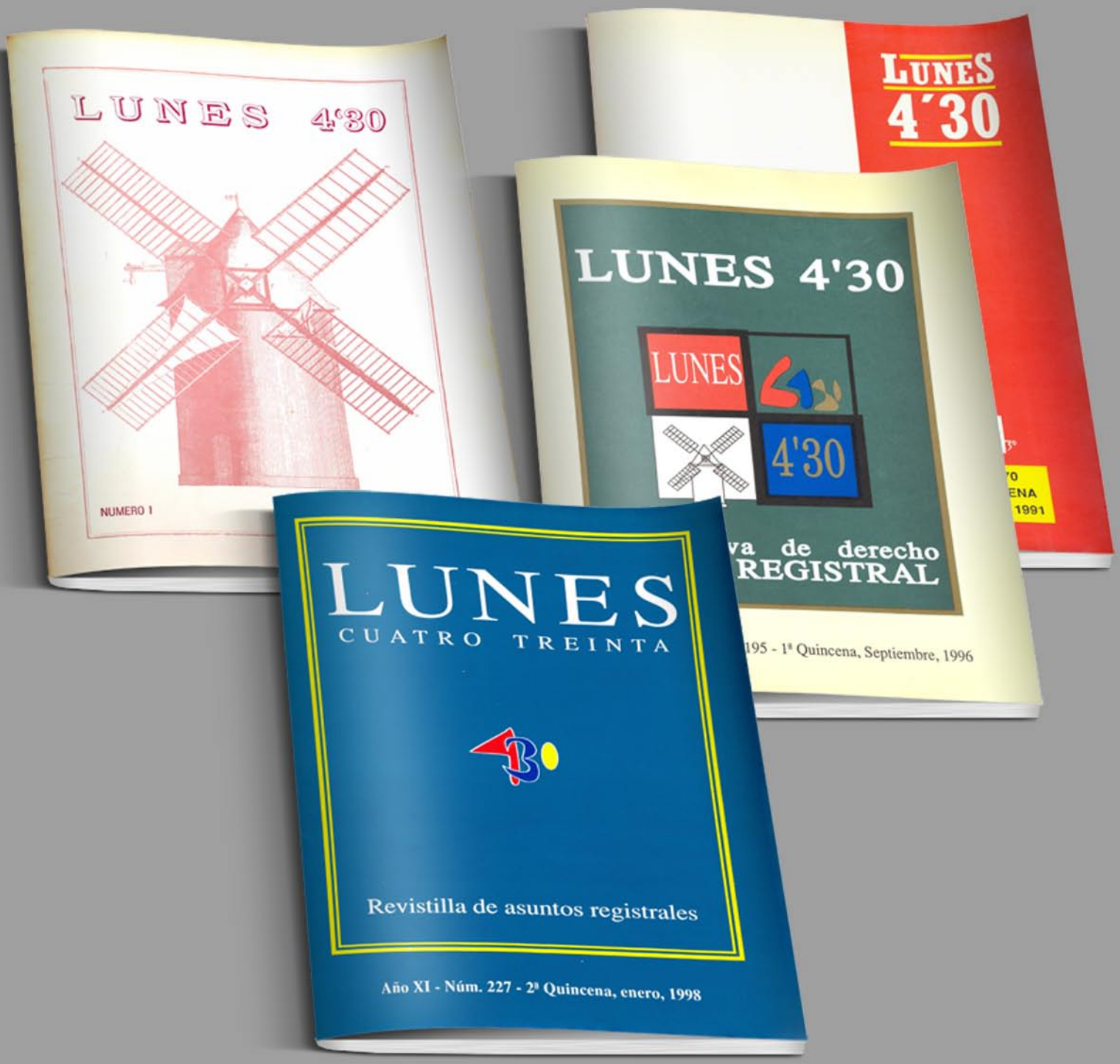
LUNES 4,30

Revista de asuntos registrales



Año XXIV - Núm. 491 - Especial, 1988-2011

Sumario

Lunes 4´30 Núm. 491

Consejo de Redacción

Maria-Emilia Adán García, Rafael Carbonell Serrano, Vicente Carbonell Serrano, Alicia Mª de la Rúa Navarro, Vicente Domínguez Calatayud, Guillermo Dromant Jarque, Consuelo García Pedro, Carmen Gómez Durá, Belén Gómez Valle, Marta Gozalbes y Fernández de Palencia, Susana Juste Ribes, Fernando Javier Llopis Rausa, Ana Isabel Llosa Asensi, Cristina Martínez Ruiz, Francisco Molina Balaguer, Rosa Navarro Díaz, Silvino Navarro Gómez Ferrer, Víctor J. Prado Gascó, Mercedes Ríos Peset, Jorge Romero Melle, Ana María Sabater Mataix, Christian Sendín Martín, Miguel Soria López, Maria Soriano Bayot, Mª del Carmen Soto de Prado Otero.

Fundador: Enrique Colomer Sancho

Los que suscriben, Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana, CERTIFICAN:

Que el presente libro de casos y cosas del mundo jurídico, número 491 de los de su clase, consta de 71 folios, utilizados por ambas caras, sellados en forma, presentado todos ellos la parte utilizada al frente y vuelto, considerándose no útil y sin efecto alguno la cara no empleada -si hay alguna- que no podrá contener asiento ni anotación alguna.

Que el presente libro comprende los siguientes asientos:

Al folio	3	Carta del Consejo de Redacción.
Al folio	5	Carta de Enrique Colomer Sancho.
Al folio	6	Un cordial saludo a todos (Carta de presentación, numero 0).
Al folio	7	Esto es un molino.
Al folio	8	Bombazo contra la Hipoteca-Sumidero (Juan Rey Portolés).
Al folio	14	La revista Lunes 4,30 y la realidad jurídica registral (Carta de José Manuel García García).
Al folio	16	El Registrador de la Propiedad ante el caso del “usufructo” de las dos esposas (José Manuel García García).
Al folio	19	La misteriosa anotación preventiva de sentencia ejecutoria del número 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria (José Manuel García García).
Al folio	26	Monogracías.
Al folio	27	Oposita que algo queda (José María Chico y Ortiz)
Al folio	33	Anécdota (J.M. Chico).
Al folio	34	Curiosidades.
Al folio	35	Carta de Constancio Villaplana.

Al folio 37 El fichero de Constancio.
Al folio 40 Evolución.
Al folio 41 A modo de saludo (José Bollaín).
Al folio 42 Una copa de piña colada o el lenguaje de un cartel (José Bollaín).
Al folio 45 Nos escribió Sisebruto.
Al folio 46 Humor de Sisebruto (Donja).
Al folio 49 Caso práctico: La donación (Carmen Gómez Durá).
Al folio 52 Casos prácticos: Diálogo telefónico no imaginario y Cruce de líneas.
Al folio 60 Oración del opositor.
Al folio 61 El rincón de los ripios
Al folio 63 Documento histórico.
Al folio 64 Un Bernat i Baldoví, primer registrador de la propiedad de Sueca (Valencia).
Al folio 67 Humor de Corral Jr.

En Valencia, a 1 de junio de 2011

Número Especial

Querido lector:

Hace más de veintidós años que comenzó la Revista Lunes 4,30, la Revistilla, como desde entonces y hasta hoy día la conocemos cariñosamente. Ha llegado el momento de decirle adiós.

Cuando nació se convirtió en un foro jurídico, un espacio en el que compartir ideas y opiniones, y mantener interesantes discusiones doctrinales, y un medio para conocer con la prontitud necesaria las nuevas Resoluciones, Instrucciones, Sentencias y Normativa que pudieran interesarnos a los Registradores y a quienes de una u otra forma se relacionan con nosotros. Y todo ello, junto con cierto entretenimiento y humor. Durante todos estos años nos ha acompañado, prestándonos un servicio útil y práctico. Pero la tecnología avanza, y hoy día los cauces de información son numerosos y ágiles. Nuestra Revista fue precursora de lo que hoy satisface el correo electrónico, los foros y chats, y las páginas web de Internet. Nuestra función se ha cumplido y hoy toman el relevo otros medios de información, a través de los cuales seguiremos trabajando quienes hasta ahora hemos formado la Revista.

Hemos querido cerrar la Revista Lunes 4,30 con un número especial, un número que nos sirva para despedirnos y para rememorar nuestra historia y recordar a quienes la han construido. Así, hemos compuesto la cubierta con algunas de las portadas que más años enmarcaron su contenido. Incluimos una carta de quien, allá por el año 1988, fundó la Revista, Enrique Colomer. Y recordamos el primer editorial, la carta de presentación con la que se encabezó el número cero. A continuación, rescatamos el dibujo del molino, que tan emblemático ha sido para nosotros, y su significado. No menos emblemáticos han sido algunos de los más representativos y célebres integrantes de la Revista: Juan Rey Portolés, de quien incluimos uno de sus artículos en su día publicados; José Manuel García García, que nos escribe en este último número y de quien recuperamos un par de sus numerosos artículos; José María Chico y Ortiz, de quien reponemos algunos recortes de lo mucho publicado a lo largo de estos años; Constancio Villaplana, que también nos envía una carta de despedida y de quien no podemos olvidar los inicios del Fichero de Constancio; y José Bollaín, quien nos dejó muestras de su maestría como poeta, además de diversos artículos. Recordamos a Sisebruto, personaje mítico de hace algunos años, obra de “Donja”, con su carta de “despedida a su manera” y algunas de sus intervenciones. No podemos dejar de incluir una pequeña muestra de lo que ha sido el estandarte de nuestra Revista, los casos prácticos. Así mismo, a lo largo de este tiempo, se han publicado otras curiosidades, como algunos versos “muy registrales”, o lo que podría ser el precedente más antiguo del Registro de la Propiedad, precisamente en la ciudad de Valencia. También como curiosidad, echamos la vista atrás, este año en que se cumple el 150 Aniversario de la Ley Hipotecaria, con un interesante artículo sobre el primer Registrador del Registro de la Propiedad de Sueca. Y todo ello, aderezado con el humor que nunca debe dejar de acompañarnos, en especial, algunas viñetas del siempre actual humor de Corral. Quizá algunos de nuestros lectores más fieles aún recuerden lo que podrán leer en este último número.

Número Especial

Antes de marcharnos, queremos agradecer la ayuda prestada a toda esa gente que ha hecho posible esta aventura. Y tenemos que empezar por quien la ideó y consiguió plasmar esa idea en papel, con un inmenso esfuerzo personal e incluso contando con unos medios materiales escasos y rudimentarios. Enrique Colomer la fundó, la sacó adelante y le dio el prestigio que se merecía, y con ello nos permitió a todos los demás participar de su maravilloso proyecto. También queremos dar las gracias a todos los que durante estos años han formado parte en algún momento del Consejo de Redacción, quienes desinteresadamente han empleado su tiempo y su capacidad en la publicación de la Revista, garantizando su subsistencia y manteniendo y elevando su nivel, nombres que por su extensión no podemos reproducir aquí, y que han sido y son clave de su existencia. No podemos olvidarnos de quienes, sin formar parte del Consejo de Redacción, han colaborado con nosotros, remitiendo interesantes artículos para su publicación, compartiendo así su saber y enriqueciéndonos a todos con su trabajo. Y finalmente, nuestro agradecimiento a quienes, en definitiva, justifican que todo esto tenga algún sentido, nuestros lectores, que desde el principio nos han acompañado en este viaje y durante todos estos años han estado apoyándonos, haciendo que este proyecto haya sido viable y haya llegado a sus destinatarios.

Acompañamos un pendrive en el que se contiene nuestro regalo más preciado, y que, sin tener un gran valor material, recoge lo que para nosotros supone nuestro mayor tesoro. Queremos que nuestros suscriptores tengan, ya en formato de nuevas tecnologías, todos los números publicados de nuestra Revista Lunes 4,30, desde el número 0 y hasta el número 491 de cierre.

Siempre hemos querido brindar una herramienta práctica con la que ayudar en su tarea diaria a quienes se relacionan con el mundo registral. Nos gustaría poder decir que lo hemos conseguido, aunque sea en una pequeña parte. En las ocasiones en que hemos podido observar en alguna publicación referencias a la Revista Lunes 4,30, o en que algún compañero o amigo nos ha comentado que algún artículo le ha servido especialmente, o simplemente que le resulta útil la Revista, hemos sentido una sincera emoción. Hoy vivimos cierta tristeza, ante el adiós de nuestra Revistilla, pero al mismo tiempo, satisfacción por el trabajo hecho, en el que, con mayor o menor acierto, hemos puesto todo nuestro empeño y cariño. Esta aventura nos ha enriquecido personalmente, nos ha divertido, por qué no decirlo, y de ella nos sentimos enormemente orgullosos.

Muchas gracias y hasta siempre.

El Consejo de Redacción.

Seremos breves como te gustaría. Lo aprendimos de ti, querida revistilla.

Un día, no hace mucho, te dijimos hola; podríamos consultar el calendario pero tu edad exacta carece de importancia. Viviste de milagro, en eso somos iguales: quincenas milagrosas, después mensualidades milagrosas. Permaneciste sencilla, blanca, gris o azul, y todos te amaron por eso. Te amaron hasta los más opulentos en saberes porque en sus interminables anaqueles eras el contrapunto. Te amábamos porque, además de sencilla, eras sabia no por lo que contabas sino porque supiste obviar nuestras arrugas.

Ahora te decimos adiós. No le demos más vueltas: la causa de tu partida es tu partida, de la misma manera que la causa del negocio es el negocio. Quisiste trabajar sin red, ser manual, alimentarte del tacto y, al parecer, eso inhuma. No es que, indefensa, te hayas estrellado contra el suelo. Sucede simplemente que no estás hecha, que periódicamente hay que nacerte, siempre la misma, siempre distinta. Jo. Y nos falta el barro con que modelarte.

Enrique Colomer Sancho

Número Especial

Un cordial saludo a todos (Carta de presentación, número 0)

Los destinatarios de LUNES 4'30 son todos los Registradores en activo de la Comunidad Valenciana y los jubilados que en ella residan. En el primer número se relacionarán los Registradores jubilados que, según nuestra información, residen en la Comunidad Valenciana, a los que se remitirá el correspondiente ejemplar.

Si la publicación se consolida, lo que depende de la colaboración que recibamos, es nuestro propósito enviar un ejemplar a cada uno de los Centros de Estudios Hipotecarios e iniciar así un intercambio de información con todos ellos, para propiciar el conocimiento recíproco de ideas y actividades y enriquecer, de este modo, la labor de todos.

Si tal momento llegara, LUNES 4'30 introduciría una sección informativa de las actividades y publicaciones de todos los demás Centros de Estudios Hipotecarios, una especie de Revista de Revistas, si es que algún día nuestra publicación llegara a merecer el -hoy pretencioso- nombre de Revista, al que de momento, sólo de momento, renunciamos.

UN CORDIAL SALUDO A TODOS.

LUNES 4'30; día y hora en que tradicionalmente se vienen celebrando, en Valencia capital, las sesiones del Seminario -nombre familiar del oficial Centro Regional de Estudios Hipotecarios-. Desde ahora nuestro empeño será que, quincenalmente en principio, lleguen a todos los Registradores de la Comunidad Valenciana los casos prácticos tratados. LUNES 4'30 os llevará el Seminario a casa.

Información jurídica; nuestro segundo objetivo. LUNES 4'30 intentará extractar los últimos pronunciamientos de la jurisprudencia del TS, y del Constitucional y las Resoluciones de nuestra Dirección General, así como la legisación general o autonómica de interés para nuestra profesión. El necesario intervalo existente entre los Boletines del Colegio quedará cubierto. No se trata de caer en el absurdo de competir con tan preciada publicación; haciendo nuestras las palabras de los compañeros de Cataluña -en el número uno de su circular "Prior Tempore"-, diremos que sólo se persigue eso, una prioridad temporal, una noticia más puntual, nunca un "potior iure".

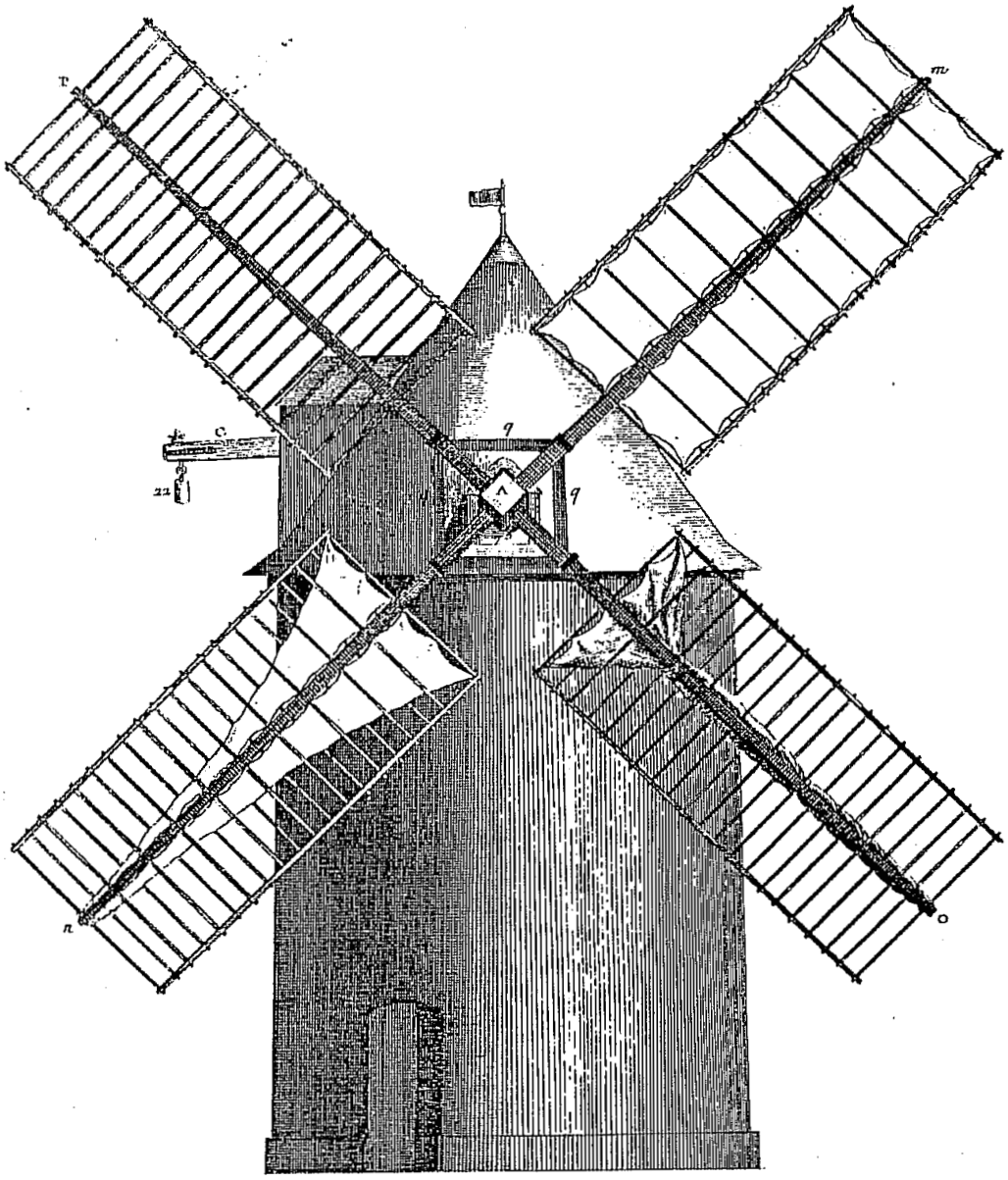
Conseguir los dos objetivos expuestos, justifica, a nuestro juicio, el pequeño esfuerzo de editar LUNES 4'30. Sin embargo, queremos anunciaros que, sin caer en la presunción, salimos con más pretensiones.

Todos debemos convenir en que LUNES 4'30 puede tener algo que ninguna otra publicación puede suplir; una dimensión local susceptible de reflejar, relajadamente, el ámbiente real, jurídico y humano, en el que los Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana nos desenvolvemos cotidianamente. Conscientes de ello, dejamos libre nuestra imaginación para soñar que, si lo estimais oportuno, LUNES 4'30 puede devenir vehículo de comunicación abierto a las inquietudes jurídicas y -¿por qué no?- culturales e incluso lúdicas, de todos vosostros, hoy destinatarios y desde hoy -ese es nuestro deseo- cotitulares de la propiedad intelectual de esta publicación.

Para terminar, unas palabras de agradecimiento al Delegado Territorial, Juan Rey Portolés y al Director del Centro de Estudios Hipotecarios, Enrique Calatayud Llovet, que gallardamente nos han dado el disparo de salida. Desde ahora, ambos encontrarán en esta publicación el espacio necesario para decirnos lo que estimen pertinente.

Parece que, al fin, comienzan a soplar nuevos vientos y LUNES 4'30 se apunta.

LUNES 4'30, NUMERO CERO, ENERO, 1988



Eso es un molino, Lo mueve el viento,
Es contrario a la razón ver gigantes donde sólo hay molinos,
LUNES 4'30 sólo es un molino, ¡Sopla con nosotros! Se moverá,

pagª, 3

LUNES 4'30, NUMERO TRES, 29 DE FEBRERO, 1988

BOMBAZO CONTRA LA HIPOTECA-SUMIDERO.

(Comentario a la Resolución de 23 de diciembre de 1987 -B.O.E. de 1 de febrero de 1988-.)

por
JUAN REY PORTOLES
Registrador de Valencia, 12

De nuevo traigo a LUNES 4'30 otro comentario ligero e improvisado a una reciente Resolución de nuestra Dirección General que redacté como guión para su exposición oral el día 22 de febrero del año en curso.

Trata de un tema de indudable interés y espero que por ello y por su actualidad sepais disculpar la brevedad de mis argumentaciones y citas.

Mas aunque sea un "impromptu" de fin de semana pensad que articulejos así es casi lo único que el agobio de nuestras Oficinas nos permite leer a algunos. Para alivio del impresor no reproduzco aquí la Resolución pero indico su fuente y la extracto suficientemente en el texto.

COMENTARIO.- Una lectura rígida e inflexible de esta importante Resolución podría llevar a la conclusión de que la misma ha supuesto la sentencia de muerte para el frecuente tipo hipotecario en ella debatido. Pero una optimista y salvífica relectura de su texto a lo más que debe conducir es a extremar el cuidado en la redacción de su supuesto de hecho y en la invocación de su cobertura normativa.

LUNES 4'30, NOMERO TRES, 29 DE FEBRERO, 1988

Mas antes de seguir adelante y desarrollar esta idea se impone una cuestión onomástica en relación con la hipoteca controvertida. El caldo de cultivo en que la misma suele surgir lo describe muy bien la Notaria informante a través de los dos siguientes puntos o pinceladas:

1º.- Unos deudores tienen unas ciertas obligaciones con una Entidad de crédito, que pueden estar más o menos determinadas en su existencia y contenido y estar dotadas o no de garantías y 2º.- Debido a la situación por la que atraviesan los deudores, de falta de liquidez, (suelen ser gravámenes constituidos por "ahogados" económicamente) y siendo titulares -ellos o sus fiadores reales- de un patrimonio libre de cargas cuyo valor puede hasta cubrir holgadamente el importe de las deudas con la entidad acreedora y sus accesorias, llegan al acuerdo con ella de que la misma no proceda a la ejecución de las garantías establecidas a su favor, a cambio de que los deudores presten nuevas garantías a la Entidad, conformándolas como hipotecas sobre los bienes no gravados de que son titulares los deudores -o sus fiadores reales-, pero fijando un límite máximo de responsabilidad y quedando subsistentes las garantías anteriores afectantes a las singulares obligaciones.

Pues bien, prescindiendo ahora de profundizar en la verdadera naturaleza jurídica de la figura utilizada, a lo largo del recurso los intervinientes en él la denominan de muy diversas maneras y con un designio a veces gráficamente descriptivo (hipoteca a modo de "saco común"; hipoteca "flotante") y a veces de pretendida catalogación técnico-jurídica (hipoteca de máximo, de máximo por deuda futura, superposición de garantía...). Todas esas denominaciones y aún otras, en efecto, son utilizadas en la práctica para describir el fenómeno que nos ocupa, pero sin perjuicio de la que corresponde a su auténtica naturaleza jurídica (hipoteca en garantía de obligación futura, a mi modo ver), el rótulo más descriptivo y ajustado que he oído para él lo improvisó mi admirado amigo y Notario, Rafael Azpitarte Camy, cuando lo calificó de hipoteca "sumidero". Ella viene a ser, ciertamente un "conducto o canal por donde se sumen las aguas" (Acad.) de todas las obligaciones pendientes de liquidación entre Banco y cliente.

El rótulo se me antoja tanto más apropiado cuanto que el tal conducto suele recoger no pocas veces aguas ya negras o fecales -obligaciones en descomposición- y conducirlas al pozo ciego de la insolvencia definitiva en que a la postre desemboca el compelido a constituir dicha garantía.

Aún consciente del escaso tecnicismo del término que en vano buscaremos en nuestros serios preceptos hipotecarios, me voy a permitir usar, con vuestro permiso, en este informal comentario entre compañeros, ese compendiado rótulo de hipoteca-sumidero, a la que no me gustaría ver hundida, a su vez, tras la presente Resolución, en la profunda sima del olvido y de la inaplicación (pienso además que las necesidades de la práctica no lo iban a tolerar).

Tras esa cuestión terminológica el resumen que yo haría de esta Resolución de 23 de diciembre de 1.987, más aún, el que ya me he hecho para mi fichero particular, se puede sintetizar así:

No es inscribible una hipoteca constituida con desafortunada invocación del artículo 153 de la Ley hipotecaria y del artículo 245 de su Reglamento, a favor de una entidad bancaria por parte de unas personas que mantienen relaciones financieras previas con ella y por virtud de la cual se pretenda garantizar hasta una determinada cifra de responsabilidad, entre otros, los siguientes conceptos: a) el saldo de una cuenta corriente abierta para disponer de un préstamo con garantía hipotecaria ya concedido y existente entre el propio Banco acreedor de un lado y los constituyentes de la hipoteca-sumidero (y otras dos personas más), de otro, y a cuyo pago el Banco puede destinar las cantidades que crea conveniente con cargo al crédito garantizado con la hipoteca-sumidero; b) el saldo de otra cuenta corriente abierta para, al parecer, ordenar contablemente otra previa hipoteca-sumidero de menor cuantía que la que ahora se constituye -ésta curiosamente, pese a afirmar el recurrente que era idéntica, si se inscribió en su día, lo cual, dicho sea de paso, nunca es argumento decisivo- y a la que, de nuevo el Banco puede aplicar las cantidades que crea conveniente con cargo a la hipoteca-sumidero mayor; c) el importe de una deuda que contra los

23

hipotecantes tenía un tercero, en el caso (según se aclaró a lo largo del recurso) de que el Banco lo satisficiese por cuenta de aquéllos, si lo creyese oportuno, y (d) las cantidades que por cualquier concepto resulten adeudar los comparecientes al Banco acreedor en cualquiera de sus sucursales; y no es inscribible porque:

- Si solo se ha establecido una reunión contable de diversas relaciones jurídicas existentes entre el Banco y sus clientes, aquella reunión no es susceptible, por su propia naturaleza de mera operación aritmética, de ser garantizada con hipoteca.

- Solamente cuando la cuenta bancaria aparece como instrumento contable de una relación contractual, ya de apertura de crédito -unilateral- ya de cuenta corriente -concesión recíproca de crédito con compensación- puede surgir una obligación autónoma susceptible del derecho real accesorio de hipoteca.

- En el caso debatido no hay una hipoteca en garantía de un contrato de apertura de crédito, dado que en la misma escritura se niega a los titulares de la cuenta que se pretende garantizar que puedan por ningún concepto, librar órdenes contra dicha cuenta ni disponer de ella, y tampoco cabe descubrir la existencia de un genuino contrato de cuenta corriente, porque no hay voluntad novatoria respecto de las relaciones preexistentes que se fundirían en aquel.

- Finalmente -sigue diciendo la Dirección General- tampoco se puede afirmar que sea "una hipoteca de máximo por deuda futura" porque conculca el principio de determinación ya que queda al arbitrio del Banco decidir si la cifra máxima va a estar integrada por los importes totales o parciales de dos obligaciones ya existentes o con el importe de otra u otras obligaciones que en el futuro puedan contraer los mismos deudores en favor del Banco. En efecto:

* Respecto de las obligaciones ya existentes se pretende irregularmente -a juicio de la Dirección- sumar a efectos de una misma garantía hipotecaria indeterminados importes parciales correspondientes a obligaciones que siguen siendo distintas; si se quiere que éstas reciban cobertura hipotecaria habrá de constituirse una garantía individualizada para cada una de ellas, en consonancia con el mantenimiento de su autonomía y no una hipoteca única aplicable indistintamente y a elección del acreedor a cualquiera de ellas.

* Y respecto de las obligaciones futuras también se infringe el principio de especialidad puesto que en el caso debatido quedan en total indeterminación, tanto en su futura existencia -que queda al arbitrio del Banco- como en cuanto a su fuente y causa. Además para acreditar que se ha constituido la obligación y obtener la consiguiente efectividad hipotecaria bastaría según la escritura el acto unilateral del Banco mediante la inclusión, a su arbitrio, de las cantidades en el debe de la cuenta, en contra -parece decir el Centro Directivo- del régimen bilateral que para hacer constar en el Registro que se han contraído las obligaciones futuras, prevé el artículo 238 del Reglamento hipotecario".

Hasta aquí el forzosamente largo resumen que cabe hacer de la Resolución que comento, en cuyo acierto o desacierto en relación con la hipoteca de su caso concreto no parece muy trascendente entretenerse, por cuanto la misma no resultaba un dechado de perfección técnico-jurídica, ni su defensa en el escrito de interposición del recurso y casi en el de apelación, se supo distanciar (como sí lo hizo la Notaría autorizante en su magnífico Informe acaso truncado por el final) de la invocación del artículo 153 de la Ley hipotecaria ni de la de su ¿desarrollo? (vide La Rica) reglamentario, el artículo 245 del Reglamento hipotecario.

Si en cambio me debo ocupar de sus razonamientos en relación con una hipoteca imaginaria que tomase del caso sus principales elementos fácticos y se modelase al final con las precisiones que luego haré y que entonces, a mi juicio sí permitirían su viabilidad sustantiva y registral.

Desde esa perspectiva, nada que objetar en primer lugar a la afirmación de que no cabe hipoteca en garantía de una mera suma aritmética (y a veces la frecuente colación que hacía el recurrente de la consabida distinción jurisprudencial y doctrinal entre contrato de

cuenta corriente y situación de cuenta corriente parece que abocaba a esa estéril vía muerta).

También se pude admitir en segundo lugar que el "grupo de hipotecas" -palabras de la Dirección General- reguladas en el artículo 153 de la Ley hipotecaria se reduce a dos modalidades: la hipoteca en garantía de la apertura de crédito -una de cuya subvariedades sería la apertura de crédito para descuento cambiario: artículo 245 del Reglamento hipotecario- y en la que hay solo una concesión unilateral de crédito sin diluición de las partidas del debe y haber, y la hipoteca en garantía de un contrato de cuenta corriente en el que puede haber también una concesión unilateral de crédito (y tal es lo que imagina la Ley hipotecaria al prever que solo una de las partes constituya garantía en favor de la otra) o ser bilateral, pero en el que lo fundamental es la pérdida de la exigibilidad jurídica autónoma de las relaciones obligatorias que en la cuenta desembocan y en ella disuelven su contenido económico vía novación en su saldo final. Y admito esa visión estrecha y dual del artículo 153 de la Ley hipotecaria porque su deficiente y encorsetada regulación (medítese por ejemplo en la decimonónica previsión de una libreta doble y su absoluta incompatibilidad con las modernas prácticas de distribución de género y de facturación o en la hierática y sacramental precisión acerca de su posible prórroga, cuando si se señala una fecha cierta para el cierre de la cuenta ya se está indicando que no cabe prórroga alguna) no conviene extenderla a otros planteamientos hipotecarios que se pueden así cobijar en determinados preceptos menos rígidos.

Por último, también hay que darle la razón a la Dirección General, cuando por imperio del principio de accesoriedad veda el que una sola hipoteca pueda garantizar un cúmulo heterogéneo de obligaciones -presentes o futuras, para el caso es lo mismo-, aunque esa afirmación pueda resultar contradictoria con la vertida en la Resolución de 31 de octubre de 1.978 de cuyo considerando cuarto son estas palabras: "Si bien de los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria y con una interpretación meramente literalista podría pensarse que no puede constituirse una sola hipoteca en garantía de varias obligaciones independientes o autónomas, no cabe duda que a la vista de otros preceptos legales como el artículo 1.861 del propio Código Civil y de una interpretación lógica de la materia, tal posibilidad es factible y sin ningún género de duda en el caso cuestionado, de acuerdo con el artículo 154 de la Ley Hipotecaria,...".

Acaso podrían cohonestarse los dos asertos de nuestro Centro Directivo si se sitúan en su respectivo contexto: Obligar a que en las hipotecas en garantía de títulos valores (nominativos, a la orden o al portador) haya que constituir tantas hipotecas como títulos so pretexto del dogma de la autonomía de la obligación a ellos incorporada y sobre la base de que lo garantizado no es la obligación subyacente única, sino la embebida troceadamente en los documentos, equivaldría a excluir en la práctica la útil garantía hipotecaria para esas emisiones de títulos en serie o aislados pero en todo caso vinculados entre sí por la misma causa generatriz. En cambio si las obligaciones a garantizar no guardan entre sí más nexo que las personas que se sitúan en sus polos activo y pasivo -o incluso ni eso- no cabe duda que la hipoteca que a modo de "caparazón real" se constituyera sobre ellas sería un monstruo jurídico de mil caras y un semillero de insolubles problemas, por ejemplo el del cómputo del plazo de prescripción (arts. 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria) que habría de ser tan plural como el de las obligaciones arramilleteadas bajo el lazo de su común hipoteca; por ejemplo también el de su ejercicio que habría de cadenciarse -aplicando además analógicamente los artículos 155 II de la Ley hipotecaria y 227 de su Reglamento- con el respectivo vencimiento de los créditos subyacentes; por ejemplo el cómputo de sus intereses divergentes a efectos de no rebasar el tope del artículo 114 de la Ley hipotecaria etc. etc.

Desde luego en el Derecho de la Alemania Federal los autores (v.gr. Lent-Schwab, "Sachenrecht", München, 1983, pag. 234 y ss. Baur, "Lehrbuch des Sachenrechts, München, 1983, pag. 347 y ss.) y el propio BGB (párrafos 1113 y 1180) no imaginan siquiera que una hipoteca no se superponga de modo total a un solo crédito y siga absolutamente sus vicisitudes.

LUNES 4'30, NUMERO TRES, 29 DE FEBRERO, 1988

A la postre tampoco es ese problema dogmático el que más me interesa abordar en esta Resolución y por ahora, mientras mentes más capaces y más liberadas de otros menesteres no profundicen en el tema, a mí como Registrador me puede bastar este doble y antitético pronunciamiento del Centro Directivo para aplicar como principio general la ecuación un crédito-una hipoteca y seguir excepcionando de esa regla por razones prácticas, las hipotecas acogidas a los artículos 154 y siguientes de la Ley hipotecaria.

Pero dicho lo anterior aquí se acaba mi acuerdo con la Dirección General si es que la misma impide inscribir no quizá exactamente la hipoteca del caso -que, repito, no se perfiló ni defendió con fortuna- sino una similar que se configurase:

a) como una hipoteca en garantía de *obligación futura* (arts. 142 y 143 de la Ley hipotecaria y concordantes del Reglamento).

b) como una hipoteca en garantía de *una sola* obligación -futura ya digo- en la que desemborcarían y *en la que se diluirían* las varias obligaciones heterogéneas previstas, una vez transcurriese el plazo pactado (aquí eran seis años), y no antes.

c) como una hipoteca en garantía de una sola obligación futura en la que el acreedor *sea libre de incorporar o no*, en su momento, como elementos que a su arbitrio pueden integrar aquella obligación única, otras obligaciones existentes o nacederas en el interin, de la misma manera que el deudor es libre de no permitirle aquella integración con solo que satisfaga, antes del plazo del posible nacimiento de la obligación futura, todas las dichas obligaciones menores y ciegue así la posibilidad de incorporación conferida al acreedor.

d) como una hipoteca en garantía de una sola obligación futura constituida por la incorporación o fusión (= novación en estrictos términos jurídicos) de un conjunto de obligaciones *suficientemente indicadas* en el título, así en cuanto a sus *sujetos*, como en cuanto a las causas (= negocios jurídicos o en general *fuentes*) de que pueden dimanar.

¿Por qué, en efecto, no se va a permitir un gravamen en garantía de una obligación futura que surja por refundición (novación en ella) y al arbitrio del acreedor (lo cual no choca con el artículo 1115 del Código Civil que se refiere al deudor), de un cúmulo de obligaciones bien perfiladas y que ya hubiesen nacido al tiempo de la dilución aunque no lo hubiesen hecho al constituirse la hipoteca? ¿No se está ante el mismo fenómeno de pérdida de la propia identidad de las obligaciones aisladas típico del contrato de cuenta corriente, pero referido no al tiempo presente de vigencia de la cuenta, sino al momento del cierre de la misma?.

Yo desde luego no encuentro objeciones dogmáticas insuperables en esta Resolución que impidan responder afirmativamente a mis interrogantes, y creo que lo único que hay que hacer es sortear todos los obstáculos que hicieron naufragar el gravamen de su supuesto de hecho: verbigracia enumerando con precisión las fuentes y no solo los sujetos de que pueden derivar las obligaciones a favor de la Entidad acreedora descenciendo, por precaución, desde la genérica formulación del art. 1089 del CC. (contrato, cuasi contrato, delito, cuasidelito), a una enumeración técnica y tipificada de los -normalmente- negocios o contratos de que puedan dimanar aquellas obligaciones; verbigracia, precisando con nitidez que la pérdida de autonomía de las obligaciones movables en la única obligación futura garantizada con la hipoteca-sumidero, se producirá solo (y si el acreedor lo considera conveniente), al cierre de la cuenta y no antes; verbigracia, pactando, por cautela igualmente, una oposición al saldo final de la cuenta similar a la prevista en los cuatro últimos párrafos del artículo 153 de la Ley hipotecaria, aún y a pesar de que dicha regulación (reiterada también en el artículo 219-3º del Reglamento hipotecario) se me antoja contraria a la contundencia y agilidad propias de la hipoteca en la que como regla general la defensa del deudor frente a la "pluspetitio" del acreedor desaprensivo se debiera canalizar solo al amparo de los cinco últimos párrafos del artículo 132 de la Ley hipotecaria, etc. etc.

Una apostilla final: el que sea el acreedor el que unilateralmente decida si nova o no, al cierre de la cuenta, las obligaciones dispersas que se funden en una sola, (normalmente sopesando las mayores o menores garantías individuales con que aquéllas puedan contar antes o después de la novación), no atenta contra el artículo 238 del Reglamento hipotecario -citado quizá por el Centro Directivo con el equivocado propósito que antes imaginé-. No,

LUNES 4'30, NUMERO TRES, 29 DE FEBRERO, 1988

Bien claramente reza ese precepto que la actuación bilateral de acreedor y deudor, de grado o por fuerza, se requiere solo y nada menos que "para hacer constar en el Registro que se han cumplido las condiciones suspensivas o que se han contraido las obligaciones futuras de que trata el articulo 143 de la Ley". En cambio para definir la deuda y eventualmente ejecutarla bastaria la decisión unilateral del acreedor, y ello sin necesidad de obtener la estampación previa de la nota marginal a que se refiere el citado articulo 143 de la Ley (Resolución de 31 de enero de 1,925). ¿Es que acaso es más grave -entiéndese, para el deudor- reflejar en el Registro que ha surgido la obligación futura que proceder a la ejecución de ésta? Pues sí y me explicaré; para oponerse a una efectuación judicial de la obligación nacedera, cuenta el deudor o con el trámite especial previo de la oposición por error o falsedad -si la Ley y acaso el pacto se lo conceden- o con el remedio general de retención (o afianzamiento) del producto de la subasta que contemplan los últimos cinco párrafos del articulo 132 de la Ley hipotecaria; de esta suerte un deudor inocente queda indemne, económicamente cuando menos, frente a un acreedor malicioso o equivocado. En cambio, reflejar en el Registro que ha surgido la obligación futura y perfilar ésta en todos sus pormenores (cuantía definitiva entre ellos) tiene una trascendencia mayor de modo que, si se hace sin el concurso del deudor, puede depararle perjuicios irreparables. En efecto, desde el momento de aquella constancia la hipoteca que figuraba en el Registro ha mutado de naturaleza: de ser una hipoteca de seguridad se ha transformado en una hipoteca de tráfico y eso significa (siguiendo la misma pauta del parágrafo 1184 y concordantes del BGB) que a partir de entonces la fe pública registral se extiende no solo al derecho de hipoteca (lo que antes tildé de "caparazón real") sino tanbién al crédito garantizado -a su existencia y contenido-. De modo que si por cesión onerosa del crédito hipotecario a un tercero de buena fe, éste invoca en su favor el principio de publicidad material, el hipotecante se verá abocado a soportar la realidad de tal crédito aunque sustantiva o civilmente no existiera o su cuantía no fuera la reflejada en el Registro. Por supuesto entonces que la nota del art. 143 de la Ley hipotecaria y 238 del Reglamento hipotecario conversora de la naturaleza de la hipoteca a que se contrae, tiene una mayor trascendencia y envuelve un mayor peligro que su nera ejecución y de ahí que no pueda extraerse de la lógica bilateralidad de aquélla ninguna conclusión contraria a la admisibilidad de una hipoteca como la que antes pergeñé retocando ligeramente la del supuesto de hecho de la Resolución, cuyo comentario concluyo aquí para vuestro descanso y solaz. Muchas gracias.

Valencia a 22 de Febrero de 1,988.

27

LA REVISTA LUNES 4,30 Y LA REALIDAD JURÍDICA REGISTRAL

Detrás de Revistas Jurídicas, como la de Lunes 4,30, existe siempre un grupo de grandes hombre y mujeres. Son personas que de forma desprendida y desinteresada han trabajado diariamente para que quincenalmente y forma ininterrumpida durante todos estos años se haya podido informar a los lectores de los asuntos de la práctica diaria de los Registros. Por eso, en el momento en que hay que iniciar nuevos caminos, debe reconocerse a esas personas, simbolizadas en su fundador Enrique Colomer Sancho, en su continuador, José Bollaín Gómez, Carmen Gómez, Alicia de la Rúa, Pedro Fandos y en todo el grupo de redacción y colaboración a la cabeza de María Emilia Adán García, pero sin olvidar a ninguno de ellos, la máxima admiración y reconocimiento por la labor realizada en dicha Revista.

La importante Sentencia de la Sala 1ª de lo Civil, Pleno, del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011 destaca las particularidades de la función de calificación registral que secularmente justifican su tratamiento específico "desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional".

Las especialidades desde el punto de vista científico se han centrado fundamentalmente en los principios hipotecarios, de los que sus tratadistas más relevantes son don Bienvenido Oliver y don Jerónimo González. La propia sentencia alude a "las disposiciones específicas de la LH y a la interpretación de sus preceptos con arreglo a los principios que rigen la función del Registro de la Propiedad".

Es claro que el Derecho Hipotecario es un conjunto de normas y principios que se basan en la protección de la seguridad del tráfico y de los terceros, como resalta también dicha Sentencia y las de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007 y que los principios hipotecarios han servido, entre otros muchos fines, para la construcción científica de esta rama jurídica y para la comprensión de la misma.

Pero para que las normas y principios no se conviertan en algo abstracto o meramente conceptual, es necesario ponerlos siempre en conexión con los casos de la práctica diaria, con la realidad jurídica registral de cada día. Eso son los asientos registrales, un espejo de lo que ocurre en la realidad de cada momento, con los requisitos y efectos jurídicos que requiere el control de un órgano público e independiente para evitar que se produzca una selva jurídica que resultaría de una desaforada autonomía de la voluntad sin control jurídico alguno en materias delicadas y de gran repercusión en la sociedad.

La revista Lunes 4,30 y la realidad jurídica registral (Carta de José Manuel García García)

La Revista Lunes 4,30 ha tenido el acierto de recoger y difundir una multiplicidad de casos prácticos producidos a lo largo de estos años en los Registros de la Comunidad Valenciana, lo que revela que el Derecho Hipotecario no es sólo un conjunto de normas y de principios, sino también un conjunto de casos, que frecuentemente son casos difíciles en el sentido de Dworkin y que requieren un tratamiento y un estudio minucioso antes de acceder al Registro. Y al propio tiempo, ha puesto de relieve que los casos que aparecen periódicamente en el Boletín Oficial del Estado a través de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no son más que una pequeña parte de un gran iceberg jurídico registral desconocido para el gran público pero en el que se debaten en la práctica diaria los profesionales de la función registral en una labor callada y efectiva.

La Revista Lunes 4,30 ha venido combinando la exposición de esos casos prácticos con los resúmenes y textos completos de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, formando una colección de gran utilidad para los juristas, acompañada de una importante selección de las Sentencias del Tribunal Supremo relacionadas con el Derecho Hipotecario, así como con numerosos estudios y trabajos jurídicos a lo largo de estos años.

Me recuerda todo ello a los ferrocarriles de Azorín, porque Lunes 4,30 ha servido de vía de comunicación y difusión de cultura jurídica de una rama difícil a través de sus numerosas paradas, pero sin apenas descanso, en tantas estaciones del Derecho Hipotecario a lo largo de estos años.

Aunque por razones obligadas se cierra ahora esta importante Revista en su formato en papel, sus números deben seguir ahí a la vista, en las bibliotecas jurídicas, a disposición de los que pretendan iniciarse en el estudio del Derecho Hipotecario, de los ya iniciados que no quieran quedarse en una formulación meramente abstracta del mismo y también de aquellos a los que les que parece que les molesta el Derecho Hipotecario porque no quieren reconocer que el sistema español está a la cabeza del mundo en esta materia y les serviría para levantarse con buen humor por las mañanas y tener un sentido del Derecho cortés, abierto, afable y sin aristas ni rencores, ya que también la Revista Lunes 4,30 ha tenido sus buenas páginas de buen humor jurídico. Su estilo debe ser un modelo para otras publicaciones y es de esperar que con otro formato, como son los que ahora nos invaden por las nuevas técnicas, pueda seguir sirviendo a todos como ferrocarril azoriniano de comunicación jurídica y práctica.

José Manuel García García
Registrador de Terrassa 1

Escribe para Lunes:
José Manuel García García
Registrador de la Propiedad de Barcelona

El Registrador de la Propiedad ante el caso del "usufructo" de las dos esposas.

Las diferencias de la función registral con otras funciones de seguridad jurídica se manifiestan diariamente a través de los numerosos casos que ofrece la práctica.

Las manifestaciones principales —porque hay muchas más, en las que ahora no me puedo detener— de esa función podrían resumirse en tres palabras: seguridad, legalidad e información.

Por lo que se refiere a la **seguridad**, el ciudadano que realiza una fuerte inversión en una adquisición inmobiliaria tiene el derecho a dormir tranquilo, a que no se pueda replantear el debate sobre la legalidad de su adquisición por cualquier tipo de causas desconocidas. Eso sólo se consigue a través de un buen sistema registral, como el que ha establecido la Ley Hipotecaria después de numerosas reformas a lo lago de su historia. Procede de los Derechos egipcio y griego, tiene manifestaciones a veces desconocidas en el Derecho Romano, fuerte implantación en el sistema germánico a través de la importantísima institución de la "Gewere", implantado en el siglo XIX, al igual que en otros países europeos y sucesivamente reformado a lo largo del siglo XX, que han tratado de reforzar esa seguridad jurídica que necesita el ciudadano.

En cuando a la **legalidad**, numerosas leyes y disposiciones en beneficio de la sociedad tienen que ser cumplidas en el ámbito inmobiliario. El funcionario específico que controla la legalidad de las adquisiciones desde una perspectiva imparcial, a modo de "Juez territorial", como lo denominó don Jerónimo González, es el Registrador de la Propiedad, que queda fuera de las influencias de la clientela, en primera instancia, y sucesivamente, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia y la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la vía gubernativa. Por eso, el Registrador y los órganos de recurso constituyen unos grandes colaboradores de los Parlamentos, velando para que las leyes que no acceden a la jurisdicción, por no plantearse pleitos sobre las mismas, no queden en letra muerta.

El Juez sólo controla la legalidad de las inversiones inmobiliarias en el momento en que se produce un conflicto traumático derivado de un pleito, pero le es imposible controlar y atender —porque no constituye su cometido—, toda la actividad inmobiliaria

de los particulares. Imagínese la situación patrimonial de un menor, cuyos padres pretenden la enajenación de bienes sin sujetarse a los requisitos legales, u otra clase de operaciones más o menos discutibles en Derecho. No cabe plantear su realización, a la espera de que a los veinte años de otorgadas, se plantee su impugnación por el menor cuando sea ya mayor de edad, después que las fincas hayan pasado sucesivamente a poder de terceros de buena fe. O el caso de sustituciones fideicomisarias a favor de personas desconocidas en un determinado momento, etc.

Respecto al tercer pilar de la función registral, la labor de **información**, la publicidad que resulta de los libros registrales es enormemente útil para los consumidores e inversionistas y fácilmente asequible y barata, porque se centraliza en el lugar de situación de la finca toda la publicidad disponible de la misma respecto a terceros, sin perjuicio del Archivo informático de coordinación existente a escala de todo el territorio español. Con ello se evitan las investigaciones realizadas por determinados profesionales ("solicitors") en países carentes de la historia y desarrollo registral que tiene la legislación hipotecaria española, con grave dispendio para los particulares.

Pues bien, de los numerosos casos que se producen diariamente en los Registros de la Propiedad, que, como dije en otra ocasión, llenarían volúmenes enteros, traigo a estas páginas un caso curioso que revela la importancia de la función registral, desde la perspectiva de la seguridad, de la legalidad, de la prevención y de la publicidad. Si se hubiera transcrito la escritura tal como se pretendía, se hubiera producido una situación contradictoria, con graves conflictos entre los diferentes intereses existentes y con gran decepción para todas las personas relacionadas con el caso.

Los hechos acaecidos son los siguientes:

Por convenio privado entre los ex-cónyuges como consecuencia de su divorcio, aprobado judicialmente, se concede "el uso y disfrute de la vivienda a la ex-esposa". Dicho convenio otorgado por documento privado, aprobado judicialmente, se inscribe en el Registro de la Propiedad, con lo que el derecho de uso y disfrute sobre la vivienda está inscrito a favor de la ex-esposa.

Pasados unos años, fallece el ex-marido, ya casado con otra persona, y en su testamento lega el usufructo vitalicio de todos sus bienes a su actual esposa, instituyendo heredero al hijo habido en su segundo matrimonio.

Autorizada la correspondiente escritura de manifestación de herencia ante el Notario, se adjudican los bienes, entre ellos, la vivienda, en cuanto al usufructo vitalicio a la viuda, y en cuanto a la nuda propiedad al hijo.

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, la calificación registral establece lo siguiente:

"No es posible inscribir el usufructo vitalicio de la vivienda a favor de la esposa porque consta ya inscrito el "uso y disfrute" de la vivienda a favor de la anterior esposa, y aunque este derecho de uso y disfrute derivado de convenio de divorcio tiene matices propios, ha de considerarse contradictorio con el usufructo vitalicio que se pretende constituir sobre el mismo bien".

Para solucionar el problema, se indica por parte del Registrador a los interesados, que cabría otorgar escritura complementaria y aclaratoria por parte de la viuda y del hijo en

la que aclararan que no se trata de adjudicar el usufructo vitalicio de la vivienda, como se dijo en la escritura de herencia, sino el derecho de usufructo expectante para cuando se extinga, en su día, el uso y disfrute actualmente inscrito a favor de la anterior esposa. Es lo que la antigua doctrina configuraba como un usufructo sobre la nuda propiedad, pero como esta fórmula parece un tanto confusa, podría explicarse que tal usufructo sobre la nuda propiedad lo es en el sentido de un derecho expectante de usufructo sobre la vivienda, para cuando se extinga el derecho de uso y disfrute a favor de la ex-cónyuge.

La solución consistente en inscribir únicamente la nuda propiedad a favor del hijo, denegando el usufructo vitalicio a favor de la viuda tampoco es satisfactoria, pues se prescinde de un derecho expectante que puede tener interés si se pretende, por ejemplo, por parte de un acreedor, embargar esa nuda propiedad por deudas del hijo.

La vida real ofrece multitud de casos conflictivos como el presente en materia inmobiliaria, que no salen a la luz, precisamente porque se resuelven a través de la calificación registral y no del pleito consiguiente, y por ello, se manifiesta en ellos la función registral como garantizadora de derechos, como preventiva de pleitos y contenciones, como informadora de situaciones jurídicas y como colaboradora del cumplimiento de las leyes, que en otro caso quedarían en letra muerta. Y todo ello, bajo el control y supervisión de un funcionario imparcial, del que ya dijo la Pragmática Real de 1539, cuando estableció el sistema de Registro, que "se excusarían muchos pleitos" a través de la persona encargada de la llevanza del libro que implantaba en cada lugar, villa o cabeza de jurisdicción.

Y el control de la actuación del Registrador viene perfectamente regulado en la legislación vigente constituída por la legislación hipotecaria, por la Disposición Adicional 7ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial y por los Estatutos de autonomía, a través de la actuación del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de cada Comunidad Autónoma, en primera o única instancia, según se trate de temas generales o de Derecho propio de la respectiva Comunidad.

Cuando se habla con ligereza de los temas de calificación registral, se desconoce que está perfectamente regulada no sólo en la legislación hipotecaria, sino en todo el conjunto normativo del ordenamiento español, como lo demuestra, por ejemplo, por sólo citar la última manifestación, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, de próxima vigencia, en la que se ha tenido en cuenta la actuación de los Registradores de la Propiedad y la función del Registro de la Propiedad, a lo largo de todo su articulado, según trataré de demostrar en otra ocasión.

Escribe para Lunes:
José Manuel García García
Registrador de la Propiedad de Barcelona

La misteriosa anotación preventiva de sentencia ejecutoria del número 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria

Existe un precepto que, en principio, habría de incluirse entre las normas desconocidas y misteriosas de la legislación hipotecaria, que es el apartado 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, el cual establece en forma clara y rotunda:

"Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

... 3º El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil".

A pesar de lo desconocido y extraño del precepto, se trata de una norma incluida en la Ley Hipotecaria desde sus orígenes, ya en la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, sin que su texto haya cambiado desde entonces.

Cuando se pasa lectura a este precepto, o incluso cuando se trata de memorizar, en período de oposiciones, dicho apartado pasa desapercibido dentro de la multiplicidad de anotaciones, habiendo una tendencia a considerar que dice prácticamente lo mismo que el apartado 2º del mismo artículo 42 al establecer: "2º El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor".

Pero la lectura detenida de ambos apartados, da a entender que se refieren a supuestos totalmente diferentes: el apartado 2º contempla la anotación preventiva de **embargo**, con una referencia expresa al "que **se haya hecho efectivo** sobre bienes inmuebles del deudor", es decir, el que ha motivado ya la traba. En cambio, el apartado 3º es todo lo contrario: contempla una anotación preventiva, no del embargo, sino de la sentencia ejecutoria de condena, cuando todavía no se ha hecho efectivo el embargo, pues ni alude al embargo ni la ejecución todavía se ha llevado a efecto, sino que "**debe llevarse a efecto**".

Luego veremos que hay base legal, a través del Código Civil, para esta interpretación que resulta de la letra sencilla y clara del artículo 42.3º de la Ley Hipotecaria.

Pero tan misterioso, e incluso herético, podría resultar el precepto, que el artículo 141 del Reglamento Hipotecario, en función de desarrollo interpretativo, estableció lo siguiente:

"La anotación preventiva de que trata el caso 3º del artículo 42 de la Ley no podrá verificarse hasta que, para la ejecución de la sentencia, se mande embargar bienes inmuebles del condenado por ésta, en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo".

¿Cumple el principio de jerarquía normativa el artículo 141 del Reglamento Hipotecario?

La contestación a esta pregunta no es tan sencilla. El intérprete no puede despachar el problema con el consabido latiguillo de que se trata de un precepto reglamentario que va contra Ley, y por aplicación del principio de jerarquía normativa, ha de considerarse como no puesto.

Esta "rápida" desautorización de un precepto reglamentario, tan en boga hoy en dia entre los intérpretes, e incluso en otras altas instancias, no tiene en cuenta que, en cada caso, hay que profundizar más en la interpretación, y sobre todo, que la interpretación de un precepto **legal** no se obtiene sólo de un artículo, sino del **conjunto de lo dispuesto en la ley**.

Aunque al final vamos a desautorizar el artículo 141 del Reglamento Hipotecario, hay que decir que dicho precepto tiene una serie de argumentos a su favor.

El principal, que podría constituir un serio obstáculo a la interpretación del artículo 42.3º LH que luego propondremos, tal como resulta de su texto, es que, el fundamental artículo 1.1º de la Ley Hipotecaria, establece que "el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción **o anotación** de los actos y contratos **relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles**". En consecuencia, si todavía no se ha practicado anotación de embargo, la sentencia meramente condenatoria carecería de **trascendencia real inmobiliaria**, pues sólo se referiría a una mera reclamación personal de cantidad dineraria, que no podría ser objeto de inscripción ni de anotación preventiva.

Es más, al amparo de ese argumento derivado del artículo 1.1º de la Ley Hipotecaria, no es posible, y esto es claro, anotar una demanda de mera reclamación de cantidad dineraria, sencillamente porque tiene efectos meramente personales y no afecta a la finca ni a ningún derecho real.

Pero, a pesar de todo, hay que reconocer que una cosa es la demanda de mera reclamación de cantidad, cuya naturaleza personal u obligacional nadie puede discutir, y otra distinta, la sentencia firme de condena al pago de una cantidad de dinero, en que se plantea si tiene ya desde la firmeza algún efecto real que motive la posibilidad de su anotación preventiva, tal como resulta del texto literal del artículo 42.3º de la Ley Hipotecaria, frente al desarrollo reglamentario del artículo 141 del Reglamento Hipotecario.

Ante todo, hay algo que no encaja en el desarrollo efectuado por el artículo 141 del Reglamento Hipotecario del centenario art. 42.3º de la Ley Hipotecaria, y es la claridad de su texto, que no puede ser involucrado con las anotaciones de embargo, porque, como hemos visto, éstas están residenciadas completamente, sin distinciones, en el apartado 2º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y encima, en el apartado 3º del artículo 42, no hay ningún atisbo de embargo, ni siquiera en ejecución de sentencia, sino todo lo contrario, pues a más de aludir a la anotación de la sentencia ejecutoria, por si quedaran dudas, se refiere a la sentencia que "deba hacerse efectiva" sobre bienes inmuebles, y no a la que se haya comenzado ya a hacer efectiva a través del embargo. Claro que todavía podría intentarse un último esfuerzo en favor del artículo 141 del Reglamento Hipotecario diciendo que el que "deba hacerse efectiva" alude a la futura enajenación forzosa, que todavía no tiene lugar con el embargo, por lo que se trataría de una anotación de embargo en relación con la ejecución de una sentencia que se hará efectiva sobre los bienes cuando, después del embargo, tenga lugar la enajenación.

Naturalmente, este último "paño caliente" no puede dejar tranquilo al intérprete, si se comparan los citados apartados 2º y 3º del artículo 42, que dan una sensación totalmente diferente de la que pregona el artículo 141 del Reglamento Hipotecario.

Pero para salir del círculo vicioso en que nos encontramos, dando vueltas al texto claro del apartado 3º del artículo 42, en su comparación con el apartado 2º, por una parte, y al también terminante artículo 1.1º de la Ley Hipotecaria, en relación con la trascendencia real inmobiliaria de los actos que han de ser anotados, convendría respirar el aire siempre puro del Código Civil.

Hay una serie de preceptos en el Código Civil, que encajan perfectamente con la interpretación que resulta del texto literal del apartado 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, en contra del artículo 141 del Reglamento Hipotecario.

a) Así, en primer lugar, el "superconocido" número 4º del artículo 1924 del Código Civil, en su martilleo constante contra la anotación preventiva de embargo, tiene una parte "superdesconocida u olvidada", que es la que (se refiere a la) anotación que acompaña en ese precepto a la anotación de embargo, y que incluso puede ser una compañera que la salve del naufragio en que se encuentra actualmente la anotación preventiva de embargo, que es precisamente la anotación de sentencia, a la que también alude el citado número 4º del artículo 1924.

El artículo 1924.4º del Código Civil, integrado con la correspondiente parte inicial del mismo, establece lo siguiente:

"Con relación a **determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia**: ... 4º. Los **créditos preventivamente anotados** en el Registro de la Propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por **embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados**, y sólo en cuanto a créditos posteriores".

Ante todo, no se negará que el Código Civil representa en este punto una interpretación auténtica del artículo 42.3º de la Ley Hipotecaria, pues, junto a los "créditos anotados por embargo y secuestro", se refiere también como una entidad distinta, aunque con los mismos efectos, a los "créditos anotados por **ejecución de sentencias**".

La única interpretación posible de esta última expresión es que se refiere a anotaciones preventivas de créditos resultantes de sentencias de condena, cuando todavía no se ha producido el embargo, que es precisamente lo mismo que resulta del artículo 42.3º de la Ley Hipotecaria, en contra de lo dispuesto en el artículo 141 del Reglamento Hipotecario.

Y en cuanto a la trascendencia real inmobiliaria de esas sentencias, en relación con el artículo 1.1º de la Ley Hipotecaria, se la dan tanto el artículo 42.3º de la propia Ley como el artículo 1923.4º del Código Civil, al decir que "gozan de **preferencia** sobre el concreto inmueble en que se practica la anotación", por lo que alcanzan con la anotación preventiva el carácter o trascendencia real que no tiene el crédito en el momento de la demanda, pero sí en el momento en que deba hacerse efectiva sobre un inmueble en el que conste la anotación de la sentencia.

Se trataría de una anotación **constitutiva** del efecto real de la sentencia.

b) Otro precepto interesante a los efectos que nos interesan es el apartado B) del número 4º del artículo 1924 del Código Civil. Dicho precepto señala una importante preferencia de las "sentencias firmes", "con relación a **los demás bienes muebles e inmuebles del deudor**". Detengámonos un momento en esta última expresión. A diferencia del artículo 1923.4º CC, que se refiere a la preferencia de la sentencia anotada sobre los bienes inmuebles del deudor en que conste la anotación, el siguiente artículo 1924 que ahora comentamos, se refiere a una preferencia sobre "los demás bienes muebles e inmuebles del deudor", es decir, sobre "**bienes no anotados**", o sea, sobre bienes en que no conste anotada la sentencia ejecutoria de condena.

Pues bien, esa otra preferencia, también importante, pero distinta, que señala el artículo 1924.4º del Código Civil, es la de "los créditos que sin privilegio especial consten: A) En escritura pública. B) **Por sentencia firme**, si hubiesen sido objeto de litigio". Y termina el precepto: "Estos créditos tendrán preferencia entre sí por el orden de antigüedad de las fechas de las escrituras y de las sentencias".

Tenemos, por tanto, que los créditos que consten en sentencia firme, a diferencia de los créditos que resulten de una mera demanda, tienen ya una preferencia sobre los demás bienes muebles e inmuebles del deudor, en los que no haya sido anotada la sentencia. Pero esa preferencia es distinta si tales sentencias, porque en principio son las mismas que las sentencias

que se ejecutan conforme al art. 1923.3º del Código Civil, son objeto de anotación en el Registro de la Propiedad.

Habría, en virtud de ello, las sentencias firmes no anotadas en el Registro (art. 1924.3º.B), que se enfrentarían a las escrituras públicas por la fecha de antigüedad de unas y otras indistintamente sobre los demás bienes del deudor; y las sentencias firmes (ejecutorias de condena) que se anotarán en el Registro, conforme al artículo 1923.4º CC, que tendrían especial preferencia sobre "los bienes inmuebles anotados".

Luego la razón de ser de la anotación preventiva de la sentencia firme, aunque no haya todavía embargo, es que se trata de un crédito privilegiado sobre el **patrimonio**, que pasaría a ser crédito privilegiado sobre un determinado bien inmueble, si se anota en el Registro, conforme a los artículos 1923.4º del Código Civil y 42.3º de la Ley Hipotecaria.

c) Hay otro precepto que puede servir también de orientación para la difícil interpretación del artículo 42.3º de la Ley Hipotecaria, que es el artículo 1297.2º del Código Civil, en materia de acción pauliana, cuyo texto dice así:

"También se presumen fraudulentas las enajenaciones a título oneroso, hechas por aquéllas personas contra las cuales se hubiere pronunciado antes **sentencia condenatoria** en cualquier instancia o **expedido mandamiento de embargo de bienes**".

Otra vez aparecen emparejados el mandamiento de embargo y la sentencia condenatoria, ahora a propósito de la presunción de fraude de las enajenaciones.

Ahora bien, esa presunción de fraude respecto a terceros, sólo puede tener viabilidad cuando la sentencia condenatoria o el mandamiento de embargo sean conocidos por los terceros, lo que tendrá lugar cuando una u otra consten anotadas en el Registro de la Propiedad, conforme a los dos apartados 2º y 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pues, en otro caso, la presunción sería absurda, ya que nada es querido si no es previamente conocido ("nihil volitum nisi precongnitum"), y la forma de producir cognoscibilidad es la constancia en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de probar el conocimiento por otros medios de prueba.

Por tanto, el supuesto del artículo 1297.2º CC, en materia de acción pauliana, tiene perfecta explicación desde la perspectiva interpretativa del número 3º del artículo 42 LH, que aquí se defiende, pues es una forma de conseguir que la sentencia condenatoria y no sólo el embargo, tenga "cognoscibilidad" que justifique esa presunción de enajenaciones fraudulentas respecto a terceros.

Ciertamente, el artículo 1297.2º CC se refiere a las sentencias condenatorias en cualquier instancia, y sin embargo, el artículo 42.3º LH alude a sentencia "ejecutoria", que, como es sabido, suele tener el sentido de sentencia "firme". Pero tal diferencia no afecta al fondo del asunto. El artículo 1297.2º CC se muestra con mayor amplitud que el artículo 42.3º LH porque cabe que un adquirente en concreto conozca la sentencia condenatoria, aunque no sea firme ni figure en el Registro, y en tal caso, se presumirá fraudulenta su adquisición. Pero, si consta anotada en el Registro la sentencia, por ser ya firme, entonces la presunción de enajenación fraudulenta no ofrece ninguna necesidad de prueba, y opera directamente como tal presunción que es, por la eficacia de "cognoscibilidad" que tiene la publicidad registral.

Con ayuda de estos tres preceptos del Código Civil, intentemos ahora volver a los apartados 2º y 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, para llegar a la conclusión de que se refieren a dos situaciones jurídicas diferentes, el primero a la anotación de embargo, y el segundo, a la fase previa a la anotación de embargo, en aquellos supuestos en que exista una sentencia condenatoria firme.

Si el artículo 42.3º LH se hubiera querido referir a las anotaciones de embargo, como entiende el artículo 141 del Reglamento Hipotecario, sería una norma totalmente inútil y

repetitiva, pues eso ya lo establece el artículo 42.2º LH, al prever la anotación preventiva a favor del "que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor".

No hay ninguna base para pensar que el apartado 2º del artículo 42 LH se refería únicamente a la anotación de embargo en juicio ejecutivo, y por eso, el apartado 3º del mismo precepto tenía que completar los supuestos, a base de la anotación de embargo derivada de "ejecución de sentencia de condena".

No es eso, ni mucho menos, lo que resulta de los apartados 2º y 3º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Por una parte, el art. 42.2º de la Ley Hipotecaria es lo suficientemente amplio en materia de anotaciones de embargo, como para no necesitar ya de ningún complemento o explicación, pues en su texto aparecen ya todos los supuestos de anotación preventiva de embargo, al aludir al "mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor". Aquí entran todos los supuestos de mandamiento de embargo, sean en juicio ejecutivo o en ejecución de sentencia.

Y por otra parte, el art. 42.3º de la Ley Hipotecaria es también lo suficientemente claro como para no involucrarlo con las anotaciones de embargo, pues se refiere a la anotación de "sentencia ejecutoria condenando al demandado", y no al mandamiento de embargo. Y además, por si fuera poco, añade que es la sentencia que "deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil", es decir, una sentencia que todavía no se ha llevado a efecto, y que no producido aún anotación preventiva de embargo. Es, en definitiva, la anotación pura y simple de una sentencia ejecutoria de condena, cuando todavía no se ha producido la anotación preventiva de embargo.

Tratemos ahora de sacar algunas consecuencias de esta interpretación en materia de prelación de créditos. Tengo la impresión de que si en lugar de haberse venido anotando toda la vida los embargos, se anotaran las sentencias firmes, en los supuestos en que éstas son anteriores al embargo (ejecución de sentencias), no se habría producido el descrédito que actualmente tiene en España la anotación preventiva de embargo, a la que se trata como si no fuera nada, en contra de los efectos que resultan de otros ordenamientos europeos, que la elevan a categoría de hipoteca judicial.

Y es comprensible que se dé plenos efectos a las tercerías de dominio, sobre la base de que el embargo recayente sobre bienes que no son del deudor sería nulo y podría atacarse por la vía de la tercería de dominio. Pero carece de toda comprensión que en materia de tercería de mejor derecho se dé rienda suelta a cualquier crédito anterior a la anotación preventiva de embargo, cuando el artículo 1927.2º del Código Civil deja bien claro que el orden de preferencia es por la fecha registral de las respectivas inscripciones y anotaciones.

No es el momento de volver a plantear la cuestión de la contradicción entre los artículos 1923.4º y 1927.2º del Código Civil, ni de replantear nuevamente la interpretación de la frase "en cuanto a créditos posteriores", de todo lo cual ya me he ocupado en varias ocasiones anteriores, y de las que se han ocupado también autores procesalistas y civilistas, que comprenden que no podemos seguir "eternamente", en contra de los restantes Códigos y legislaciones europeas, defendiendo la prioridad totalmente limitada e ineficaz de las anotaciones preventiva de embargo, después de todos los requisitos, publicidad y trámites que llevan consigo, ante el descuido, negligencia y clandestinidad de los que no se han preocupado de dar publicidad a sus derechos.

Pero sí es la ocasión de añadir algún matiz a la discusión, a propósito de esta interpretación del artículo 42.3º LH, como artículo referido a la anotación preventiva de sentencias ejecutorias de condena.

José Manuel García García

El matiz es el siguiente: Si la anotación de sentencia ejecutoria de condena tiene el mismo efecto que la anotación de embargo, y aquella anotación de sentencia ejecutoria de condena sobre un inmueble determinado, pretende significar algo respecto a la mera "sentencia firme" en que "conste un crédito", que no haya sido anotada en el Registro, y a la que se refiere el artículo siguiente, el artículo 1924.3º. B del Código Civil, no habrá más remedio que interpretar que no es lo mismo obtener anotación preventiva de sentencia que no obtenerla. En otro caso, sí que sería absurdo que el legislador hipotecario y el legislador civil, previnieran la anotación preventiva ejecutoria de sentencia de condena, sin dar ningún efecto a tal anotación.

El desarrollo del matiz es el siguiente: Normalmente se entiende que las anotaciones de embargo, ahora hablamos nuevamente de anotaciones de embargo, sólo conceden preferencia sobre los créditos posteriores (cfr. art. 1923.4º CC, en contra del art. 1927.2º CC), y en relación con ese aserto, que por tópico es superconocido, se dirá que la anotación preventiva de embargo no concede preferencia sobre un crédito reconocido en sentencia firme anterior a la anotación preventiva de embargo, aunque dicho crédito no conste en el Registro, porque este último es un crédito ue tiene preferencia en virtud del artículo 1924.3ºB.

Ahora bien, el "hallazgo" de la anotación preventiva de sentencia ejecutoria tiene la consecuencia de que una "sentencia" no anotada no tiene efectos respecto al crédito reconocido en una sentencia "anotada" conforme al artículo 1923.4º CC, pues en otro caso sería absurdo prever la anotación de sentencia, si es que iba a tener preferencia sobre ella la sentencia sin anotar.

Y siguiendo el hilo de la "argumentación" que me interesa resaltar, si la anotación de sentencia ejecutoria otorga preferencia sobre sentencias no anotadas, por la misma lógica de la previsión de publicidad registral de la sentencia, respecto a la clandestinidad de la sentencia no anotada, la conclusión es que la sentencia anotada tiene que ser preferente al crédito reconocido en escritura pública no anotado ni inscrito, a que se refiere también el artículo 1924.3º, A) del propio Código Civil, pues dicho precepto compara las escrituras públicas y las sentencias firmes "por orden de antigüedad de las fechas de las escrituras y de las sentencias", por lo que se refiere a un ámbito distinto.

Pero de esa comparación, por la mera fecha de escrituras y sentencias, han de quedar fuera, por la lógica de la publicidad registral, las sentencias anotadas en el Registro de la Propiedad, conforme al art. 42.3º de la Ley Hipotecaria ya conforme al artículo 1923.4º y al artículo 1927.2º del Código Civil, cuya preferencia es por el orden de prioridad registral, de la que carecen las escrituras públicas y las sentencias no anotadas.

Y llegando a más en el avance de resultados, si esas sentencias firmes anotadas en el Registro han de tener un "plus" de preferencia sobre las sentencias firmes no anotadas y sobre las escrituras públicas no inscritas, y dichas sentencias firmes anotadas están en identidad de efectos con las anotaciones preventivas de embargo, debe de ser verdad que las anotaciones de embargo son también preferentes a las escrituras públicas y a las sentencias firmes no anotadas ni inscritas en el Registro.

Con ello se confirmaría que hay un muro de separación, aunque no quiera verlo la doctrina mayoritaria ni la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre el artículo 1923 del Código Civil, por un lado, y el artículo 1924 del mismo Código, por otro, muro de separación similar al que existe entre el mismo artículo 1923 del Código civil y el artículo 1925 del Código respecto a los "créditos comunes".

No debería haber ninguna duda respecto a que entre los "créditos posteriores o anteriores" a que se refiere el artículo 1923.4º del Código Civil, no pueden nunca valorarse los créditos quirografarios o comunes del artículo 1925 del Código Civil, sencillamente porque, según el propio precepto, no tienen fecha a efectos de prioridad, es decir, no son posteriores ni anteriores, sino créditos ajenos a la preferencia de las anotaciones de embargo y de sentencias ejecutorias de condena.

Y no debería haber tampoco ninguna duda, y éste es el mensaje que se pretende con este comentario, respecto a que la preferencia de las anotaciones preventivas de embargo y de sentencias ejecutorias de condena, se refiere siempre a "bienes inmuebles determinados del deudor", que son aquellos sobre los que recae la anotación preventiva de una u otra clase. Y en cambio, las preferencias del artículo 1924.3º.A y B del Código Civil, se refieren "exclusivamente" a los "demás bienes muebles e inmuebles del deudor" y no a los "bienes inmuebles determinados" sobre los que recaen las anotaciones preventivas. Por tanto, su preferencia respecto a éstas sólo puede tenerse en cuenta en tanto en cuanto pasen a ser anotaciones preventivas recayentes sobre bienes inmuebles determinados, lo que tendrá lugar, en el caso de las sentencias firmes del artículo 1924.3º.B), cuando consten anotadas en el Registro conforme al artículo 42.3º LH, conforme a su prioridad registral, y en el caso de las escrituras públicas, cuando sus créditos alcancen el carácter de hipotecarios o refaccionarios anotados, conforme al artículo 1923 del Código Civil, o bien, cuando se trate de créditos escriturarios que hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad a través de anotación preventiva, lo que puede producirse cuando se trate de anotaciones preventivas del artículo 45 de la Ley Hipotecaria.

Dicho artículo 45 LH, en su párrafo segundo establece: "Los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firme podrán, sin embargo, obtener anotación preventiva de su derecho sobre las fincas que se hubieren adjudicado para pago de sus respectivos créditos, siempre que la soliciten dentro de los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, a no ser que conste en el Registro el pago de aquéllos".

Otro caso de anotación preventiva de créditos en escritura pública, aunque éste es ya mucho más problemático y confuso, podría ser el de los acreedores de la herencia que promueven el juicio de testamentaría y que solicitan anotación preventiva de "su derecho hereditario" a que se refiere el artículo 46 LH, pues, en relación con los acreedores que pueden "promover el juicio de testamentaría" pueden obtener anotación preventiva de su derecho sobre la herencia, que es el cobro de sus créditos, siempre que los acrediten cumplidamente por escrito (art. 1038.4º LEC).

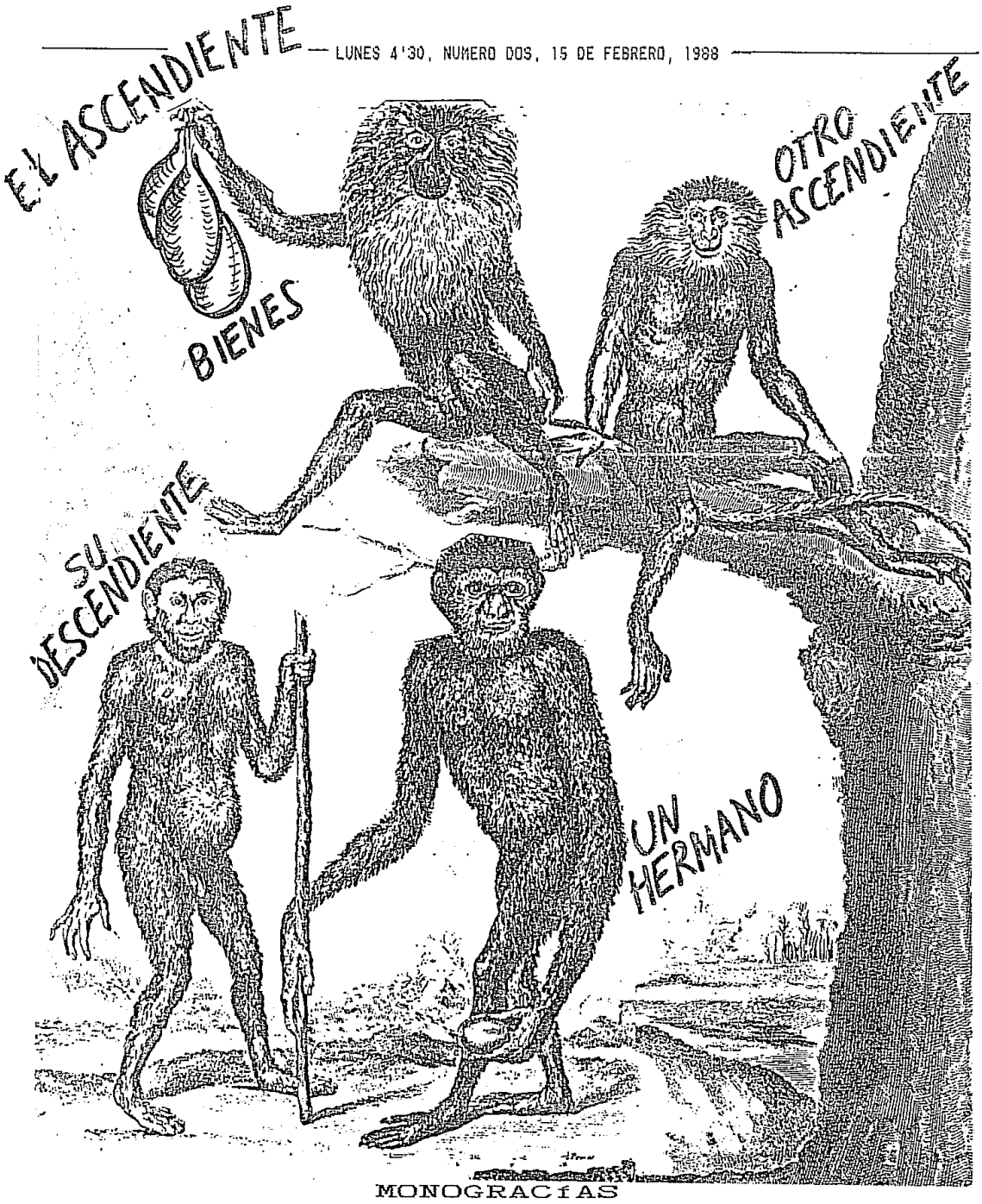
En definitva, hay en la Ley Hipotecaria y en el Código Civil una anotación preventiva desconocida por la teoría y por la práctica, que es la anotación preventiva de sentencia ejecutoria de condena en que conste un crédito, cuando se decreta por mandamiento judicial dicha anotación.

Y la admisión de esa anotación preventiva, aparte de la utilidad para los acreedores, produce varias consecuencias interpretativas en materia de prelación de créditos, que deberían hacer meditar a los que siguen insistiendo en la eficacia no ya limitada, sino limitadísima, de las anotaciones preventivas de embargo y, ahora, de sentencia.

Hasta aquí, hemos visto la posibilidad de anotación de sentencia ejecutoria que condene al pago de una cantidad dineraria, al amparo del artículo 42.3º LH, que sólo la admite cuando la sentencia es firme, lo que excluye, desde luego, la posibilidad de anotación de demanda de reclamación de cantidad por ser meramente personal u obligacional, salvo que, por aplicación del artículo 42.1º LH, se refiera a una afección real, como es la demanda de reclamación de gastos preferentes de la Comunidad de propietarios de la Ley de Propiedad Horizontal.

Vamos a terminar haciendo alusión a otra aplicación de la anotación de sentencia ejecutoria de condena, y es la que se refiere no a cantidades dinerarias, sino a otro tipo de condena, como la que consiste en obligaciones de dar o de hacer.

Como el artículo 42.3º LH no distingue, tiene aplicación a todos los supuestos de sentencia condenatoria, y por tanto, también a los que se refieran a obligaciones de dar o hacer alguna prestación relativa a un bien inmueble.



... No, mono, no; si lo quieres bordar, debes sustituir "grado" por "arbol" y "linea" por "rama". Ahora sí.

26

LUNES 4'30. NOMERO CUARENTA Y CUATRO. 15 DE ENERO, 1990

"OPOSITA QUE ALGO QUEDA"

(Primera parte de la conferencia pronunciada en el Salón de Actos de la OT de Valencia)

por
JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

... "un anticipo, reitegrable, por supuesto, del libro que estoy escribiendo y terminando, con este mismo título: *"Oposita que algo queda"*. Es una primicia que brindo a Valencia y que me va a prologar un valenciano, Vizcaíno Casas".

Buenas noches a todos. Quiero agradecer a vuestro Presidente las palabras de afecto y de presentación con que me ha distinguido. La verdad es que yo no creí que había hecho tantas cosas. Parece que sí.

Queridos amigos y compañeros: aparte de este agradecimiento al Presidente, quiero también dedicarlo a las cabezas visibles del CEH de la Región y a todos sus componentes y a los que hacen el gran milagro de dar vida, quincenalmente, a la publicación LUNES 4'30.

Me hubiera gustado apoyarme en el Código Civil para brindar la expresión de mi agradecimiento pero el CC sólo regula aspectos de negocios en los que flota el do ut des, el do ut facias, pero no contiene fórmula de agradecimiento ni siquiera en la aceptación de donaciones, que la práctica notarial suple con esa cláusula de estilo de "el donatario acepta agradecido la donación". Habría que recurrir a lemas de cierta alcurnia; por ejemplo, el del Marqués de Santillana: "dar es señorío, recibir es servidumbre". Os brindo mi servidumbre al recibir el honor que supone el que me hayais dado, generosamente, la oportunidad de pasar un rato con vosotros, con todos los que habeis venido aquí, unos por cierta curiosidad, otros a empujones -os he visto darlos a la entrada- y bastantes, o casi todos, en forma voluntaria (*-Mi capitán, acaban de llegar los voluntarios. -Que los desaten*).

LUNES 4'30, NOMERO CUARENTA Y CUATRO, 15 DE ENERO, 1990

Os habreis planteado el interrogante, seguramente, de qué es lo que os voy a contar. De los tres temas cruciales que el Cuerpo (hoy llamado colectivo; yo le llamo tribu o grupo diferenciado o como querais), tiene planteados -Mutualidad, el problema informático y la relación con nuestro personal colaborador-, yo no puedo hablaros. Quedaban en la sala de espera muchos más temas: la responsabilidad, las bases de la publicidad registral administrativa y jurídica, la seguridad jurídica, la calificación, la demarcación, y ese fantástico y complicado mundo de la prioridad... Sin embargo, entiendo que hoy nuestra sala de espera es para pasar un buen rato y subirse al tren de la alegría y del buen humor; pensad por un momento que nos hemos subido al tren y que nos apeamos en Lepe para oir unos chascarrillos.

Todavía quedaba el recurso de haber profundizado en el aspecto humano de todos los que participaron en la obra codificadora o en sus comentaristas, pero he preferido, y así se lo dije a nuestros compañeros Enrique Coloner y Ana del Castillo, elegir la entrañable figura del opositor que se aprovechó de la obra codificadora y de sus comentaristas para sacar las oposiciones.

Debo advertiros, por último, que esta charla es la novena de este año y pudieron ser doce: una en Granada que se tuvo que aplazar y las dos de Argentina que se reservan para el año que viene. Con ella quiero despedirme de todos vosotros como Director del Centro de Estudios Hipotecarios, aunque debe de quedar muy claro que en todas ellas -Sama de Langreo, Córdoba, Almería, Bilbao, Barcelona, Oviedo, Universidad Pontificia de Comillas y Madrid, en la Escuela de Arquitectura-, he asistido siempre como José María Chico y no como Director del CEH.

Como los temas de todas las charlas han sido diferentes, he querido que el de ésta también lo sea, aunque, en el fondo, no es más que un anticipo, reitegrable, por supuesto, del libro que estoy escribiendo y terminando, con este mismo título: *"Oposita que algo queda"*. Es una primicia que brindo a Valencia y que me va a prologar un valenciano, Vizcaino Casas. La verdad es que vengo muy recomendado, ya lo habeis notado en las palabras de presentación de Juan Rey. Y con ello me sucede lo que a

> aquel muchacho que comparece ante el tribunal de oposiciones y el presidente le pregunta: *-¿Trae Vd. alguna recomendación?* Y él contesta: *-No, papá.*

Quizás habría que justificar algo más estas notas, pero creo que en forma muy breve me vais a entender. Voy a intentar lo que Gonzalez Palomino plasmaba en la dedicatoria de su trabajo sobre la adjudicación en pago de deudas: poner la sonrisa dentro de la seriedad y pensar que aquellas personas que no sonrien son gente muy poco seria.

Mi afán de coleccionista me ha llevado a tener casi 20 álbumes de recortes periodísticos y anécdotas de las oposiciones, que son la base de mi charla. Lo que sucede es que igual no os cuento la vuestra o la que estais esperando, pues he tenido que seleccionar mucho.

Por último, entiendo que soy de las personas -perdonad la petulancia-, que más legitimación tienen para juzgar estos temas, pues si bien no fui nunca de tribunales de oposiciones ni lo pienso ser, sí, yo creo, que me han suspendido casi todos los tribunales de Notarías y alguno de Registros. Mi →

LUNES 4'30. NOMERO CUARENTA Y CUATRO. 15 DE ENERO, 1990

triste leyenda de viejo opositor -los que hemos nacido en Valladolid tenemos casi la misma leyenda negra que nuestro paisano Felipe II: él nació antes, como es natural y yo después- me valió, al aprobar la última, una frase que dio la vuelta a España pasando por Cogolludo y que aún sigue en cartel: un miembro del Tribunal, al preguntarme si yo era el más viejo de la oposición, o de la promoción, y contestarle que no lo era, (y ahí hay alguno que puede testificarlo, pues, los había de mayor edad, p.e. Jacinto de Castro, Miguel Vaquer, que no me oigan pero es verdad, son mayores que yo), pero sí, que yo era, -le dije-, el más veterano de todos ellos; entonces él me dijo que yo aprobaba por prescripción. Y tuve que contestarle, como todos conoceis, que, efectivamente, aprobaba por prescripción pero con justo título y buena fe, cosas que él no tenía.

Y vamos con la charla, donde examinaremos el fenómeno de la oposición -voy a ver si a las nueve termino- con sus diferentes elementos y, singularmente, el opositor, para luego pasar a lo que queda después de la oposición, contemplando sólo el caso de haberse convertido en listo oficial, como digo en alguna dedicatoria.

LA OPOSICIÓN.

En forma un tanto genérica, podríamos decir que varias veces se ha abordado el concepto de esta institución típicamente vinculada a nuestro país. Una de las ocasiones en que esto sucedió, fue allá por los años 1949-50 -ahora se dice con mucho más estilo: el límite que separa la década de los 40 a los 50- en los que una emisora, muy conocida, de Madrid, hizo una famosa encuesta entre los diversos Colegios Mayores Universitarios de la Capital, para premiar la frase más afortunada que definiese esa especie de martirio, heredero, quizás, de la Inquisición, -y volvemos a Felipe II- . Es una lástima que no haya podido, a pesar de mis intentos, reconstruir todas y cada una de las definiciones ingeniosas que allí se dijeron; pero baste, como muestra, estas dos: la oposición -decía la primera- es nuestra segunda bárbara fiesta nacional; y la otra, más adecuada a la época a que nos estamos refiriendo, decía:

> la oposición es lo que los padres quieren que hagan los hijos y lo que los hijos dicen ¡que haga su padre!...

La fina mentalidad ibérica, agudizó su ingenio al tratar de buscar un método selectivo. A diferencia de quienes descubrieron la roca Tarpeya y por allí despeñaban a todos los que no servían, y de lo acontecido en Alemania, en donde las SS liquidaban a todos los judíos (menos a los ilustres compañeros con que habeis tropezazo en vuestras respectivas carreras alguna vez), con sus vasectomías, campos de concentración, cámaras de gas y hornos crematorios, aquí somos mucho más finos, nuestros métodos selectivos son las oposiciones.

No podría decir si fue Isidoro Martín, rector del Colegio San Pablo, o un movimiento unificado de la prensa española, los que iniciaron en los años de →

LUNES 4'30. NUMERO CUARENTA Y CUATRO. 15 DE ENERO, 1990

referencia una de las más feroces campañas contra el sistema de oposiciones, y que cristalizó en reuniones, asambleas, conclusiones de carácter definitivo en su acuerdo pero provisionales en su realización... Vivía por entonces don Gregorio Marañón que en su famosa conferencia resumía su opinión de siempre: la oposición es el cáncer de la Universidad; en España hay que acabar con las malditas oposiciones.

Unos cuantos años antes, ya Ganivet, en su Ideario, había dicho: con este sistema la juventud pierde el tiempo, preparándose para ingresar en este o en aquel escalafón, aprendiendo a contestar de memoria cuestionarios fofos e incoherentes.

Jose María Pemán, hace poco decapitado en su estatua de Cadiz, tenia un hijo opositor, compañero mio, Juan Gualberto Pemán (todavía vive, afortunadamente); por aquel entonces, don José María escribe varios articulos para ver si puede ayudar a su hijo a que apruebe las oposiciones; entre ellos destaco el titulado *"La mesa sin cubierto"* donde decia: *"No menos se habla también de oposiciones como puerta para la victoria económica; pero el verbo oponerse es también aplicable a los púgiles en el boxeo, o a la lucha greco romana y la estampa de una puerta por la que caben diez y en la que se empujan trescientos, evoca más imágenes revolucionarias de asalto y lucha que no de tranquila continuidad y orden".*

Las páginas de humor también reflejan este clima contrario a la oposición: una madre y un padre, ante su hijo recién nacido, comentan: *-Habrá que vacunarlo contra la poliomelitis y contra las oposiciones.* O aquel otro chiste en que dos padres maduros le dicen al hijo adulto: *- Bueno, hijo mio, si no hay otro remedio, estudia, hazte un hombre de provecho, haz oposiciones y que ¡sea lo que Dios quiera!* Citaré, por último, aquel otro chiste de Julio Cebrián en el que

> se ve a un opositor preguntando a un riguroso miembro del tribunal: *-¿Cómo desea que le recite los artículos del Código, con retintín o sin retintín?*

Y aquel en el que dos burros que están mirando a otro, que a su vez está sentado ante una mesa de libros, comentan: *-Es un opositor empedernido; ahora se está preparando para caballo fiscal.*

Por entonces y simultáneamente, por ejemplo, se anunciaban oposiciones para plazas de policías armados y por un error en la redacción del anuncio se consignaba que debían tener una talla mínima de 1700 metros; o podían leerse las lamentaciones de un periodista por no existir unas oposiciones a Ministro; o aquella desconsoladora noticia de las oposiciones a sepulturero a cuya profesión, venida a menos, sólo se había presentado un opositor ¡Qué solos se quedan los muertos! Entre las condiciones que se exigían estaba la de presentar un certificado de no tartamudez. Pero así como hay oposiciones con un sólo opositor, también las hay con muchos: en el año 1969 se convocan oposiciones a letrados sindicales y se presentan 1266 aspirantes; esto, señores, ya no es una oposición, ¡es una manifestación!

En el año 76 o 77, Gabriel Portella, en El País del 29 de junio, bajo el título *"Dichosas oposiciones"*, dice que con el franquismo, el sistema queda sometido a gran violencia, lográndose que se solucionase con criterios afines a los que se hallaban en el poder, lo cual, al tener connotaciones políticas,

trae acontecimientos posteriores de actualidad y de gran escándalo: los que siendo Ministros lograron cátedras injustamente. Por supuesto, aparece entonces una serie de artículos: *Congelación de oposiciones, Portazo a las oposiciones, Que no se admita ningún profesor procedente de oposiciones, La oposición y otros caminos, Ya están aquí las oposiciones, Oposición a la oposición, No a las oposiciones, Desaparecen las oposiciones, La tortura de los opositores, El largo túnel*, etc. Calvo Sotelo escribe *El crepúsculo de las oposiciones*.

Todo este movimiento tuvo reflejos en la decisión del nombramiento de catedráticos extraordinarios, -entre ellos, Julián Marías y Camilo José Cela, a quien, como sabeis, yo le pedí el prólogo precisamente por no haber hecho oposiciones-, en el Proyecto de Ley de la Autonomía Universitaria, en la Ley de Bases para la Función Pública, en el concurso de méritos, en la burla del cuarto turno, etc. No les voy a cansar. Pero si la verdad y el conocimiento nos hace libres, cuanto menos formación tengamos más fácil será... Da un libro a un esclavo, enséñale a leer y dejará de ser esclavo.

MONTAJE IBÉRICO DEL SISTEMA Y ELEMENTOS INTEGRANTES

La oposición permite destacar en ella una serie de componentes o elementos integrantes y accesorios; la oposición puede permitirse ese y otros lujos de más categoría. Deteneos conmigo un momento y vereis que aparte de la atmósfera misteriosa que la rodea, los ritos y solemnidades a que se la somete y el azar a que está sujeta, existen en ella unos elementos que ofrecen unas posibilidades fenomenales a escritores, sicólogos, poetas y humoristas. Sin embargo, no hay mucha literatura sobre las oposiciones. Cito, por ejemplo, la obra de Lope de Haro, *"Muera el señorito"*, en la cual dedica unas páginas a la oposición de Abogados del Estado; o la *"Historia de Juan Opositor"*, de Luis Giménez Martos, publicada en 1956; o la obra de Calvo Sotelo, *"Cinco historias de opositores y once historias más"*; y luego, pues, podríamos citar también a Miguel Delibes, *"Los raíles"*, donde cuenta la historia de un opositor; o a Camilo José Cela en *"La colmena"*; o a Armiñán, *"Las historias de un opositor"*, retrasmitida en TVE; en *"Turno de oficio"* aparece el hijo de un Notario; Umbral, en sus *"Historias de un snob"*, también escribe sobre el opositor; en la película *Plácido* aparece un Registrador de la Propiedad genial; Marquerie, Perez de Ayala, etc. etc.

EL BEDEL

Dentro de los elementos encontramos al bedel, por ejemplo. La figura del bedel es sumamente desenfadada en esta comedia humana. No da la hora, como los de la Facultad, -no sé si la siguen dando ahora- pero es el eco que repite la voz lejana que, protegida por la mesa del tribunal, pronuncia allá, al fondo de la sala, el presidente: *-Número 228, Don Segismundo de la Muela Martínez* -y después de repetirlo dos veces aclara-: *-No contesta.*

El bedel pone el vaso de agua en la mesa destinada al opositor, y me imagino que allá por los felices tiempos, depositaba cuidadosamente un →

azucarillo. Me contaron que en Zaragoza se sobornó a un bedel y en vez del agua le echaba ginebra a un opositor ¡Se retiró enseguida, vamos!

Mientras los miembros del Tribunal empapan en el café con leche la ensaimada de turno o muerden con descaro el bocadillo de jamón o hacen gorgoritos con la limonada que han solicitado -todo a costa de esos gastos de la oposición-, el bedel, palpa la situación, mira por encima de los hombros la lista de presentados e ¡intuye los aprobados y los suspensos! Yo diría que el bedel es muy semejante a la enfermera del hospital; las enfermeras saben, intuitivamente, quién escapará de este mundo la noche entrante, quién al día siguiente será dado de baja como ciudadano, quién será dado de alta vía su residencia... Pues lo mismo pasa con los bedeles: ellos intuyen los aprobados y los suspensos, aunque luego lo adornen con comentarios propios: *-Aprobará a pesar del tercer tema de civil y de los especiales... ¡que estuvo muy flojo!*

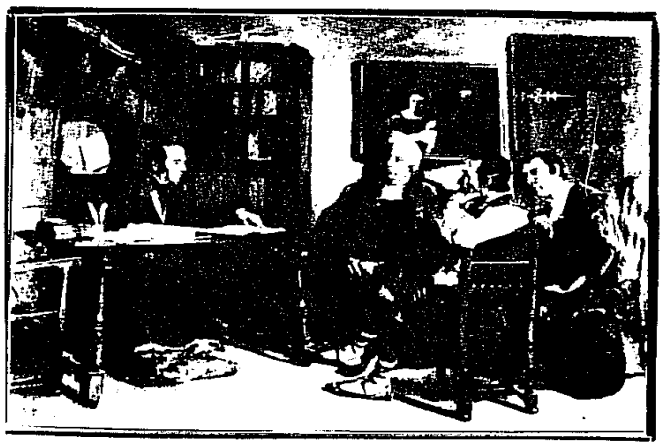
El bedel de que os hablo es bajo, rechoncho, barriga saliente, dinámico, moreno, sonriente, fino y listo como pocos; nace entre León y Asturias y si uno llega a Madrid en tren, uno de los últimos pueblos que atraviesa lleva su apellido: El Plantío, Las Matas, Las Rozas... Un buen día, sentado en su silla, a la puerta de la sala de las oposiciones, se le acercó un opositor para preguntarle por el número que iba examinándose: *-El 214*, le contestó sin levantarse de la silla, teniendo en la mano el listín de opositores y mirando por encima de él; y antes de que el opositor pudiera decirle gracias, le abordó preguntándole: *- Me parece que Vd. se llama don Estanislao Gomez ... - Pues sí, así me llamo,* -le contestó entre sorprendido y tímido el opositor.

- Efectivamente, -le replicó el bedel-, *ya decía yo: a Vd. le suspendimos en las pasadas oposiciones.*

No debo dejar de contar de este bedel una de las historias más entrañables del Ministerio de Justicia; el bedel de mi historia prestaba sus servicios en el Ministerio de Justicia. Hubo una época en la que el sueldo era insuficiente para sacar adelante a la familia y tuvo que recurrir a la venta clandestina de bolígrafos, transistores, mecheros, collares, cinturones y hasta ropa interior femenina. Enterado de este comercio extra legem un alto jefe del Departamento, con mucha cara de palo, le llamó a su despacho para advertirle de estas irregularidades; al contar su historia, sus apuros económicos y la necesidad que tenía de recurrir a este complemento de sueldo, vendiendo por pequeños márgenes estas chucherías, el alto jefe le hizo prometer que la cosa cesaría cuando uno de sus hijos se licenciase definitivamente. Y nuestro bedel se lo prometió: *- Dejaré de vender todo ello el mismo día en que el niño apruebe la última asignatura.* Y el alto jefe, pensando, sin duda, en las prendas interiores femeninas que el bedel podía seguir vendiendo hasta ese momento, consideró obligado advertirle: *- Bien está que Vd. venda esas cosas hasta ese momento; pero ¡por el amor de Dios!, que no se las prueben delante de Vd.*

(continuará)

LUNES 4'30, NÚMERO DIECINUEVE, 28 DE NOVIEMBRE, 1988



La foto que acompaño y que reproduce un cuadro de finales del siglo XIX -firmado por Vidal S. Arenal-, donde un Notario en su despacho recibe una consulta, podría servir para ilustrar la anécdota que otro Notario -ya del siglo XX y de Madrid-, me relató hace tiempo y correspondiente a su etapa gallega de ejercicio profesional. Ni la ropa, ni los personajes, ni su número, nos permiten pensar en una disposición de última voluntad, pero en la realidad sí lo era.

El testador de la anécdota le está diciendo al Notario:

- Mire Vd., señor Notario, yo tengo una finca grandísima en Loureiro y quiero que una tercera parte de ella sea para mi hijo Juán, otra tercera parte para mi hijo Pedro, otra tercera parte para mi hija Isabel, otra tercera parte...

El Notario le interrumpe y le dice al paisano:

- Si Vd. hace tres partes de la finca, no caben ya más terceras partes...

Y el paisano, sin inmutarse, le replica:

- Vd. señor Notario no conoce la finca. Es grandísima, se lo digo yo, y en ella caben todas las terceras partes que uno quiera.

La anécdota no la he querido contar en gallego, porque, a mi entender, ese idioma tiene más fuerza y matices cuando se habla que cuando se escribe *

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

LUNES 4'30, NUMERO VEINTISIETE, 31 DE MARZO, 1989

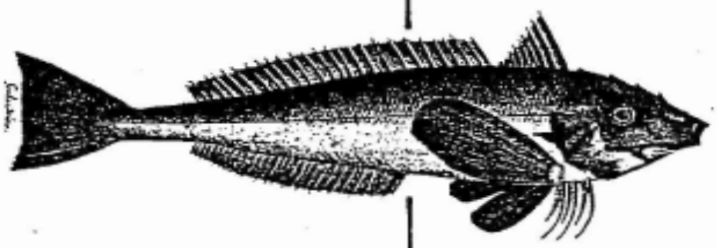
"(Te envío) ...sendos verso y chiste hipotecarios, transmitidos por tradición oral y por tanto de autor desconocido... ALPI".

VERSO NUEVO PARA REGISTRADORES VIEJOS

"Es tercero el inscribiente
de algún derecho real
que adquiere onerosamente
y con buena fe patente
de un titular registral".

CHISTE VIEJO PARA REGISTRADORES JÓVENES

Los peces son inscribibles en el Registro de la Propiedad porque el art. 1 de la Ley Hipotecaria dice que son inscribibles los bienes inmuebles y el art. 334 nº 6 del Código civil dice que son inmuebles los estanques de "peces". Pero son inscribibles todos los peces menos el mero, porque el art. 5 del Reglamento Hipotecario aclara que los títulos referentes al "mero" o simple hecho de poseer no serán inscribibles.



Pez del fondo de ilustraciones remitido por JM. Chico

Carta de Constancio Villaplana

Me llama la compañera de Benidorm-2, Consuelo García Pedro, para darme la noticia de que Lunes 4´30 tiene fecha de caducidad, y que el consejo de redacción ha pensado que yo, como colaborador que fui de la revista en sus primeros años, participe ahora en el número especial que se va a publicar con ocasión de tan triste suceso.

Me vienen a la cabeza muchos recuerdos de la época en que surgió Lunes 4´30, recuerdos que en gran medida ordeno y aclaro gracias a la propia revista, pues he sido suscriptor desde el primero número, y conservo prácticamente todos los publicados.

Llegué en el verano de 1986 al Registro de Oliva, procedente del de Laguardia, y al poco, no recuerdo exactamente cuándo, empecé a acudir a las reuniones de seminario en el por aquel entonces recién estrenado edificio de los Registros de Valencia, en la calle Pintor Peyró. Las reuniones se celebraban los lunes a las cuatro y media de la tarde, y de aquello le vino a Enrique Colomer el nombre de la revista que se proponía fundar. Espero no equivocarme y no ofender a nadie, pero recuerdo que la fundación se debió básicamente al empuje de Enrique, que puso en la tarea todo su empeño (que, como sabéis, no es poco).

Veo que el primer número se publicó en febrero de 1988, pero mi primera colaboración no llegó hasta noviembre de 1989 (nº 40), y en total fue bastante corta, pues sólo duró hasta mayo de 1990 (nº 52), coincidiendo con la salida de Enrique, que dejaba la dirección dando paso a un consejo de redacción. No recuerdo muy bien lo que entonces ocurrió, por qué dejé de colaborar, pero me imagino que fue una combinación de varios factores: mi entrada había estado vinculada a Enrique, con quien mantuve en aquellos meses una relación muy estrecha, y seguramente su marcha me sirvió de excusa para evitarme un trabajo que, por lo que luego os diré, me resultaba muy oneroso y poco productivo; y también influyó, mi situación profesional y personal ya había cambiado, pues me había trasladado al Registro de Benidorm-2, y además estaba ayudando a Cecilio Camy en el Mercantil de Alicante en toda la adaptación de la legislación societaria de la Unión Europea. En cualquier caso, no hubo ningún mal rollo con los nuevos gestores de la revista.

Mi colaboración surgió por el ofrecimiento que hice a Enrique del fichero que yo por aquel entonces llevaba. Lo había empezado en 1982, al poco de ingresar en la carrera, y como en aquella época no había ordenadores, y casi ni máquinas de escribir eléctricas, lo llevaba en hojas de anillas escritas a mano. Muy artesanal, como se ve, y lógicamente hubo que cambiar cuando en 1989 empezó su publicación. Yo lo que hacía era pasar a máquina (ya había empezado la era del ordenador, pero no para mí) una serie de voces y pasárselas a Enrique, cuya secretaria, a su vez, ya las pasaba a un rudimentario archivo informático, que servía para su publicación en la revista.

Se imprimían creo recordar que ocho hojas, que se incorporaban a la revista a modo de encarte o cuadernillo, para que quien lo quisiera pudiera crearse un archivo aparte. Pero esta forma de trabajar, como antes decía, me resultaba muy oneroso (mi escritura a máquina,

y hoy la de ordenador, es bastante deficiente) y poco productiva (pues el fichero lo seguí llevando a mano, y las hojas mecanografiadas que le entregaba a Enrique no me servían para nada).

Pero sí tengo claro que lo que hoy es el fichero se debe fundamentalmente al trabajo (que materialmente realizaba, como antes he dicho, la secretaria de la revista) de pasar mis hojas mecanografiadas a un rudimentario archivo informático, pues ya en los años 90, cuando empezaron a generalizarse los ordenadores, este archivo me sirvió de base para decidirme a abandonar las hojas manuscritas y abrazar sin remisión la causa informática.

Por estas razones que acabo de explicar, por los muchos compañeros que en aquella época conocí (no puedo olvidar a Juan Manuel Rey, jurista superlativo), y también porque entonces era joven (y ya se sabe que los recuerdos de juventud suelen ser agradables) es por lo que revivo con enorme cariño el nacimiento de Lunes 4´30 y por lo que, como al principio decía, su desaparición me parece una triste noticia.

Constancio Villaplana
Alicante, marzo de 2011

LUNES 4'30, NOMERO TREINTA Y NUEVE. 31 DE OCTUBRE, 1989

EL FICHERO DE CONSTANCIO

VILLAPLANA GARCIA, CONSTANCIO	Lunes 4'30
Registrador de Oliva	Núm.39, pág. 24

Comienza en este número (1) de "Lunes 4'30" la publicación de una sección fija destinada a servir de ayuda a aquéllos que busquen bibliografía, resoluciones, trabajos, etc, sobre una determinada materia, y que tiene, por tanto, una finalidad eminentemente práctica.

En concreto, se trata de poner a disposición de todos vosotros un fichero que comencé al poco de ingresar en la carrera (allá por 1.982), permanentemente actualizado, y que, ciertamente, me ha sido de gran utilidad en múltiples ocasiones. Recientemente, le comenté al entusiasta director de esta revista la viabilidad de su publicación, como sección fija y a base de sucesivas entregas hasta agotar su contenido, y ante su respuesta afirmativa, heme aquí haciendo la presentación del mismo.

Ante todo, quiero dejar bien claro que nunca pensé que este fichero vería algún día la luz, por lo que su confección ha tenido un carácter marcadamente personal y para uso propio. Quiere ello decir que las voces, resúmenes de resoluciones o sentencias, conexiones entres unos apartados y otros, etc., están redactados de la manera que me ha ido pareciendo más oportuna y, al mismo tiempo, más comprensible y manejable para mi mismo (vuelvo a repetir que tiene un fin eminentemente práctico) y que, por tanto, no necesariamente ha de coincidir con la de quien lo lea.

(1) N. de la R. Debería comenzar, efectivamente, es este número, la publicación de las distintas voces que nos ha remitido Constancio. Voces que, sin embargo, callarán hasta el próximo número porque, lo confesamos, todavía no hemos encotrado la estrategia editorial -valga la pedantería- idónea para el mejor aprovechamiento práctico del generoso e interesantísimo ofrecimiento del amigo Villaplana. Paciencia, por favor.

LUNES 4'30. NOMERO TREINTA Y NUEVE. 31 DE OCTUBRE, 1989

* *

Esto sentado, he de hacer otras precisiones, relativas ya al contenido del fichero: su núcleo original fue un resumen de resoluciones de la D.G. dictadas entre los años 1.964 y 1.978 que se publicó como separata del Boletín del Colegio. A partir de ahí, fui añadiendo las resoluciones y sentencias del T.S. posteriormente publicadas (ojo, sólo en materia de propiedad, no de mercantil), así como trabajos publicados en el Boletín del Colegio y en la Revista Crítica (también, claro está, en Lunes 4'30), libros remitidos por el Colegio o que yo he adquirido a título particular, y, en fin, trabajos publicados en determinadas Revistas (la de Derecho Registral, publicada por el CINDER; Revista de Derecho Urbanístico, a partir del número 101, de enero de 1.987; y en los Cuadernos de Civitas, sólo números del 10 al 15).

El contenido es por tanto, incompleto, y perfeccionable cuanto se quiera; pero estimo que, en su estado actual, puede resultar sumamente útil y que, en cualquier caso, quien lo desee puede ir ampliándolo a su gusto.

* * *

Para hacerlo comprensible, explicaré que el fichero se estructura por voces, dentro de cada una de las cuales, por orden cronológico, se incluyen los sucesivos apartados:

- inmediatamente después del número de orden, y entre paréntesis, figurará una de estas cuatro claves: R, S, T o L, que, respectivamente, significan que ese apartado incluye una resolución, una sentencia, un trabajo o un libro;

- las resoluciones y sentencias se recogen con un pequeño resumen de su contenido, seguido de su fecha de publicación en el B.O.E. (sólo las primeras, claro está, y siempre que disponga de este dato) y del número de Boletín, Revista o Lunes 4'30 que la incluye, así, como, en su caso, el libro o revista donde se la comenta;

- los trabajos y colaboraciones, con su título, nombre del autor, libro, boletín o revista que lo recoge, número y fecha de ésta si se considera de interés; y

- los libros, con su título, autor, editorial y fecha de publicación.

En ocasiones, se hacen llamadas para relacionar unos apartados con otros, bien dentro de la misma voz, bien incluso de voces diferentes.

* * * *

Las referencias a revistas, boletín, y, en ocasiones, a los libros remitidos por el Colegio, vienen hechas en forma abreviada, por lo que para su inteligencia es preciso conocer la clave de cada una de éllas:

25

LUNES 4'30, NOMERO TREINTA Y NUEVE, 31 DE OCTUBRE, 1989

- "BCNR" Boletín del Colegio Nacional de Registradores.
- "RCDI" Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
- "RDR" Revista de Derecho Registral.
- "Lunes" Lunes 4'30.
- "RDU" Revista de Derecho Urbanístico.
- "CCJC" Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil.
- "Problemas prácticos..." "Reflexiones y problemas prácticos inmobiliarios", que recoge trabajos publicados por Félix Rodríguez López en la Revista Crítica, libro editado por Hesperia en 1.981.
- "Sentencias comentadas..." "Sentencias comentadas del Tribunal Supremo. Derechos reales e Hipotecario",libro que recoge comentarios publicados por José Manuel García en la Revista Crítica, y editado por el C.E.H. en 1.982.
- "Comentarios a RR" "Comentarios a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado", por Tirso Carretero, Eugenio Fdez. Cabaleiro y Manuel Amorós, publicados en la Revista Crítica entre los años 1.969 a 1.982; y agrupados en un libro editado por el Centro de Estudios Hipotecarios en 1.987.
- "LHTirso" "Estudios Jurídicos en homenaje a Tirso Carretero", de diversos autores, libro editado po el C.E.H. en 1.985.
- "Propiedad, Urbanismo..." "Propiedad, Urbanismo, Derecho Comunitario Europeo y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado", libro que recoge diversas conferencias dadas entre los años 1.984 y 1.986, publicado por el C.E.H. en 1.986.
- "Cincuentenario" "Actos conmemorativos del cincuentenario del Ilustre Colegio Nacional de Registradores", con diversos trabajos, libro publicado por el C.E.H. en 1986.
- "Centenario" "Centenario de la Ley de Bases del Código Civil (ciclo de conferencias)", libro editado por el C.E.H. en 1989.
- "V, VI o VII Congreso" Libros que contienen las ponencias y comunicaciones presentadas a los Congresos de Derechos Registral, y sólo a partir del quinto.

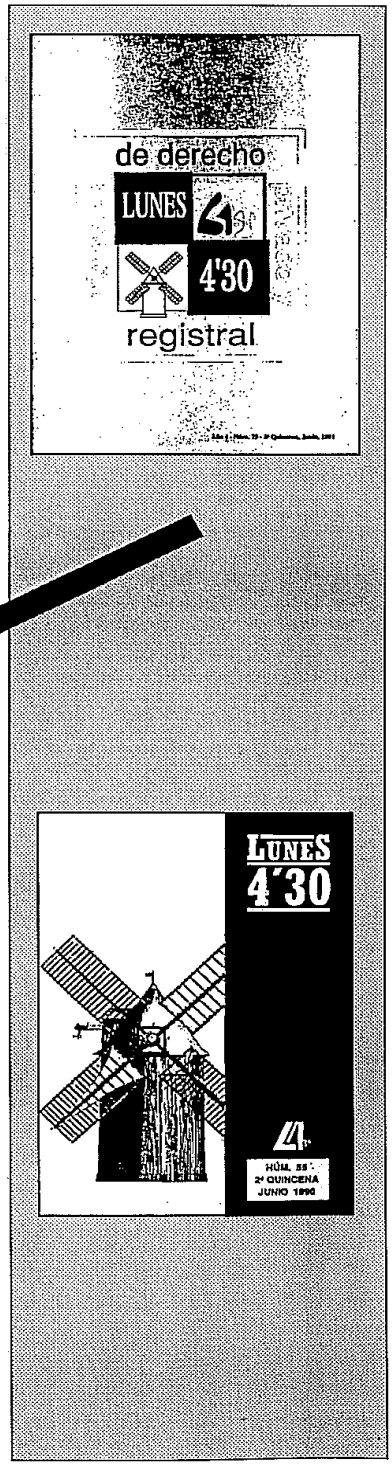
* * * * *

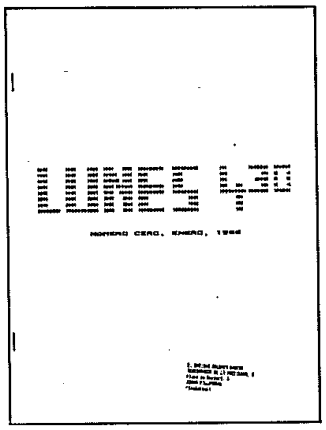
Y para finalizar, una última precisión; dado que las diferentes voces se irán publicando por orden alfabético y que, publicada una, puede posteriormente aparecer algún nuevo dato relativo a élla, la sección se compondrá de dos partes; una, conteniendo las sucesivas voces que integran el fichero, por orden alfabético y hasta su total terminación; y otra, de actualización, que recogerá las resoluciones, trabajos, sentencias, etc., de nueva aparición y que correspondan a voces ya publicadas.

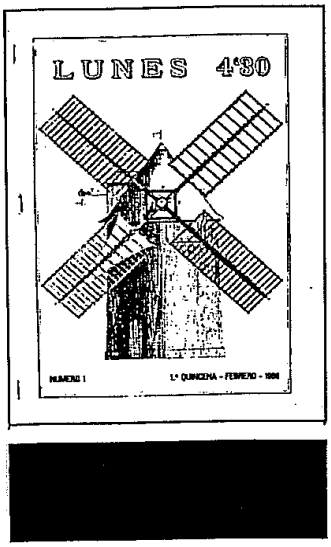
Espero que os sea de utilidad.

26

Enero de mil novecientos ochenta y ocho. Enero de mil novecientos noventa y tres. Noventa y dos suscriptores. Cuatrocientos suscriptores. No es una carrera vertiginosa. Es la carrera de fondo de un caracol.







LUNES CUATRO TREINTA . NÚM. 116. PÁG. 3

Año XIII - Núm. 280 - 1ª Quincena de junio, 2000

informativa de derecho privado y registral LUNES 4'30

A MODO DE SALUDO

Estos días los acontecimientos se precipitan para mí. El próximo 30 cumplo los setenta años que abren el portillo reglamentario para mi jubilación. Y en ese trance agridulce, me han propuesto amigos y compañeros, encabezados por Enrique Colomer, que me haga cargo de la "Revistilla" y no he sabido negarme a pesar de que no tengo experiencia alguna en tales o parecidos menesteres. En fin, confío en que con la ayuda de todos y especialmente de los que ya están embarcados en esta simpática aventura de "Lunes 4,30" pueda —mas bien podamos— sacar el navío adelante sin desmerecer demasiado de lo que Quique ha logrado.

Sirvan estas líneas de saludo a todos los lectores y de ventana a todas las sugerencias que espero recibir.

Muchas gracias.

Finalmente, aunque Violante no me ha mandado hacer ningún soneto, no he resistido la tentación de pergeñar los catorce versos de rigor, que dedico, con cariño y admiración, al fundador y director saliente:

A Enrique Colomer, buen ejemplar,
buena persona, buen registrador;
con los amigos buen conversador
al compartir con ellos el yantar.

Es todo corazón que, al palpitar,
extiende su vivencia en derredor.
Él nació para ser un corredor
de fondo —su correr es trabajar—.

Mas ocurrió que en un aciago día
se nos marchó al Registro de Gandía
y hoy renuncia a su Lunes cuatro treinta,

Retírase, sin reparar en daños,
después de dirigirlo tantos años.
Seguiré yo, que cumplo los setenta.

José Bollaín.
Valencia, junio de 2000

LUNES 4'30, NUMERO VEINTIDOS, 14 DE ENERO, 1989

UNA COPA DE PIÑA COLADA O EL LENGUAJE DE UN CARTEL

Unico Cartel de Remate

República de Venezuela. Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil. Circunscripción Judicial del Dito. Federal y Edo. Miranda. Caracas, 04 de marzo de 1987. 176° y 127°.

SE HACE SABER:

Que en el procedimiento que por Ejecución de Hipoteca, sigue por ante este Tribunal el Banco Hipotecario de La Vivienda Popular, S.A., contra Manuel Rodríguez Aparicio, será rematado en la Sala de Audiencias de este Tribunal, a las diez de la mañana (10:00 am) de la décima (10ª) audiencia siguiente a la publicación, fijación y consignación, que del presente Cartel se haga en la expediente, el siguiente bien inmueble: Un apartamento destinado a vivienda que forma parte del edificio (10), distinguido, con el N° 10-5-6, piso quinto, sector Norte, del Conjunto Residencial Montañaalta, situado en la urbanización Colinas de Carrizal, jurisdicción del Municipio Carrizal, Distrito Guaicaipuro del Estado Miranda, el cual se encuentra alinderado así: Noreste: fachada noreste del edificio; Sureste: fachada sureste del edificio; Suroeste: módulo de circulación; y Noroeste: apartamento N° 10-5-5. Dicho inmueble pertenece al ejecutado según se evidencia de documento protocolizado ante la Oficina Subalterna de Registro del Distrito Guaicaipuro del Estado Miranda, bajo el N° 22, tomo 23 del protocolo primero, de fecha 28 de agosto de 1981.

El inmueble fue avaluado en la cantidad de doscientos noventa y dos mil novecientos ocho sin céntimos (Bs. 292.908,00) y se advierte, que no se aceptarán posturas que bajen de la mitad del justiprecio ni las que no estén suficientemente caucionadas, por lo menos en un treinta por ciento (30%) del avalúo.

Verano de 1987. En la cafetería de un hotel en la costa venezolana del Mar Caribe, me acomodo dispuesto a leer el periódico local -de Caracas- ante una copa de piña colada, la bebida adecuada para combatir los rigores del clima tropical y que por estas tierras y mares alcanza la perfección absoluta en cuanto a la calidad de sus ingredientes -ron y piña, fundamentalmente-, técnica de su combinación y punto exacto en el momento de servirla.

Apenas he degustado el primer sorbo, cuando mi vista tropieza con un anuncio judicial relativo a un procedimiento de ejecución de hipoteca, similar al de nuestro artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Inmediatamente se me despierta la curiosidad y empiezo a leerlo con toda atención. Afortunadamente no dispongo de los textos legales, ni español ni venezolano, para descubrir con exactitud diferencias técnico jurídicas, pero me intereso desde el principio por el lenguaje empleado; por ver hasta que punto el castellano se desvirtúa a tan largas distancias de lugar y tiempo o, por el contrario, se mantiene puro, aunque sea con los modismos que impone el lugar de origen del texto, al otro lado del Atlántico.

Y como principio y orden requieren las cosas, empiezo por el título:

"Unico Cartel de Remate". Es decir, *único*, porque no se repetirá. *Cartel*, en vez de las palabras edicto o anuncio que emplean nuestras leyes. No sé si por mis aficiones taurinas, pero lo cierto es que me parece aquélla mucho más gráfica, realista y... bonita. *De Remate*, como objetivo final del cartel. Si no hay remate el cartel fracasa, no cumple su misión.

Después del encabezamiento, en el que como modismo no muy afortunado noto el cambio de la preposición *de* por *en* y así resulta Juzgado de Primera Instancia *en* lo Civil,

SE HACE SABER:

Y a continuación, para fijar el día y hora del remate se refiere a la décima audiencia siguiente a la publicación, o dicho de otra forma, en el décimo día hábil; y en cuanto a

LUNES 4'30, NUMERO VEINTIDOS, 14 DE ENERO, 1989

Sobre dicho inmueble pesan los siguientes gravámenes y medidas: 1.-Hipoteca de primer grado a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda Popular, S.A. 2.-Medida de prohibición de enajenar y gravar, decretada por este Juzgado y participada al ciudadano Registrador Subalterno según oficio N° 1903-85 de fecha 12-12-85. 3.-Medida de embargo ejecutivo, decretada por este Juzgado y practicada por el Juzgado de Distrito del Distrito Guaicaipuro del Estado Miranda, participada ésta según oficio N° 692 de fecha 16-05-86. Todo según se evidencia de la respectiva certificación de Gravámenes y Medidas expedidas por el ciudadano Registrador Subalterno del Distrito Guaicaipuro del Estado Miranda.

Para mayor información, dirigirse a la Sala de Audiencias de este Juzgado, en horas de Secretaría, comprendidas entre la una y tres de la tarde (1:00 y 3:00 pm).

El Juez,

la hora se me hace patente la influencia anglosajona, que hace repetir "a.m.", después de expresar claramente las diez de la mañana, a la española.

Otro trago de piña colada y llego en la lectura a la descripción del inmueble. Dejando aparte toponimia tan variada y sugestiva como Montañaalta (así, todo junto), Colinas de Carrizal, Guaicaipuro, Miranda, observo como el cartel emplea el adjetivo "alinderado", que ni como tal ni como participio es palabra castellana, pero en verdad es muy gráfica en su contexto puesto que la finca sólo se describe por sus linderos. Y un buen ejemplo a tomar: en la realidad de la situación física de las fincas, los linderos no son muchas veces N, S, E, y O, por mucho que la legislación hipotecaria española se refiera a los cuatro puntos cardinales, y no hay que tener miedo a fijarlos del modo que lo hace el cartel, Noreste, Sureste, etc., cuando tal sea su verdadera situación. Lo contrario es, sencillamente, describirlos mal. Por otra parte, observo muy contento, que dice literalmente Noreste y Sureste y no Nordeste y Sudeste, como tantas veces he visto en publicaciones españolas, y que aunque correcto, me huele a barbarismo, con esa *d*, casi intrusa, que nada debiera pintar en castellano.

Empino ya más decididamente la copa, y observo lo de la Oficina Subalterna del Registro, que me deja algo perplejo, pero como no tengo ni idea de la organización registral de Venezuela, continúo sin más disquisiciones.

Noto cómo en el Cartel aparece el término *"avaluado"* que no he visto nunca utilizado en España donde se emplea el vocablo *"evaluar"*. Y sin embargo, la palabra *avalúo* es la que se usa casi con exclusividad en el léxico de las particiones de herencia, e incluso es la empleada por el Código Civil. ¿Por qué entonces ha desaparecido en la práctica el verbo avaluar que, sin duda, es correcto?. En Venezuela se conserva y lo consigno satisfecho.

Y llego al apartado de cargas. La técnica aparece clara. Se distingue entre *gravámenes*, concretamente la hipoteca de primer grado (primera hipoteca) que se ejecuta y las *medidas*, que son sencillamente lo que nosotros llamamos anotaciones preventivas. Como un fogonazo aparece ante mí la frase de Roca ("la anotación preventiva es una medida cautelar..."). En Venezuela se ve que lo han tomado tan en serio que no hablan de anotaciones sino de medidas. Así, aparece en el Cartel una medida de prohibición de enajenar y gravar -con expresión de las dos imposibilidades para que no haya duda- y una medida de embargo ejecutivo. Por lo demás todo ello "se evidencia" -preciosa y exacta terminología- de la "certificación de gravámenes y medidas" expedida por el ciudadano Registrador Subalterno, curiosa designación donde aparece otra vez lo de Subalterno, ahora aplicado al Registrador como antes lo fué a la Oficina del Registro.

Termino la copa, doblo el periódico y salgo a la calle. Es la una de la tarde. El sol, en la vertical absoluta, aplasta los objetos contra el suelo y los deja sin sombra. Todo es sol. Y me parece un sarcasmo la frase final del Cartel, fijando las horas de Secretaría entre la una y las tres de la tarde. Estoy seguro que ante ese horario los caribeños renunciarán con gusto a cualquier información supletoria.

46

LUNES 4'30, NOMERO VEINTIDOS, 14 DE ENERO, 1989

Llego a la esquina, donde la calle por donde voy confluye en otra principal. Una señal de tráfico lo avisa; sobre el signo octogonal en rojo aparece una palabra sencilla, y de uso frecuentísimo pero al mismo tiempo tajante, contundente e imperativa como la que más: PARE. Clarísimo; tan claro como que en el Código de la Circulación de Venezuela no existe la palabra STOP. Dos o tres coches se detienen. Yo creo que sonrío y mi pensamiento también se para.

JOSÉ BOLLAIN GOMEZ
Registrador de Valencia nóm. 6

El autor se acomoda... "dispuesto a leer el periódico local"...

47

LUNES 4'30, NÚMERO VEINTIOCHO, 15 DE ABRIL, 1989

ESPAÑA CORREOS 45

NOS ESCRIBIÓ SISEBRUTO

"Don Enrique Colomer
Director de la Revista "LUNES 4'30"

Estimado don Enrique;

Le escribo una líneas para comunicarle que me voy, es decir, que no apareceré por su Revista (al menos con la apariencia con que he venido haciéndolo durante un cierto tiempo) porque, la verdad, empiezo a estar cansado y, además, las relaciones con el Sr. Donja -su colaborador- comenzaban a deteriorarse un poco. No es que fuera muy grave el asunto, pero ya había indicios de que la cosa no marchaba del todo bien. Últimamente le veía yo muy enjugazado con los dibujos del guerrero del telefax y el guerrero del antifax, y tonterías de ese estilo. O tenía que acudir a una reunión de no sé qué...

Todo había sido muy bonito hasta el momento. Y yo llegué a creer que nuestra amistad y colaboración había de ser eterna; y mentalmente me imaginaba a mí mismo pasando a la Historia de las parejas inmortales (Sisebruto y Donja) como fue el caso de Indíbil y Mandonio; Daoiz y Velarde; Bártolo y Baldo; Pérez González y Alguer...

Pero me vino de pronto un mal pensamiento: ¿Y si acabáramos tirándonos los trastos a la cabeza, como también se ha dado el caso a lo largo de la Historia, en parejas también no menos célebres? Piénsese, por ejemplo, en Caín y Abel, Rómulo y Remo, Cortina y Koplowitz, Carmen Maura y Almodóvar...

...Como le decía, algunos indicios, algunos comportamientos me mostraban que algo no marchaba perfectamente. Además de lo que ya expuse antes, podría citar otros casos; en ocasiones se me dejaba para el final y de no ser por Ud. mismo no habría aparecido en muchos números de su prestigiosa Revista; pero Ud. llamaba a Donja y le urgía para que preparara algo (y en algún momento fui yo mismo quien le sugerí el guión a Donja). El colmo fue el último número; me ví de pronto ante todos Uds. sin saber qué decir, pues no se me había dado el guión y tuve que improvisar a trancas y barrancas.

Así que me voy; es decir, me vuelvo. Vuelvo al lugar de donde vine. Tampoco es que desee desconectarme del todo de esa revista. Y quién sabe si desde mi nueva residencia no les escriba alguna que otra misiva, como Bécquer escribió sus cartas desde su celda del Monasterio de Veruela; y, cómo no, a lo mejor puedo resolver algún problema jurídico o sentimental, a algún lector interesado... No sé.

Bueno, don Enrique (o don Enrrique, Enrrike, Henrrike; pues veo que en su Revista se escribe en muchas lenguas) nada más. Saludos. Se despide éste que lo es,

Sisebruto

(SISEBRUTO)

Pd. Se me olvidaba darle mis señas. Le voy a dar mi dirección completa, para que si se me quiere escribir no se pierdan las cartas. (Mi amigo "el Principito", el personaje de Antoine de Saint-Exupéry, y que reside en el Asteroide B-612, como todos sabrán, se queja de que a él no le llegan demasiadas; y quizás sea porque no dejó bien su dirección). Mis señas son:

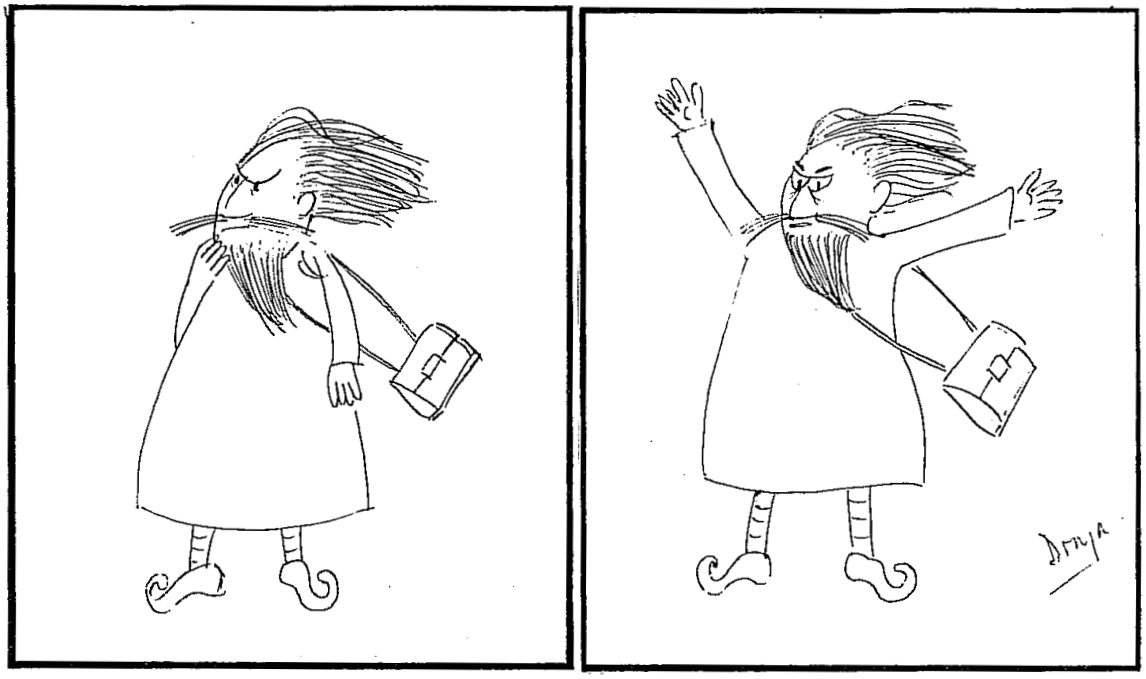
Sisebruto (el de Lunes 4'30)
Avenida de las Ideas Platónicas, s/n.
Región Supralunar, Sección Monigotes.
Hiperuranio.

47

LUNES 4'30, NÚMERO TRES, 29 DE FEBRERO, 1988

HUMOR

EL PENSADOR "SISEBRUTO", por DONJA.

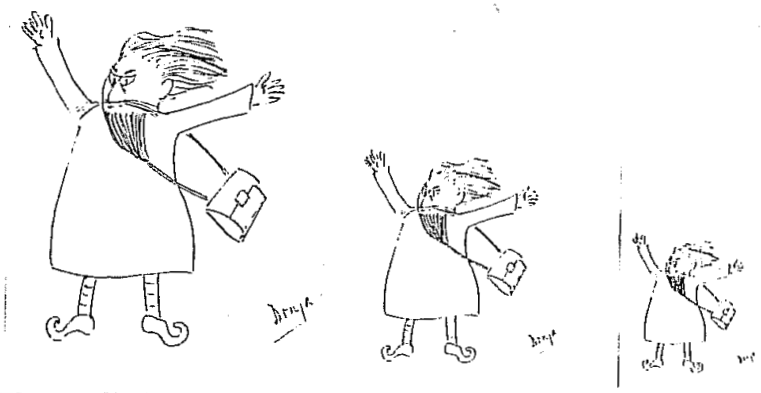


¡Esto de los Principios Hipotecarios no hay quien lo entienda!, Por ejemplo,,,

¿Por qué se mata todo el mundo por llegar el primero, si el Registro a quien protege es al tercero?

*

*



3

SISEBRUTO

(1) "El ascendiente que heredare de su descendiente bienes que éste hubiese adquirido por título lucrativo de otro ascendiente,,,, en favor de los parientes que estén dentro del tercer grado,,,"

(2) "El ascendiente que heredare de su descendiente bienes que éste hubiese adquirido,,, de otro ascendiente,,," ¡Qué cosas tiene este Código!

(3) Bueno, ya veremos si encuentro la solución,,,
La verdad es que nunca me hubiera imaginado
que el Código civil tuviera una sección
de pasatiempos y adivinanzas,,,

60

LUNES 4'30, NUMERO DIECIOCHO, 14 DE NOVIEMBRE, 1988

SISEBRUTO Y EL CÓDIGO

(1) Últimamente he conocido a un grupo de gente que siempre está hablando del Código Civil. Voy a ver a como resulta de precio y a lo mejor me lo compro.

(2) ¡Caramba! Este Código, de marca BOE, vale 1348 ptas. ¡No me esperaba que fuera tan caro!

(3) Veamos por encima, cómo está esto... ¡Pues tiene 1976 artículos y no sé qué más!...

(4) Claro, esto cambia algo las cosas... 1348 ptas. entre 1976 artículos... sale a menos de una peseta por artículo ¡Tampoco se puede decir que sean artículos de lujo!

(SISEBRUTO está hecho un lío ¿Comprará o no comprará el Código?
La solución en el próximo número)

32

Super caso práctico

LA DONACIÓN

(Resumen de los casos prácticos sobre la materia publicados hasta en LUNES)

Por *CARMEN GÓMEZ DURÁ*

La donación, como "*acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta*" (art. 618 del Código Civil), es considerada, por la mayoría de la doctrina, como un contrato. Contrato que presenta importantes peculiaridades por celebrarse a título gratuito (normalmente). Una de esas diferencias que presenta la donación frente a los contratos onerosos es la admisión, en ella, de prohibiciones de disponer (arts. 26 y 27 Ley Hipotecaria).

Las prohibiciones de disponer contenidas en las donaciones son consecuencia, por regla general, de la reserva que el donante hace de la facultad de disposición de los bienes donados.

Esta reserva, permitida por el artículo 639 del Código Civil, plantea algunas cuestiones en la práctica, con las que comenzaremos a exponer los supuestos comentados en las habituales reuniones registrales en torno a la donación.

Pues bien, en alguna reunión, se planteó la **posibilidad de que la reserva de la facultad dispositiva fuera extensible a la totalidad de los bienes donados.** Tras recordar el art. 639 Cc y la interpretación que del mismo hizo la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de Julio de 1978 (en el sentido de negar terminantemente que la reserva pudiese afetar a todas las fincas donadas), la opinión generalizada fue contraria a dicha sentencia y admitió dicha posibilidad, cualquiera que fuese la extensión de la reserva (LUNES núm. 2, caso núm. 5). (Ver, en pág. 6, nuevo caso catalán).

Se trató, también, un supuesto en el que se establecía la **reserva de la facultad de disponer "de alguno de los bienes donados", sin determinar cuáles.** Unánimemente se entendió incorrecta la redacción de tal cláusula, estimando que debía señalarse qué bienes eran los gravados por aquella reserva, en base al mismo art. 639 "in fine" y al principio de especialidad (LUNES núm. 18, caso núm. 10).

En alguna ocasión la reserva dispositiva en la donación se conecta con un negocio oneroso posterior (por ejemplo, una compra-venta). Así ocurrió en aquel discutido caso en el que los padres

donaban a su hija una determinada cantidad en metálico, para que la donataria adquiriese un inmueble concreto. La donación contenía otra cláusula en la que se decía: "*esta donación queda condicionada a que la donataria no podrá disponer, por ningún título, por actos inter vivos, de los bienes que adquirirá con el dinero de la donación sin previo consentimiento de los padres*". A continuación, en el número siguiente de protocolo, la hija, muy obediente, celebra una compra con un tercero adquiriendo la finca descrita en la escritura de donación (por el mismo precio de lo donado), haciendo constar su sumisión a la condición impuesta por sus padres, y, por tanto, una prohibición de disponer que consideran inscribible, por proceder de un acto a título gratuito.

Frente a la posible inscripción de la citada prohibición de disponer, se mostraron tres posturas por los contertulios:

a) La primera -o "*blanda*"- intentó admitir su inscripción entendiendo que la prohibición nacía realmente en el negocio gratuito (donación) y después se trasladaba al oneroso (compra-venta), sin venir impuesta en éste por el vendedor; por ello, "quizás" no infringiese el art. 27 LH.

A esta línea argumental se añadió el principio de subrogación, sustituyéndose el dinero (al que afecta la limitación) por la finca comprada.

b) La segunda postura -o "*forzada*"- no era tan favorable e intentó profundizar. Se configuró el supuesto como una donación-compra-donación planteándose si se aceptaría la donación de la facultad de disponer. El caso quedaría como que la hija en la compra dona la facultad de control de un propio poder de disposición, y así, forzando la imaginación y el Derecho cabría aceptarlo.

c) La tercera postura -o "*dura*"- negó la inscripción de la prohibición. Se estimaron muy discutibles los argumentos anteriores, y se concluyó que lo correcto sería: primero, celebrar la compraventa por los padres y después, hacer la donación a la hija. (LUNES núm. 34, caso núm. 1).

No obstante, la conexión antes citada entre una donación y un negocio oneroso posterior, puede no plantear dificultades, como aquel curioso caso en el que **el padre hizo donación a sus hijas de unas fincas, reservándose la facultad de disponer, lo que se inscribió en el Registro de la Propiedad. Años después, el padre vende dichas fincas a las mismas hijas pero una vez casadas.** Todos los presentes coincidieron en la perfecta inscribibilidad de la escritura de venta, debiendo quedar los bienes definitivamente inscritos a nombre de los cónyuges con carácter ganancial (LUNES, núm.38, caso 5).

Al hilo de la reserva de facultades, el **donante puede, también, reservarse el usufructo de los bienes donados, y no resulta extraño, que además de para sí, lo haga a favor de su cónyuge (aún siendo el bien privativo).** Ante este caso, se planteó, en una reunión catalana, la necesidad de la aceptación del cónyuge no donante de ese usufructo. Se aportaron dos opiniones distintas:

- Una primera opinión, que desde una perspectiva estrictamente registral, exige la aceptación del cónyuge no donante para inscribir la reserva a su favor, estimando que, en defecto de aceptación, estaríamos ante una mención o estipulación a favor de tercero no inscribible. Se calificó, también, de reserva carente de firmeza que, al no estar aceptada, no constituía un derecho adquirido inscribible.

- Una segunda opinión trataba de enfocar el tema desde la perspectiva de los art. 640 y 641 Cc. Al admitir el art. 640 las donaciones a favor de personas aún no nacidas, no se apreciaba obstáculo para admitir la reserva a favor de persona viva que no hubiese aceptado.

En el Registro se haría constar una reserva autenticada o situación interina o de pendencia, dejando claro la comparecencia del donante y donatario y no del cónyuge favorecido. (LUNES núm.80, caso núm. 13).

Por otra parte, no podemos olvidar a aquellos donantes, más generosos, que al hacer la donación no se reservan nada, donan el pleno dominio, si bien establecen algunas limitaciones ante determinados eventos, lo cual plantea dudas, en ocasiones, sobre su inscribibilidad.

En este sentido se abordó una escritura de donación en la cual **el donante establecía la "obligación" de que le fuera abonada determinada cantidad (el valor de lo donado) a) en caso de enajenación de la finca por la donataria o b) por muerte de la misma antes que el**

donante-"obligación" ésta impuesta a los herederos de la donataria-. Ante el problema de la transcendencia real o no de dicha obligación de pago, se dijo que debía inscribirse al tratarse de unas limitaciones que afectaban a la finca y se imponían en un acto a título gratuito. Y así, el supuesto a) sería admisible por ser un límite a la facultad de disponer, y si el donante puede prohibirla, también podrá limitarla; Y al supuesto b), más dudoso, se estimó aplicarle el art. 647 Cc (donación "sub modo") a pesar de la similitud con otras figuras (LUNES núm. 47, caso núm. 20).

Dentro de los donantes generosos, en un principio, hay algunos un tanto desconfiados, y, por ello, establecen **la reversión de la donación** en determinadas circunstancias. Nos encontramos ante las cláusulas reversionales, algunas de ellas admisibles sin duda, como el evento de que **el donatario fallezca sin hijos**, pues en el fondo viene a recoger lo preceptuado en el art. 812 Cc. (LUNES núm. 80, caso núm. 6).

Sin embargo hay otras cláusulas no tan claras, como la de establecer la **reversión en caso de que el donatario o su cónyuge insten demanda de separación o divorcio** (aún soltero el donatario al hacerse la donación).

Ante tal cláusula los contertulios valencianos, en una primera reunión, hablaron de ilicitud e inmoralidad, no entendiendo aplicables ni el art. 792 ni el art. 1116 ambos del Código Civil, rechazando su inscripción (LUNES núm. 73 caso núm. 1); no obstante, en una segunda reunión, sobre la misma cláusula, se dudó y casi llegaron a aceptarla (LUNES núm. 80, caso núm. 6).

También plantearon dudas acerca de la admisión de **la cláusula reversional en caso de suspensión de pagos o quiebra o concurso o apremio del donatario**. La misma postura de rechazo se siguió en la primera reunión aludida en el párrafo anterior como en la segunda, en la que se argumentó sobre la posibilidad de que la cláusula entrañase un fraude de acreedores.

En todo caso se cuestionó -en la primera de las reuniones aludidas- la transcendencia que tendría el rechazo de tales cláusulas en la donación, aportándose 3 soluciones:

1ª) Considerar la donación rechazable en su totalidad.

2ª) Inscribir la donación sin las cláusulas reversionales, si así se acepta por los interesados (donante y donatario).

3ª) La misma solución anterior pero con el simple consentimiento del presentante, sea quien sea (incluso el donante).

A pesar de todas las posibles "impurezas" vistas anteriormente, el donatario debe sentirse agradecido, lo que demostrará aceptando la donación y dando así cumplimiento al art. 630 Cc. Para ello **debe estar perfectamente determinada la persona física o jurídica del donatario**. Es por esta razón por la que se solicitó aclaración en un caso de donación a favor de una Parroquia, que era aceptada por el Exmo. Sr. Obispo de la Diócesis para la Iglesia Católica en su Diócesis... ¿donatario: la Parroquia, la Diócesis, la Iglesia...? (LUNES núm. 19, caso núm. 1).

Por la misma razón se consideró no inscribible, al amparo del art. 628 Cc, una donación hecha a favor de una Fundación no constituida y sujeta a la condición suspensiva de su constitución y aceptación por el Patronato (LUNES núm. 32 caso 11).

El donatario, por su parte, debe realizar la aceptación correctamente y dando cumplimiento al art. 633.3º Cc (notificación de la aceptación al donante) en caso de que la realice en escritura separada. Por ello, se entendió no inscribible una **donación en que no se justificaba la notificación al donante** (estimando la apreciación de este requisito objeto de calificación registral) (LUNES núm. 86 caso núm. 4).

Para finalizar, debe recordarse que en los **casos en los que se adquieran bienes por donación y por otro concepto (p. ej., herencia)** en la misma escritura, es necesario señalar qué cuota es por donación y qué cuota por herencia, pues aunque sea combinado, en la tristeza, es preciso que quede determinado qué de muerte y qué de vivo es lo recibido. (LUNES núm. 39, caso 6)

6 de Noviembre de 1991

LUNES 4'30, NUMERO CATORCE, 12 DE SEPTIEMBRE, 1988

PRIMER CASO

CONCEPTO DEL MANDAMIENTO JUDICIAL.

(Diálogo telefónico no imaginario).

- Querido Registrador, voy a autorizar una escritura de venta judicial. El Juez, como consecuencia de un juicio ejecutivo, y previa la oportuna subasta, va a otorgar la escritura de venta en rebeldía del deudor.

- Me parece estupendo ¿cual es el problema?.

- El comprador quiere, no solo que se inscriba la finca a su nombre, sino que además se cancele la anotación de embargo que se tomó en el procedimiento.

- Muy lógico, pero eso no es un problema. Basta que acompañen el correspondiente mandamiento judicial.

- Veo que estamos de acuerdo. La propia escritura comprenderá el mandamiento.

- ¿Cómo dices?.

- Sí. Después de las cláusulas referentes a la venta, habrá un apartado en el que el Juez te ordenará cancelar la anotación.

- Creo que no me has entendido. Te he dicho que hace falta un mandamiento judicial.

- Te he entendido perfectamente, pero "mandamiento" viene de "mandar" y "judicial" es lo que procede o se refiere a los jueces. Por lo tanto, lo que el Juez te mande en la escritura es un mandamiento judicial.

- No, un mandamiento judicial es un documento público, firmado por el Juez y refrendado por el Secretario, en el que se ordena al Registrador que haga algo previamente decidido en un procedimiento judicial.

- La escritura es un documento público, el Juez va a firmarla, yo doy fe de su contenido, y todo se hace como consecuencia de un procedimiento judicial.

- Tú no puedes dar fe de una actuación judicial porque no eres fedatario judicial. Solamente los Secretarios Judiciales pueden dar fe en las actuaciones procesales.

- En este caso también el Notario. Por eso el Juez comparece ante mí, como tal Juez, para otorgar la escritura de venta, y tengo el expediente judicial.

- Pero eso no convierte a la escritura en un documento judicial. Lo ha dicho la Dirección. Aunque el Juez comparezca en representación del deudor rebelde, la escritura sigue siendo un documento notarial y se riga por las normas de éstos.

- Es que así se simplificarían los trámites.

- Las normas procesales son de orden público y no pueden suprimirse trámites en contra de lo que dice la Ley.

- Pues en el procedimiento de apremio fiscal, la misma escritura de venta sirve para cancelar.

- Porque hay una norma que así lo dice expresamente, pero aquí no cabe la analogía.

Durante largos minutos siguió la discusión, dando vueltas a los mismos argumentos.

Por una vez, los contertulios estuvieron unánimes en dar la razón al Registrador que se ha resistido a las deshonestas proposiciones del fedatario. (J.M.M.)

LUNES 4'30, NUMERO DIECISEIS, 17 DE OCTUBRE, 1988

CRUCE DE LíNEAS

(CONTINUACIÓN DEL "DIALOGO TELEFÓNICO NO IMAGINARIO" MEDIANTE EL QUE J.M.M. EXPUSO EL PRIMER CASO DE LA "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" DE ALICANTE, APARECIDO EN EL NUMERO 14 DE ESTA REVISTA).

por
JUAN MANUEL REY PORTOLES
Registrador de Valencia, núm. 12

- Hallo!, oigan, perdonen, ha habido un cruzamiento de líneas o un "pinchazo" telefónico ahora tan de moda, y casualmente me he enterado de toda su conversación y como soy un gran aficionado a los temas hipotecarios no puedo resistir la tentación de tomar partido, si ustedes me lo permiten, en la discusión que cordialmente les enfrenta.

- Adelante, adelante, estaremos encantados de oir cualquier argumento razonable, aunque a la postre, nos incumba a nosotros tomar la decisión definitiva en el caso que había motivado nuestro diálogo telefónico que ahora mantendremos a tres voces. Tiene usted la palabra, pero sea breve, por favor.

- Bueno, lo primero que quería objetar al "querido Registrador" cuyo criterio estaba a punto de prevalecer es esa afirmación suya de que en el procedimiento de apremio fiscal la misma escritura de venta sirve para cancelar la anotación decretada en su seno porque allí hay una norma que lo dice expresamente (creo recordar que es el párrafo primero del artículo 26 del Reglamento hipotecario en relación con el segundo del artículo 407 del mismo) y, en cambio, para las anotaciones preventivas de embargo judiciales no existe nada parecido.

- Efectivamente y el precepto que Vd. cita de memoria lo reitera en ese aspecto de la cancelación el artículo 145.2 del Reglamento General de Recaudación.

- Y además, añado yo que soy el Notario y me he estudiado bien el tema antes de llamar, la misma regla se repite en el artículo 148.2 del Real Decreto 716/1986, de 7 de marzo por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, de manera que bien puede sostenerse, -¿no le parece a usted amable interferente?- que constituye un criterio general el de que las medidas cautelares tabulares una vez agotada su función deban extinguirse o cancelarse.

- Ah no, por lo menos para mí, el Registrador, no vale el argumento de los preceptos que se han citado porque ambos pertenecen al ámbito administrativo y yo sigo insistiendo en que no existe norma parecida en el orden judicial.

- Eso es precisamente lo que les quería refutar y lo que me ha impelido a entrometerme en su camaraderil conversación; yo sí creo que existe esa norma que Vd. o Vds. echan a faltar.

- Ah, sí? pues cítela porque con mucho gusto la analizaremos.

- Si no me falla la memoria deben ser los artículos 206 y 207 del Reglamento hipotecario, combinada y atentamente leídos. Pero, esperen un segundo que me cerciore a través del ejemplar de Legislación hipotecaria que suelo tener aquí en el atril de mi mesa... A ver, mmm, sí, aquí están,

LUNES 4'30. NUMERO DIECISEIS. 17 DE OCTUBRE, 1988

CRUCE DE LÍNEAS (II)

permitanme que se los recuerde:

"Artículo 206: Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas... 2º Cuando en actuaciones de embargo preventivo, juicio ejecutivo, causa criminal o procedimiento de apremio se mandare alzar el embargo, O SE ENAJENARE o adjudicare en pago la finca anotada"

- No sí ya sé, como Registrador curtido que soy, que si se adjudica en pago la finca, o en general el derecho inscribible trabado, se está en uno de los casos previstos por el artículo 210 del Reglamento hipotecario, pero ahí lo que se produce es el mismo fenómeno que anida en la confusión de los derechos de obligación o en la consolidación de los derechos reales; Cuando coinciden en una misma persona la condición de titular del dominio o derecho real y de beneficiario de la medida cautelar adoptada sobre ellos, puede afirmarse, sin ningún genero de duda, que acaece la previsión reglamentaria según la cual dicha medida, o sea, la anotación -y por supuesto también el embargo pero ese no nos importa- "queda extinguido legalmente".

- No, no, si yo no me estaba refiriendo a la última previsión del artículo 206-2º del Reglamento, o sea a la de que "se adjudicare en pago la finca anotada", sino a la inmediatamente anterior, a la de que "SE ENAJENARE", (a terceros se entiende).

- Pero, ¿no es esa la misma previsión que la de adjudicar en pago?, ¿la norma no está utilizando dos verbos sinónimos, cuya acción precisamente ha de orientarse en ambos casos al pago con la finca anotada?

- Sinónimos en absoluto; encaminados al mismo fin de pago puedo admitírselo, aunque tampoco es gramaticalmente imprescindible. Me explicaré, el verbo "se enajenare" puede considerarse que enlaza tan solo con el complemento directo suyo (y del otro verbo que le sigue) que es cabalmente "la finca anotada"; o puede considerarse que lo hace mediante el complemento circunstancial de modo "en pago" que de esta suerte "modalizaría" a los dos verbos yuxtapuestos, enajenar y adjudicar. Pero lo que no se me antoja hermenéuticamente correcto es que se esterilice la potencialidad cancelatoria de la norma, interpretando que enajenar significa en ella, exactamente lo mismo que adjudicar. Este último verbo tiene una acepción forense muy asolerada en virtud de la cual se designa con él a uno de los subrogados del pago; repase, repasen Vds. los recientes trabajos de Teresa Marín García de Leonardo y de Angel Cristóbal Montes, en los números 581 y 586 de la Revista Crítica, sobre la dación en pago, y subrogados de este último, respectivamente, y comprobarán la relativa acuñación o cincelado que tiene en el lenguaje jurídico civil la expresión "adjudicar en pago". Por más que se utilice por igual en la genuina dación en pago a un acreedor, que en los negocios de atribución o partición para denotar que se salda un previo "haber" reconocido al adjudicatario, no creo que puedan sostener Vds. que en ninguno de ambos casos se emplearía con propiedad por ningún jurista que se precie la expresión "enajenar en pago". ésta a lo único que puede referirse es a la acepción que a mí me interesa en el contexto del artículo del que la extraigo, esto es, a la enajenación en pública subasta para con su producto hacer cumplido pago al acreedor, según fórmula estereotipada que se repite en todas las sentencias de remate de formulario.

- Interesante, interesante; bien; voy a admitirle a efectos dialécticos que el artículo 206-2º del Reglamento hipotecario está contemplando las tres mas usuales "salidas" o modos de terminación de los procesos de ejecución en sentido amplio, el levantamiento por voluntad del Juez de la medida cautelar,

27

LUNES 4'30. NUMERO DIECISEIS. 17 DE OCTUBRE, 1988

CRUCE DE LINEAS <III>

la enajenación a terceros y la adjudicación al acreedor actor, pero ¿ de dónde deduce Vd. que la cancelación de nuestro caso puede derivarse de la propia escritura prevista fundamentalmente en el artículo 1514 de la Ley de Enjuiciamiento civil?

- Muy sencillo, del siguiente artículo, del 207, cuyo tenor literal si me lo permiten también voy a recordarlo:

"La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, ESCRITURA PÚBLICA o documento en que SE ACREDITE EL HECHO DETERMINANTE DE AQUÉLLA o, en su caso, solicitud de los interesados.

Cuando se trate de cancelación de embargos a favor de la Hacienda, será título bastante la escritura en la que se haga constar que queda extinguida dicha anotación o la certificación de adjudicación que determina el artículo 26".

- ¿Y no le parece a Vd., amigo por el azar telefónico, que la contraposición de los dos párrafos de ese artículo 207, parecen reservar a la Hacienda Pública, la peculiaridad de que baste la escritura para cancelar la anotación preventiva de embargo que se tome en el procedimiento de apremio fiscal, y a lo sumo en el parafiscal?

- Pues no, no advierto tal contraposición, sino más bien un cierto paralelismo entre ambos párrafos aunque es verdad que las hipótesis de cancelación judicial en el precepto, son más numerosas que las administrativas y eso empaña la visión de aquella paridad. También puede explicarse el segundo párrafo como resultado de un añadido del Reglamento de 1947, que se limita a reproducir la singular regla del apremio fiscal, mas sin que ello signifique nada en su comparación con la cancelación de anotaciones judiciales que mantiene todas sus añejas soluciones o variantes.

- ¿Cómo añejas? ¿es que la interpretación que Vd. patrocina, habría podido sostenerse en etapas legislativas anteriores?

- Pues sí, sin ir más lejos, estimo que mi flexible interpretación se habría podido sostener bajo el imperio por ejemplo del Reglamento de 1915. Creo que allí eran los artículos 164-3º y 180-2º los equivalentes a los 206 y 207 actuales, aunque he de reconocer que el tenor del segundo no era tan claro como el de su sucesor para cobijar mi tesis. Y si no me falla la memoria, esos preceptos de 1915, a su vez entroncan con los artículos 74-2º y 90-2º del Reglamento de 1861.

-¿Y desde entonces nadie había reparado en ese alcance cancelatorio mediante escritura por el que Vd. aboga?

- Hombre, Vd. sabe perfectamente que es muy difícil saber todas las opiniones que se han podido verter sobre una cuestión tan concreta como la nuestra, y ni siquiera es posible asegurar si alguna Resolución se ha pronunciado al respecto aunque yo no he encontrado ninguna en los repertorios al uso. En cuanto a autores recuerdo que cuando hace un tiempo me preocupé algo del problema, descubrí que Roca Sastre, allá por la pag. 294 del tomo III de la sexta edición de su obra, daba por supuesto que en el evento del artículo 206-2º del Reglamento "se requería para proceder a la cancelación de la correspondiente anotación preventiva, de conformidad a la norma general (?) del art. 207 del Reglamento Hipotecario, la presentación al Registro del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento en que se ordene la cancelación". Y recuerdo también que ese indemostrado aserto da la impresión de haber influido en el parecer de Chico quien hacia la pag. 504 del tomo II

LUNES 4'30, NUMERO DIECISEIS, 17 DE OCTUBRE, 1988

CRUCE DE LINEAS (IV)

de sus "Estudios" afirma algo así como que "Los seis primeros (*scilicet* números del artículo 206 del Reglamento) responden a la idea de anotaciones preventivas realizadas en base de resoluciones judiciales o mandamientos judiciales a las cuales se aplican los artículos 82 y 83 de la L.H., en cuanto exigen para practicar cancelaciones una providencia ejecutoria o resolución judicial de carácter firme"

-Es que, no se negará Vd, mi desconocido amigo, que la rotunda afirmación del artículo 83, I de la Ley hipotecaria, matizadamente reiterada por el 174, III de su Reglamento, no inclina a ser exigente y requerir el visado de salida (entiéndase mandamiento), para lo que ya necesitó en su entrada a los libros tal visado.

- Pero amigo mío, si ese drástico pareado mandamiento-mandamiento, igual que el gemelar escritura-escritura, correctos en sede de principios, hace agua por todas partes desde por lo menos el Real Decreto de 20 de mayo de 1880 sobre cancelación automática. Desde entonces no se ha hecho sino acumular excepciones a esas sanas reglas allí donde lo exige el más sano aún, principio del sentido común. Repare, repare Vd., en la enorme espita que suponen el artículo 82, II de la Ley y 174, I del Reglamento... Pero, sin querer, nos hemos desviado de su anterior pregunta sobre argumentos de autoridad, y me he quedado con las ganas de decirle, que aun no siendo tan moderno como los otros que le cité de adverso, también recuerdo que Morell si que tenía una manga tan ancha como la mía. En efecto, intentando desentrañar tras Escosura el sentido del antecesor del actual artículo 210 del Reglamento (que entonces solo se refería al tercero y no también al anotante, señal de que constituyen sujetos distintos), vino a proponer hacia la pag. 576 del tomo III[2] de sus "Comentarios", un ejemplo que rezaba más o menos así:

"A anota un embargo contra B, sobre una casa que se vende en pública subasta adquiriéndola C. C, adquiere el derecho de A al comprar la casa, y el derecho de B al pagarle con el precio su crédito. C, por tanto, es un tercero que adquiere el derecho anotado en tales términos, que queda legalmente extinguido y procede una inscripción en la que debe expresarse que queda cancelada la anotación..."

- No, no, si ya veo que hasta con apoyo en el que hoy es art. 210 del Reglamento, hay quien ha llegado a la misma conclusión que Vd.

- Si, pero a mí no me acaba de convencer tal apoyatura porque resulta un tanto forzoso afirmar, como hacía Morell, que un rematante adquiere el derecho de crédito del actor tan solo porque con la suma por él ofrecida se paga éste; mas bien habría que decir que se extingue. Por eso yo reservo el artículo 210 para hipótesis de confusión o consolidación, como dije, y me baso para resolver el problema en cuya solución me he entrometido, en los dos preceptos que les vengo repitiendo desde hace un rato: El artículo 206-2º que recoge el hecho determinante de la cancelación, a saber, la enajenación de la finca anotada para con su producto pagar al actor ("en pago"), y el 207.I que prescribe las posibles envolturas de tal hecho, entre las cuales cita la "escritura pública". El que en ella, el Juez manifieste además que ordena la cancelación en cuestión es una circunstancia tranquilizadora pero intrascendente, y la omisión de tal orden no me haría a mí cambiar de parecer.

- No, no, si ya compruebo que está Vd. muy convencido de lo que dice, y, oiga, ¿se le ocurre algún argumento más en apoyo de su línea?

- Hombre, pues por ejemplo, le haría ver que el artículo 206-2º no parece

29

LUNES 4'30. NUMERO DIECISEIS, 17 DE OCTUBRE, 1988

CRUCE DE LÍNEAS (V)

sólo estar enunciando causas o motivos de cancelación de anotaciones, sino también apuntando el vehículo en que deben presentarse, y si para "alzar el embargo" requiere mandamiento (confronte el verbo "mandare") parece lógico deducir que, por contraste, no lo está exigiendo en las otras dos hipótesis, de enajenación o adjudicación en pago. También le aduciría que en el caso del artículo 166, 1º, II que es un supuesto de anotación por más de un concepto de esos enigmáticos a que alude el art. 199, I del R.h., esto es, de anotación sucesiva de 1º un derecho hereditario "in abstracto" y 2º un embargo inmediato sobre él, también se cancela sin mandamiento con sólo la escritura particional de la que no resulte adjudicación del bien al heredero deudor (art. 209-1º del propio R.h.) aunque reconozco que la analogía no es muy acentuada por hacer tránsito este caso al fenómeno de la cancelación automática. Igualmente le argüiría que tras la reciente R. de 15 de julio de 1988, ya no está tan claro que el Notario al autorizar una escritura en la que interviene el Juez por el ejecutado rebelde, no está desempeñando un cierto papel de escribano judicial -por más que éste debiera ser cometido del Secretario del Juzgado-, de manera que el instrumento no es tan inadecuado ropaje para un mandato cancelatorio inserto a su final, (con todo he de confesarle que esta última línea argumental no me agrada nada); finalmente invocaría los preceptos que hablan del pago aunque sea forzoso y, en ese caso, hasta parcial, como medio extintivo de las obligaciones y de cómo los accesorios de un crédito cual la medida cautelar que garantiza su viabilidad deben seguir, por analogía con el art. 1528 del C. civil, la misma suerte que su santo esposo: y si éste ha muerto a la tumba deben seguirle... etc... etc.

- Bien, bien, no siga por esa senda metafóricamente machista; oiga, ¿y su "construcción" no sería aplicable también a la hipoteca que se ejecute, no vía judicial sumario, donde la regla 17 del artículo 131 de la Ley hipotecaria parece un obstáculo insalvable en orden a exigir mandamiento específico para cancelar la hipoteca, digamos, "consumida", sino a la hipoteca que se haga efectiva a través del procedimiento ejecutivo ordinario?

- Está Vd. cambiando de tercio amigo, pero le seguiré: Dejando de lado esa afirmación suya sobre la regla 17 del artículo 131, la cual bien leída también puede interpretarse como que exige mandamiento sólo en el caso de que haya asientos posteriores al gravamen que se ejecuta, he de partir de que, en efecto, una hipoteca ya no es una anotación preventiva cuya extinción por "consunción" cuenta con el respaldo de los arts. 206-2º y 207.I del Reglamento hipotecario, y la analogía tiene sus límites... pero, de todas formas... le diré que un Registrador muy próximo a mí se va a atrever a hacerlo en un caso real sometido a su consideración, y con apoyo, repare Vd., de los antes citados arts. 82.II de la Ley hipotecaria y 174.I del Reglamento. En efecto, yo creo que no le falta razón, y se acata escrupulosamente la previsión reglamentaria: Con la presentación simultánea de copias de dos escrituras, de la que motivó la inscripción de hipoteca, y de la de venta judicial otorgada hace más de treinta años- siempre más fáciles de obtener que un mandamiento dentro de una causa conclusa, archivada y acaso extraviada-, se podría lograr el fin pretendido toda vez que la primera presta el soporte para la nota de despacho y la segunda constituye ese "otro documento fehaciente" del que resulta que el derecho asegurado se ha extinguido; ¡y tanto que se ha extinguido!: Lo mismo si atendemos al crédito, por razón de pago (art. 1156, supuesto primero del Código civil) que si atendemos a la hipoteca por agotamiento de su función como derecho real de

CRUCE DE LÍNEAS <VI>

realización de valor. El mismo Roca Sastre, hacia la pag. 1109 del tomo IV-2ª de su magna obra se ocupa de esta causa extintiva de la hipoteca por "realización del valor en cambio de la cosa gravada en méritos de ejecución hipotecaria" siquiera cita inadecuadamente en su respaldo el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que para mí se esta refiriendo a todas las hipotecas que existieran sobre la finca ejecutada distintas de la que hubiera motivado el apremio, aunque desde 1909 haya que reinterpretarlo como referido a las posteriores.

- Sí pero, oiga, ¿y el artículo 179 del Reglamento hipotecario, dónde me lo deja Vd.?

- Pues muy sencillo, en su escueta previsión de mero pago, esto es, de que voluntariamente se realice un pago extintivo, pero no "estiro" su tenor hasta "taponar" también el caso en que sea el caparazón real, la hipoteca, el que se haya extinguido, por cumplimiento de su función natural. Quiero decir que el artículo 179 veta el que la extinción del componente obligacional de un crédito hipotecario se extienda automáticamente al componente real, pero no que se aplique de modo cabal el artículo 174.I si es ese otro estrato superpuesto el que se ha extinguido por consunción. Por eso el artículo 179 se refiere al "crédito hipotecario" y el 174.I, en cambio, al "derecho asegurado" inscrito. Pero oiga, ¿no le parece que deberíamos volver al supuesto de anotación preventiva de embargo que era en el que me interferí y dejar el de la hipoteca ejecutada por vía ordinaria para mi íntimo amigo (que tampoco se arriesga demasiado porque la hipoteca que se dispone a "enterrar" importa menos de 100.000 ptas por todos los conceptos y lleva, eso, treinta años de putrefacción)? ¿Tiene Vd. alguna otra objeción que oponer a mi tesis?

- Hombre, habría muchos "flecos" que analizar y no pocos puntos sobre que polemizar, pero como no sé, tras el cruzamiento de líneas, a cuenta de quién corre la llamada, me limitaré por cortesía y para terminar a plantearle este problema: ¿y si tras la anotación que Vd. cancelaría con la propia escritura de venta a tercero, hubiese más cargas, por ejemplo, para simplificar, otras anotaciones, las cuales indudablemente sí requieren mandamiento cancelatorio expreso con todas las previsiones del art. 175-2º del R.h.? ¿ no ocurriría que pasarían éstas a ganar rango o preferencia por desaparición de la primera de modo que ya no podrían cancelarse nunca en aplicación de la doctrina de la R. de 28 de septiembre de 1987?

- Rotundamente no, querido amigo, en esa Resolución la mutación real, la adjudicación en pago al acreedor, *se presentó* en el Registro *una vez caducada* la anotación preventiva de embargo que le servía de precursora, pero si no se da esa circunstancia la anotación de embargo ejecutada puede decirse que subsiste en el seno del asiento de inscripción en que desemboca. Aquella habría sido la fase de crisálida que ha dejado paso a la bella mariposa que es la inscripción del remate o adjudicación. Una medida cautelar cuyo objetivo es asegurar las resultas de un juicio no puede experimentar transmutación mas natural y deseada que la de un asiento de dominio o derecho real de la que en cierta medida es su San Juan Bautista. Lo contrario conduciría a absurdos tales como que el despachar primero un auto de adjudicación al actor con inesquivable aplicación del art. 210 del Reglamento hipotecario impediría acatar un mandamiento cancelatorio de todo lo posterior, porque el azar de las presentaciones le habría privado de virtualidad extintiva... ¿Desea que siga?

- No, no, muchas gracias, con lo que nos ha dicho hasta aquí ya tenemos

LUNES 4'30, NUMERO DIECISEIS, 17 DE OCTUBRE, 1988

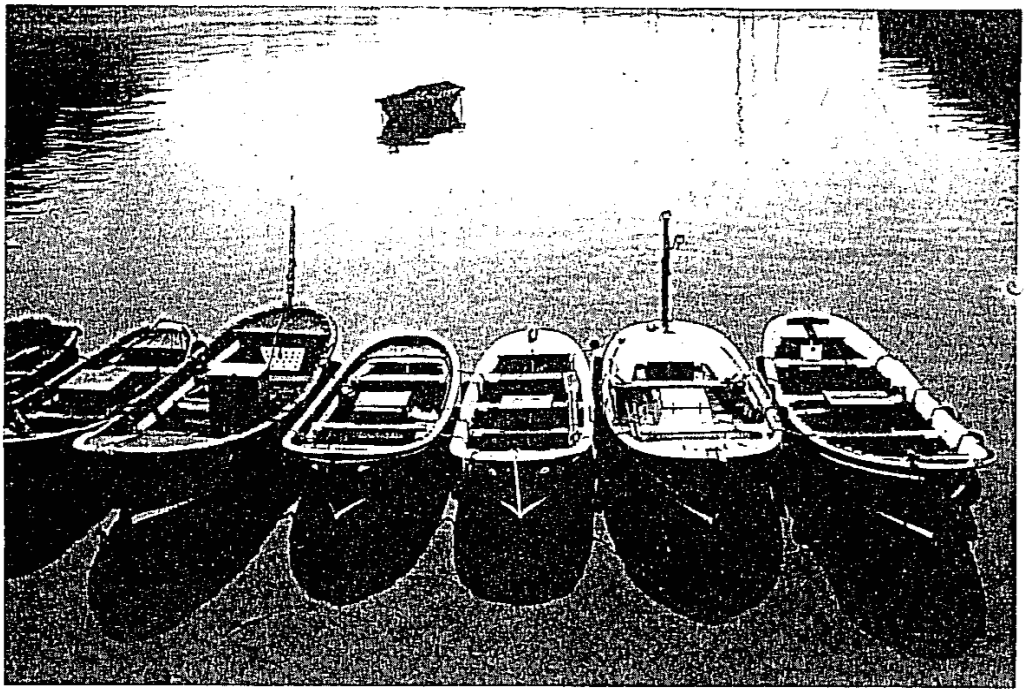
CRUCE DE LINEAS <VII>

algunos elementos de juicio más con que formarnos nuestra opinión. Si, al analizarlos tranquilamente entre nosotros, necesitamos alguna precisión adicional ya le volveríamos a llamar, aunque tuviéramos que provocar un "cruce" como éste. Y si encontramos que le rebatimos cada uno de sus puntos o enfoques, entonces no le quepa duda de que sí le llamaremos para que Vd. también se vea iluminado por la verdad o el acierto.

- Pues nada, a mandar, y hasta la próxima interferencia.
- *Adiós.*
- Adiós.

30 de Septiembre de 1988

32



... "La foto representa las siete barcas que son los siete miembros del Tribunal de Oposiciones y al fondo se ve otra barca que es el opositor. El verso comenta el momento en el que el opositor hace su oración. Me lo han enviado para la posible nueva edición de mi libro, pero creo que sería oportuno que lo publicases en LUNES 4'30"... (Fragmento de una carta de JM Chico Ortiz).

ORACIÓN DEL OPOSITOR

M.T. FRAGA

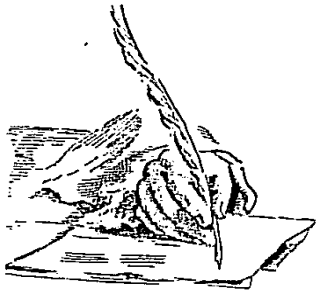
Cercano ya mi primer ejercicio
una angustia de pronto me atenaza
que me juego, Señor, en una baza
muchas horas de estudio y sacrificio

Cuando ya al fin la hora sea llegada,
al escuchar mi nombre, yo te pido
que a los tranquilos mares del olvido
no escape mi memoria fatigada

Espero un Tribunal paciente y justo
mas, si en alguno el gesto hallase adusto,
intercede por mí, y haz que recuerde
que donde estoy ahora, él estuviera
que no se llega a ser buena madera
sin pasar por humilde leña verde.

LUNES 4'30, NÚMERO TREINTA Y NUEVE, 31 DE OCTUBRE, 1989

EL
RINCÓN
DE
LOS
RIPIOS



LA NOTA MARGINAL

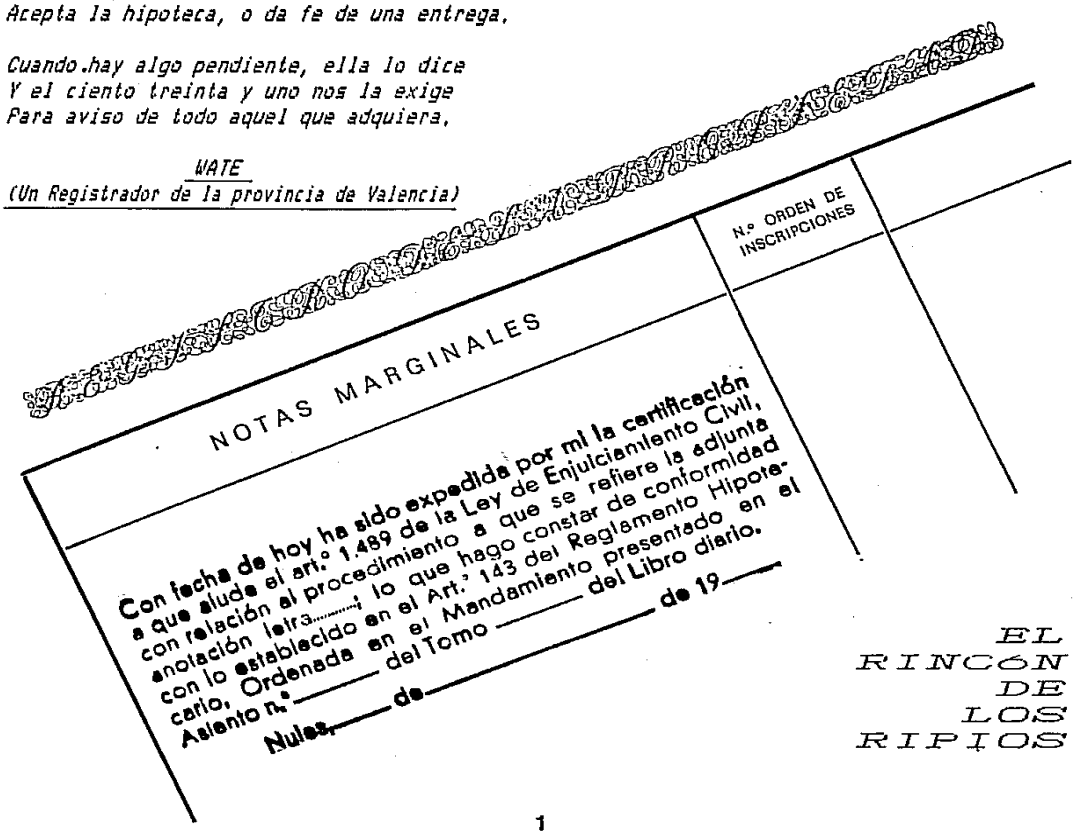
La nota marginal es una nota
No incluida en la escala musical
Mas sin ella el concierto registral
Ni se lee, ni se escribe ni se toca,

Pequeña, marginada, poca cosa,
Si falta, nada puede funcionar;
Ni el Diario se puede utilizar
Ni unas fincas se hablan con las otras,

Las une, las separa o las divide
Las grava, las afecta o las libera
Acepta la hipoteca, o da fe de una entrega,

Cuando hay algo pendiente, ella lo dice
Y el ciento treinta y uno nos la exige
Para aviso de todo aquel que adquiera,

WATE
(Un Registrador de la provincia de Valencia)



EL
RINCÓN
DE
LOS
RIPIOS

1

LUNES 4'30, NÚMERO TREINTA Y OCHO, 16 DE OCTUBRE, 1989

EL RINCÓN DE LOS RIPIOS

-¿Qué es un embargo?- dices mientras clavas
en mi pupila tu pupila azul
-¿Qué es un embargo?- dices intrigada
-La anotación de embargo no eres tú,
Y que lo diga en forma de soneto
Don Poeto,

SONETO

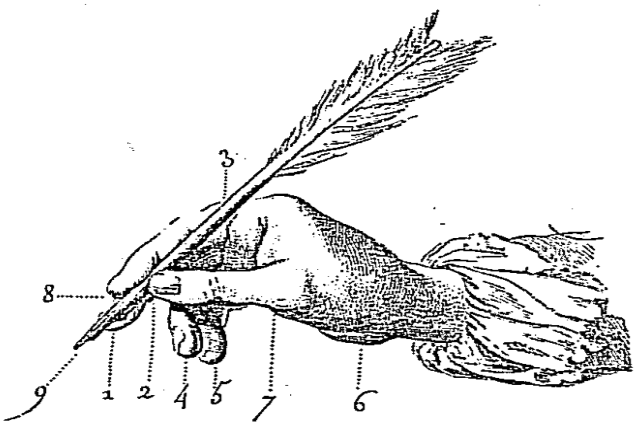
La anotación de embargo es una carga
sobre la finca inscrita del deudor
en provecho de aquel acreedor
que no ha cobrado a tiempo y se la embarga,

Y esa carga al deudor ¡cómo le amarga!
pues no puede ejercer de vendedor
sin que el embargo afecte al comprador
y el precio baje si la deuda es larga,

El embargo se plasma en un asiento
practicado en virtud de un mandamiento
que inserta -literal- la Providencia,

Ya el deudor sufre el peso de su mal;
queda manchado el folio registral
por cuatro años que dura su vigencia,

DON POETO



53

DOCUMENTO HISTÓRICO

A través de una procedencia entrañable, muy relacionada con la fecha de mi cese en el Registro de Massamagrell como Registrador jubilado, ha llegado a mí el facsímil del "documento histórico" que a continuación reproduzco en su formato original (las S en forma de F, excepto las finales). Y como lo creo muy interesante como precedente de nuestro Registro de la Propiedad, anterior en fecha a las famosas Contadurías de Hipotecas de 1.768, con la circunstancia añadida de que procede de Valencia, no he resistido la tentación de publicarlo en LUNES 4,30.

Espero que os interese

J.B.G.

EL EXCELmo. SEÑOR DUQUE DE CAYLUS, GOVERNADOR, CAPITAN GENERAL de efte Reyno, y Presidente de su Real Audiencia, Regente, y Oidores de ella.

Por cuanto la Ley tercera del título quince, libro quinto de la Recopilación, difpone lo que debe hacerse en cada ciudad, y cabeza de Jurifdicción, para regiftrar los Cenfos, e Hipotecas que fe imponen fobre cafas y heredades, fegún fu tenor, que es el figuiente.

Por cuanto nos es hecha relacion, que fe efcufarian muchos Pleitos, fabiendo los que compran los Cenfos, y Tributos, los Cenfos e Hipotecas que tienen las cafas, y heredades que compran, lo qual encubren, y callan los vendedores, y por quitar los inconvenientes que de efto fe figuen, mandamos que en cada Ciudad, Villa, ò Lugar donde huviere cabeza de Jurifdicción, aya una Perfona, que tenga un Libro en que se regiftren todos los contratos de las qualidades fufodichas; y que no fe regiftrando dentro de feis dias defpues que fueron hechos, no hagan fee, ni fe juzguen conforme à ellos, ni fea obligado à cofa alguna ningún tercero poffehedor, aunque tenga caufa del Vendedor; y que el tal Regiftro no fe mueftre a ninguna perfona, fino que el Regiftrador pueda dar fee, fi ay, ò no algún tributo, ò venta à pedimento del Vendedor. Y haviendofe confultado al Confejo los inconvenientes que fe feguian de la inobfervancia de la prefente Ley, se ha fervido refolver, que defde luego fe ponga en execucion, fin que lo embaraze fu inobfervancia que hafta aquí aya tenido. Cuya refolución fe ha comunicado por Carta Orden de tres de efte mes. Y haviendose vifto por el Real Acuerdo, ha mandado fu cumplimiento; y que para tenerle enteramente en efta Ciudad, y en las Cabezas de Partidos del Reyno, y fe obferve en todos los pueblos, fe publique con inferta de la expreffada Ley, fe imprima, y reparta, haciendola faber a todos los efcrivanos que pueden autorizar femejantes efcrituras. Por tanto, y para que venga en noticia de todos, y fe cumpla con el tenor de dicha Ley, fe manda publicar el prefente. Dado en el Real de Valencia à veinte y dos de Junio de mil fetecientos cinquenta y ocho. Don Marcos Ximeno. Don Martin Davila. Don Jofeph Moreno Albarado. Don Pedro Luis Sanchez.

Publicación.

En la ciudad de Valencia à los veinte y feis dias del mes de Junio año de mil fetecientos cinquenta y ocho: Ante las puertas del Real Palacio con Timbales, y Clarines, y afiftencia de diferentes Alguaciles de Corte, por voz de Manuel Roig, Pregonero publico, fe publicò el bando que antecede, y defpues fe executò lo mismo en los demàs pueftos publicos, y acoftumbrados de efta Ciudad, hallandofe prefentes à oirle gran numero de gentes. De que certifico Antonio Meftre

Es copia del bando original, y fu publicacion, de que certifico.

Don Pedro Luis Sanchez

Un Bernat i Baldoví, primer registrador de la propiedad de Sueca (Valencia)

A finales del año 1861, el Ministerio de Gracia y Justicia eligió a Bernat i Baldoví para que comandara el nuevo Registro de la Propiedad de Sueca que, de acuerdo la Ley Hipotecaria aprobada hacía pocos meses, estaba llamado a sustituir la Contaduría de Hipotecas creada un siglo antes. Pero el referido Bernat i Baldoví no fue Josep, aquel personaje poliédrico autor de *El Virgo de Visanteta*, entre otras producciones literarias. Él intentó ser el agraciado, aunque sin éxito: su reputación le jugó una mala pasada. Sólo le quedó el consuelo de ver como la persona elegida para el apetecible cargo de registrador era su hermano predilecto, Antoni.

Este suceso, que hemos podido conocer gracias a unos documentos existentes al Archivo Histórico Nacional (Madrid), nos aproxima un poco más a la personalidad de Josep Bernat i Baldoví, a la vez que confirma la perfecta comunión de intereses entre los miembros de su familia.

La Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, aún hoy elogiada por los juristas, convirtió las contadurías de hipotecas entonces existentes en todos los pueblos cabeza de partido del Estado español, en un nuevo instrumento técnico que se nombró Registro de la Propiedad, el cual había de encabezar un cargo de nueva creación, el de registrador. La potestad de nombrar los registradores se la reservaba el Ministerio de Gracia y Justicia, previa convocatoria pública para cubrir las plazas vacantes, la solicitud de los interesados y los respectivos informes de los regentes de las audiencias territoriales.

Como la ley establecía que los aspirantes a registrador tenían que reunir determinadas condiciones —ser abogado, haber realizado funciones judiciales o ejercido la abogacía un mínimo de cuatro años, no ser deudor del Estado o institución pública, no estar procesado en ese momento..., eran las más significativas—, y los hermanos Josep y Antoni Bernat i Baldoví las cumplían, ambos decidieron optar al concurso de méritos para ocupar alguna de las plazas que se ofertaban, pero en diferentes demarcaciones. Como no podía ser de otra manera en su familia, los *roles* estaban pactados.

Una vez se abrió el plazo para que los aspirantes pudiesen presentar solicitudes, Josep Bernat i Baldoví entregó la suya el 15 de julio de 1861, con la pretensión que le fuera concedida la plaza de Sueca (València), de donde era natural. Para ello, junto a la certificación del expediente académico y la de su paso por el Congreso de Diputados español, adjuntaba diversos avales que le recomendaban "*por su moralidad, ilustración y excelentes cualidades*", como afirmaba el alcalde del consistorio suecano, o por ser "*notoria su*

capacidad, disfrutando por tanto de buen concepto público", al parecer del juez de Primera Instancia de la misma localidad.

Un día después, su hermano Antoni presentó los documentos para optar a los destinos de Valencia o Alzira, con las oportunas acreditaciones académicas y laborales, así como las recomendaciones del Gobierno de la provincia de Tarragona y del regente de la Audiencia de Barcelona.

Pero cuando mes y medio después d. Francisco Vindel, regente de la Audiencia de Valencia de entonces, emitió los informes preceptivos —no sabemos si secretos o públicos— que valoraban ambos hermanos ante el Ministerio de Gracia y Justicia, no tuvo piedad del pretendiente Josep en afirmar que "*mientras sirvió en el Juzgado de Catarroja se le hicieron amonestaciones, prevenciones y hasta se mandaron reponer á sus costas causas criminales*", y ponía fin al escrito anotando que "*de los informes oficiales que hé tomado de dicho sugeto aparece que es de buena conducta moral y disfruta de buen concepto público. Yo puedo asegurar á Vd.* [dirigiéndose al ministro de Gracia y Justicia] *que aquel aserto no es exacto, tanto mas cuantos ciertos actos de dicho interesado son públicos y bien conocidos*". Por el contrario, el regente dejó escritos grandes elogios sobre Antoni, como "*ser excelente el concepto de que goza, debido á su prudencia, rectitud y laboriosidad* [...]. *Por todo lo dicho le considero muy acreedor á uno de los registros que solicita*".

Secretos o no los informes del regente de la Audiencia, Josep Bernat hubo de enterarse pronto de sus respectivos contenidos y reaccionó. Viendo que personalmente nada tenía que hacer, pero con el dictamen de Antoni tan favorable, el 30 de septiembre del mismo año presentó otra solicitud para intentar reconducir la situación. La firmaban los dos hermanos pero quien hablaba en primera persona era Josep. En esta nueva instancia, éste rectificaba su demanda inicial, aclarando que él prefería que se concediese la plaza de registrador de Sueca a Antonio porque "*ademas de la ventaja de sus merecimientos tan evidente, está desde luego mas apto para el desempeño por razon de la edad*". Y en la parte final de la solicitud, casi sin quererlo, hacía una segunda petición: que le designasen suplente suyo.

Antoni Bernat fue nombrado registrador de la propiedad de Sueca a punto de finalizar el año 1861, mientras que Josep fracasó por segunda vez, ya que consta en los documentos que la persona elegida para sustituir el titular de la plaza fue un hermano común de los dos, también abogado, pero unos cuantos años más joven, Ramón de nombre de pila.

Fuese como fuese, seguramente a Josep no le debió durar demasiado el disgusto ocasionado por estas decisiones ministeriales. Al fin y al cabo, como compacto núcleo familiar que formaban los tres hermanos, todo quedaba en casa. Pero, de manera inmediata, el destino se mostró inmisericorde con la familia Bernat i Baldoví.

Al poco tiempo de tomar posesión del cargo de registrador de la propiedad de Sueca, allá por el mes de febrero de 1862, a Antonio se le manifestó un grave problema pulmonar que le impidió el ejercicio de la profesión, hasta llegarle la muerte el 12 de septiembre del mismo año, cuando aún no hacía un mes que había muerto su padre, Antoni Bernat Fuster. Estas dos defunciones sumergieron a Josep en un significativo letargo físico e intelectual, del que ya no saldría.

Tan efímero fue el paso de Antoni Bernat i Baldoví y de su hermano Ramón por el Registro de la Propiedad de Sueca, que hasta ahora mismo no se tenia constancia de la presencia de tan significada familia en los orígenes de esta secular institución, que durante el año 2011 cumplirá ciento cincuenta años.

J. Antoni Carrasquer Artal

BUENAS, QUE VENGO A HIPOTECAR A MI SEÑORA
¡PERO SI SU SEÑORA NO ES UN INMUEBLE!
¿QUE NO? ¡ANDE, TIO LISTO, INTENTE MOVERLA!
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

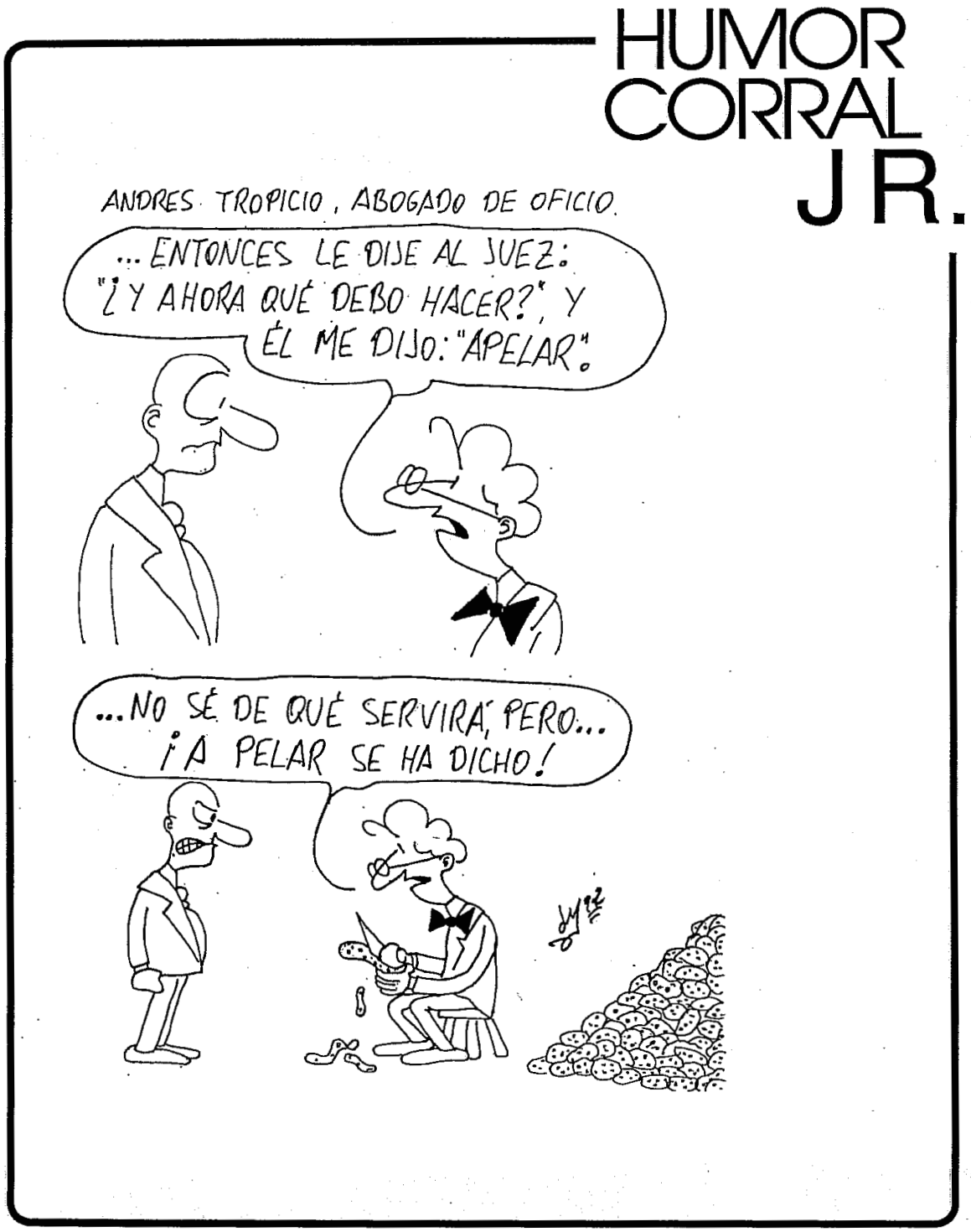
¿QUE USTED NO LEE LUNES 4'30?
¿QUE NO?
¡TOMA, MI YO!
PERO EL NOTARIO, QUE ES MU AMIGO DEL SEÑOR COLOMER, M'HA DICHO QUE ES UNA REVISTA MU MAJICA QUE TRAE DE TÓ:
INFORMACIÓN JURÍDICA
RESOLUCIONES DE LA DGRN, O ALGO ASÍ, QUE SEPA DIOS LO QUE ES
INFORMACIÓN GENERAL
JURISPRUDENCIA
CASOS PRÁCTICOS
ENTREVISTAS,
Y HUMOR, A CARGO DE UN CHAVAL MU MAJO
EN EL PRÓXIMO NÚMERO, PÓSTER A TÓ COLOR DE MI PRIMA LA GORDA, QUE EL NOTARIO LA USA DE PISAPAPELES
¿NO SEA SOLO UN JURISTA? ¡PARECÍALO LEYENDO LUNES 4'30!
¡HE DICHO!
¿PUEDO SALUDAR?
HUMOR, HONOR Y GLORIA DE CORRAL JR.

LUNES 4'30, NÚMERO TREINTA Y SIETE, 4 DE OCTUBRE, 1989

CORRAL JR.

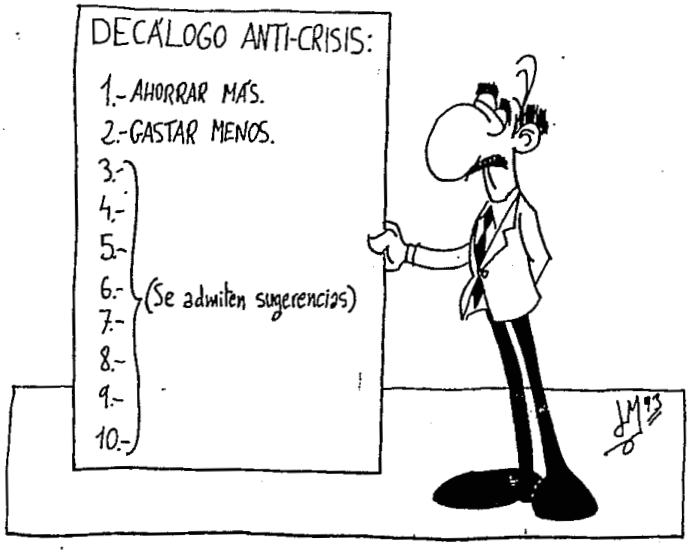
30

Humor de Corral Jr


HUMOR
CORRAL
JR.
ANDRES TROPICIO, ABOGADO DE OFICIO.
...ENTONCES LE DIJE AL JUEZ: "¿Y AHORA QUÉ DEBO HACER?", Y ÉL ME DIJO: "APELAR".
...NO SÉ DE QUÉ SERVIRÁ, PERO... ¡A PELAR SE HA DICHO!

HUMOR

CORRAL



Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana