a la anulación o revocación del acto originario, en tanto éste crea derechos subjetivos para el sujeto pasivo;

- y que se aplique con un hondo criterio restrictivo.

En conclusión, acudir a la rectificación de errores para dictar un nuevo acto, sobre bases diferentes, y con un contenido sustantivo, dispositivo y resolutorio novedosos, supone un fraude de ley constitutivo de desviación de poder. Lo oportuno era instar la declaración de lesividad para la ulterior impugnación de la liquidación en vía contencioso-administrativa.



LÓGICA

NEUMÁTICOS. Todos los neumáticos son de goma. Toda la goma es flexible. alguna goma es negra. Según esto, ¿cual o cuáles de las siguientes afirmaciones son ciertas?

- a) Todos los neumáticos son flexibles o negros.
- b) Todos los neumáticos son negros.
- c) Sólo algunos neumáticos son de goma.
- d) Todos los neumáticos son flexibles.
- e) Todos los neumáticos son flexibles y algunos negros.

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN LA PRÓXIMA REVISTA

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 447

CONDUCTORES Y SU SEXO: e) No hay suficientes datos para justificar una conclusión.



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

CHISTES DE MÉDICOS

-EL HIPOCONDRÍACO

Un hipocondríaco va al médico y le pregunta:

-Doctor, mi mujer me traicionó hace una semana y aún no me han salido los cuernos ¿será falta de calcio?

-VASECTOMÍA

Un hombre va a ver al urólogo y le dice que quiere hacerse una vasectomía.

El doctor le dice que es una decisión muy importante, y que si lo había comentado son su esposa e hijos, y el señor le contesta que sí, que votaron 17 a 2.

-LO QUE DICE EL DOCTOR

Una enfermera está empujando una camilla. El paciente está palidísimo, con cara de pánico total, y le pregunta casi llorando a la enfermera:

-¿por favor, me podría llevar a urgencias?

-Ya le he dicho antes que ¡¡¡NO!!!. Si el doctor dice que va la depósito de cadáveres, usted va al depósito.

-EL PARTE MÉDICO

Una vez en el hospital, un señor, esperaba que saliera el doctor para saber como estaba su esposa.

Al rato, salió y le dijo que estaba muy grave la señora, y que le iba a tener que dar de comer en la boca porque no podía mover las manos, le tendría que llevar al baño, le tendría que cambiar la ropa, bañarla, ..etc.

El marido se puso a llorar y el doctor agregó:

-¡ Era broma hombre, ya se murió!

-LA PLAQUITA

En el consultorio, el paciente le muestra a su médico los resultados de sus análisis. El médico los analiza con cara de preocupación y le dice el paciente:

-Vamos a tener que mandarle a hacer una plaquita...



-¿De tórax, Doctor?

-Nooo ... de mármol.

-LIFTING

Una francesa se lo hace estirar todo: la nariz, la piel de la cara, etc..

Finalmente, el cirujano le pregunta:

-¿Desea la señora algo más?

-Si. Quisiera tener los ojos más grandes y expresivos.

-Nada más fácil, señora. Enfermera: traiga la cuenta, por favor.

-CONELPEDIATRA.

Una mujer lleva a un bebé recién nacido al doctor. La enfermera los hace pasar a la consulta. Cuando el médico se presenta, examina al niño, lo mide, lo pesa y descubre que está por debajo del peso normal. Pregunta si lo alimenta con biberón o con pecho materno.

-Pecho materno-, responde la señora.

-Por favor señora -dice el doctor- descúbrase los pechos.

-La mujer obedece, y el médico toca, aprieta, palpa y oprime ambos pechos, en un examen detallado. Luego le indica a la señora que se cubra y le dice:

-Con razón el niño pesa poco señora, usted no tiene leche. Ya lo sé, soy la abuela, pero estoy tan contenta de haber venido !!!

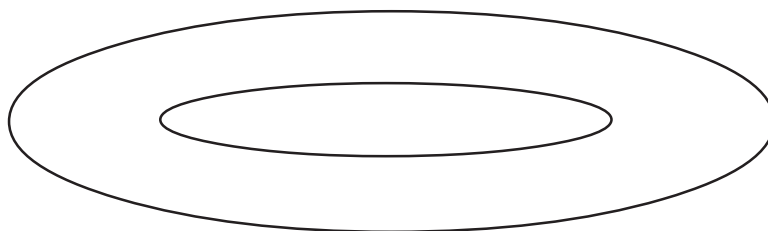
-ELODONTÓLOGO.

Una anciana va a su odontólogo y le dice:

-Vengo a que me saque los dientes ...

-Pero señora, si Ud. no tiene dientes.

-Si doctor; acabo de tragármelos.



RESEÑA LEGISLATIVA (BOE del 01-06 al 30-6 del 2008)

DISPOSICIONES ESTATALES

REGISTRO ELECTRÓNICO - PROCEDIMIENTOS ADMINIS- TRATIVOS

RESOLUCIÓN 8 de mayo de 2008 (BOE 3/06), de la Presidencia de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, por la que se crea un Registro electrónico en la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para la recepción, remisión y tramitación de solicitudes, escritos y comunicaciones, y se establecen los criterios generales para la tramitación telemática de determinados procedimientos.

TRIBUNAL SUPREMO

SENTENCIA de 20 de mayo de 2008 (BOE 16/06), de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se declara la nulidad de diversos apartados del artículo primero del RD 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, y los artículos del Reglamento Notarial a que se refieren.

REGISTRO CIVIL – INFORMA- TIZACIÓN

INSTRUCCIÓN de 28 de mayo de 2008 (BOE 17/06), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre funcionamien-

to y organización de los Registros Civiles delegados a cargo de los Juzgados de Paz y su informatización.

VIVIENDA

ORDEN VIV/1744/2008, de 9 de junio (BOE 19/06), por la que se regula el Registro General del Código Técnico de la Edificación.

IRPF E IVA

ORDEN EHA/1796/2008, de 19 de junio (BOE 24/06), por la que se modifica la Orden EHA/672/2007, de 13 de marzo, por la que se aprueban los modelos 130 y 131 para la autoliquidación de los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes, respectivamente, a actividades económicas en estimación directa y a actividades económicas en estimación objetiva, el modelo 310 de declaración ordinaria para la autoliquidación del régimen simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido, se determinan el lugar y forma de presentación de los mismos y se modifica en materia de domiciliación bancaria la Orden EHA/3398/2006, de 26 de octubre.

LEY DE SUELO

RD-LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio (BOE 26/06), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

COMUNIDAD VALENCIANA – VIVIENDA

DECRETO 82/2008, de 6 de junio (DOGV 11/06), del Consell, por el que se modifican el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restauro de la Generalitat, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

COMUNIDAD VALENCIANA – TRIBUTOS. APLICACIONES TELEMÁTICAS

ORDEN 29 de mayo de 2008 (DOGV 13/06), de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, por la que se aprueba la aplicación Cercados, relativa a la transmisión electrónica de datos acreditativos de que determinadas personas físicas y jurídicas interesadas en procedimientos administrativos tramitados por la

Generalitat, se encuentran al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la hacienda estatal y con la hacienda autonómica valenciana, así como de sus obligaciones con la Seguridad Social.

BALEARES – VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

LEY 5/2008, de 14 de mayo (BOE 14/06), de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

COMUNIDAD VALENCIANA – TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD nº 9888-2007 (BOE 30/06), en relación con la Ley de la Comunitat Valenciana 10/2007, de 20 de marzo, de Régimen Económico Matrimonial Valenciano.

COMUNIDAD VALENCIANA – VIVIENDA

DECRETO-LEY 1/2008, de 27 de junio (DOGV 30/06), del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.



Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana