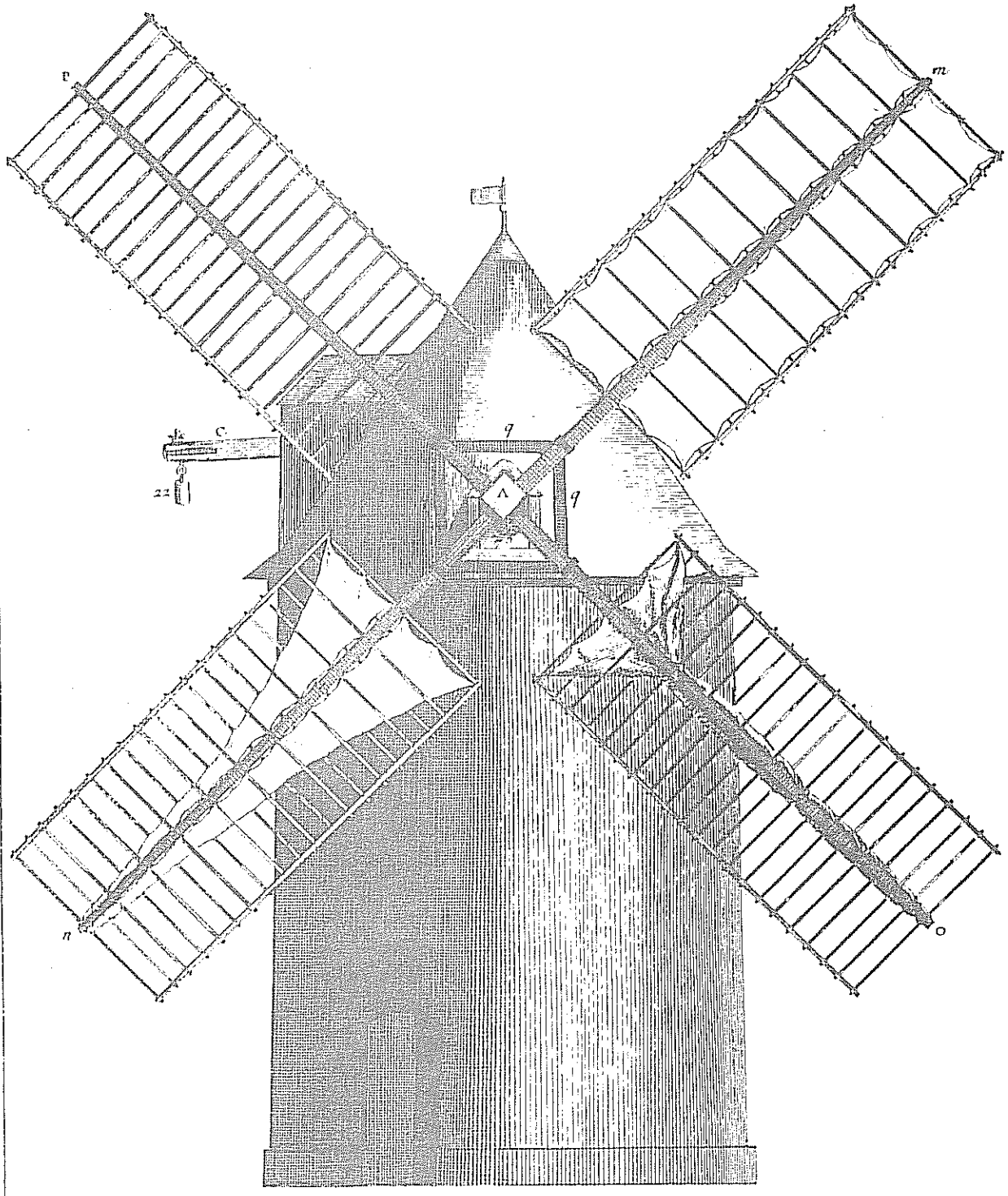
LUNES 4'30



NUMERO 5

1.ª QUINCENA - ABRIL - 1988

SECCIONES

INFORMACION JURIDICA

RESOLUCIONES DE LA DGRN.

JURISPRUDENCIA DEL TS. Y CONSTITUCIONAL

OFICINAS LIQUIDADORAS

BOE. Y LEGISLACION AUTONOMICA

CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS

CASOS PRACTICOS ANUNCIADOS O TRATADOS

ACADEMIA

ACTIVIDADES PROGRAMADAS O REALIZADAS

DELEGACION TERRITORIAL

VARIOS

BIENVENIDAS Y DESPEDIDAS

MERCADILLO Y OTROS ANUNCIOS

INFORMACION GENERAL

EDITORIAL

FIRMA INVITADA

ENTREVISTAS

HUMOR

IDEAS Y SUGERENCIAS

DICE LA PRENSA

SISEBRUTO, CUQUITA Y LOS DELEGADOS.

Damos, con retraso, la bienvenida a la vida a SISEBRUTO, cuyo cordón umbilical cortamos en el número tres. Tras haber vivido veinticuatro horas enteramente desprendido del seno paterno se adorna ya con la cualidad de personita. Nos gusta su grave expresión pensante, libre de afectación y pesadumbre; se diría que piensa naturalmente, sin esfuerzo ni pedantería.
¡Anda Sisebruto; vuelve!

CUQUITA PERIS también nos ha abandonado. Deseábamos que sus pasatiempos fueran una sección habitual y nos ha dado calabazas. Dicen que anda un poco enfurruñada ... CUQUITA, cariño nuestro, morenaza; perdónanos y vuelve; te echamos de menos; tus pasatiempos son fatásticos.

Dos Delegados Territoriales nos distinguieron, ya hace tiempo, con sus felicitaciones: Lorenzo Sarmiento desde Bilbao y Fernando Canals desde Logroño; a los dos les enviamos un cordial saludo. Por cierto: Canals habla en su carta de "información lírica" y de "Registradores poetas"; no nos extrañaría que con ese apellido tan valenciano socarroneara un poco a nuestra costa; de cualquier modo, muchas gracias.

Otro Delegado Territorial, el de Andalucía Oriental, Miguel Gonzalez Laguna, apiadado, sin duda, por la lectura del editorial del número tres, nos envía para este número cinco un interesante trabajo: el mejor elogio que podíamos esperar. Gracias a este viejo roquero de la movida registral.

★★★

EL ESPÍRITU DE CINCINATO

La República romana estaba recién fundada sobre las húmedas y pantanosas tierras de las sietes colinas del Lacio, cerca de las bocas del Tíber.

Aquel laborioso pueblo romano, agrícola y pastoril, de ignorado origen, debía ocuparse, casi cotidianamente, de su propia sobrevivencia, rodeado como estaba de numerosos pueblos -etruscos al Norte, volscos al Sur; sabinos, ecuos y hérnicos al Este; etc.-, que codiciaban los frutos de sus bien labradas tierras. A veces, pueblos más lejanos, como los francos, descendían de su asentamiento en los valles del Po y asediaban las ciudades, tras atravesar la Etruria.

Era sin embargo el pueblo romano, un pueblo tranquilo y seguro de sí mismo y a ello contribuía, sin duda, el espíritu de Quintio Cincinato del que estaban imbuidos los romanos y cuyo ejemplo emulaban.

Cincinato, viejo patricio romano, gozaba de enorme prestigio entre su pueblo porque labraba personalmente sus campos, no obstante su noble cuna y su glorioso pasado.

Cuenta la leyenda que en una de las incursiones de los volscos hasta las puertas de Roma, defendida por un simple muro de tierra y arcilla, reforzado con una empalizada, estaba Cincinato, como casi siempre, arando sus campos, labor de la que no le apartaban los rumores del inminente peligro. Seguramente, al conocer la amenaza, sus manos abrazaron mas fuertemente la esteva del arado haciendo que su reja se hendiera un poco más en las entrañas de la lacustre tierra. Sólamente cuando el mensajero, en nombre del Senado, requirió su presencia al frente de las tropas, soltó el arado que quedó clavado en el inacabado surco. Dicen que después de derrotar a los volscos, Cincinato recogió el arado del punto en donde lo había abandonado y continuó faenando sus sementeras.

El laborioso, austero y prudente pueblo romano de los orígenes, progresó y conquistó el mundo, impelido por el espíritu de Cincinato.

Sólo cuando aquellas gentes cambiaron el arado por la púrpura y el ocioso boato oriental sedujo a los dirigentes, comenzó su decadencia.

LUNES 4'30
DE LOS REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

NÚMERO CINCO. 28 DE MARZO, 1988

Director: Enrique Colomer Sancho: Registrador de Villarreal,2, (Castellón).
Redacción en Valencia: Pintor Peyró, 12. 46010-VALENCIA.
Redacción en Alicante:
Francisco Salvador Campdera: Registrador de Alicante,3.
Juan-Carlos Rubiales Moreno: Registrador de Alicante,6
Pintor Cabrera, 22. 03003-ALICANTE.

INDICE:

* RESOLUCIONES DE LA DGRN: pag. 7.:
Doctrina civil: por Luis Orts Herranz, Vicente Dominguez Calatayud, Ana-María Del Castillo González, y Federico Sanchez Asins. Doctrina mercantil: por Salvador Minguez Sanz, Carlos Orts Calabuig, Belén Martinez Gutierrez y Rodolfo Bada Mañó.

* JURISPRUDENCIA DEL TS. Y DEL TC.: pag. 10
por Vicente Carbonell Serrano y Rosa Navarro Diaz.

* BOE. Y LEGISLACIÓN AUTONÓMICA: pag. 36
por Juan-Manuel Rey Portolés

* CASOS PRACTICOS: pag.4
Del Seminario de Valencia, por Carlos Olavarrieta Masdeu y Javier Solá Palerm.
De la Tertulia de Alicante, por Francisco Salvador Capdera y Juan-Carlos Rubiales Moreno.

* EDITORIAL:
El espíritu de Cincinato: pag. 1

* HUMOR: pag. 3

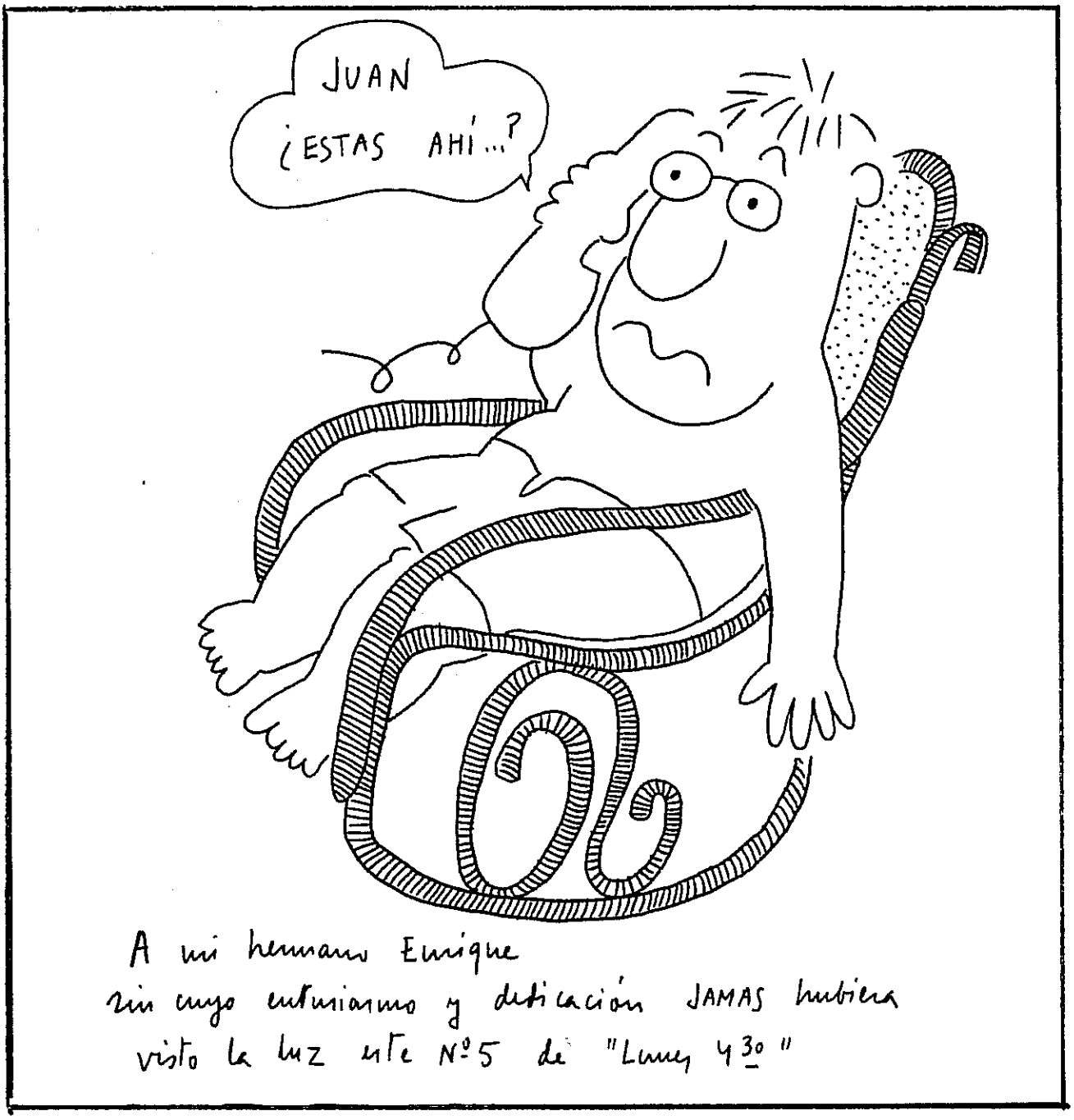
* FIRMA INVITADA:
"La multipropiedad..."
por M. Gonzalez Laguna: pag.18

* OPINIONES:
"Algunas consideraciones..." por V. Dominguez
pag.32:

* VARIOS:
"El art. 1504 del CC..." por JE. Garcia-Trevijano
pag. 16

"La anotación preventiva de secuestro..." pag. 34

HUMOR SIN TASA



El autor no claudica;
o publicamos el chiste con dedicatoria incluida
-y literal-
(fraternal exagerada dedicatoria)
o LUNES 4'30 se queda hoy sin chiste y para siempre sin personaje.
Nosostros estamos a favor de LUNES 4'30;
a pesar del personal bochorno

CASOS PRÁCTICOS*

RESUMEN DE LOS CASOS PRÁCTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DE LA "TERTULIA DE LOS JUEVES 16 HORAS" DE ALICANTE.

PRIMER CASO

LIQUIDACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA.- ¿Está exenta o sujeta al Impuesto de A.J.D. la anotación preventiva de una querella por alzamiento de bienes para asegurar las responsabilidades que procedan?:
Un sector se inclinó por considerarla sujeta, dado que no se trata de una anotación ordenada de oficio por el Juez, (artículo 51-4 Ley 21 de Julio de 1.980). Respecto a la base liquidable para unos sería el valor de las fincas cuya anotación se pide y para otros el monto de las responsabilidades aseguradas (que el mandamiento no expresaba).

Otro sector se mostró dubitativo.

SEGUNDO CASO

FACULTADES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.- En un Proyecto de Compensación, después de la adjudicación de las fincas de reemplazo a los miembros de la Junta de Compensación, ésta procede a hipotecarlas en garantía de un préstamo contraído para pago de los gastos de urbanización. ¿Tiene facultades?:

Se opinó que sí, ya que tal posibilidad aparece expresamente contemplada en el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo acuerdo, naturalmente, del pleno de la Junta de Compensación o previsión estatutaria.

TERCER CASO

AUTOCONTRATO.- X, que ostenta simultaneamente la representación de A y B, nombra sustituto a un tercero en el poder de B. A continuación, en representación de A, vende una finca a B representado por el sustituto.

La totalidad de los asistentes se manifestó en contra de la inscripción del documento por tratarse de un supuesto de "autocontratación".

CUARTO CASO

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA.- De una finca hipotecada se segrega y vende una porción a la cual se asigna, sin concurrir el acreedor, una responsabilidad que el comprador retiene para pago de la hipoteca. Más tarde, el Banco acreedor libera la parcela segregada de toda responsabilidad, consintiendo en la cancelación de la hipoteca en cuanto a la misma y acumulando toda la responsabilidad sobre el resto de la finca matriz. ¿Puede practicarse tal cancelación parcial?:

Una parte de los asistentes admitieron tal posibilidad en base al artículo 123 de la Ley Hipotecaria que permite al acreedor hipotecario que no ha consentido la división dirigirse contra cualquiera de las fincas resultantes por la total responsabilidad.

El resto no lo admitió citando alguna Resolución de la Dirección General en este sentido, (Resolución 17 Marzo 1.969), por no prestar su consentimiento el titular registral del resto de la finca matriz sobre la que se concentra el gravamen, en forma que puede ser injusta y desproporcionada en virtud del juego de la solidaridad resultante de los arts. 122 y 123 L.H.

(En el momento de redactarse estas notas publica el B.O.E. de 4 de marzo la Resolución de 12 de febrero, que se ocupa de un supuesto similar. La Dirección se pronuncia por la tesis negativa).

QUINTO CASO

LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SECUESTRO.- ¿En base a qué disposición la anotación preventiva de secuestro a favor del Banco Hipotecario entraña una prohibición de disponer como afirma Roca Sastre?: Ninguno de los presentes supo contestar. Os trasladamos la pregunta a Valencia. (Os respondemos en las páginas finales).

SEXTO CASO

DOMICILIO FAMILIAR.- ¿Es extendible la no exigencia de la declaración de no constituir el domicilio familiar en las ventas de cuotas indivisas de viviendas, cuando la comunidad tiene un origen distinto al de la partición de herencia, caso al que se refiere la Resolución de la Dirección General de 10 de Noviembre de 1,987?.

Se opinó unánimemente que sí.

SÉPTIMO CASO

DOBLE INMATRICULACIÓN.- ¿En el supuesto de que el Registrador conozca que una finca está inmatriculada doblemente a favor de personas distintas, debe hacerlo constar cuando expida una certificación de cualquiera de ellas?;

Todos se mostraron partidarios de que así se hiciera aunque no era obligatorio.

★★★★★★★★★★★

RESUMEN DE LOS CASOS PRÁCTICOS TRATADOS EN LAS ÚLTIMAS REUNIONES DEL SEMINARIO DE VALENCIA.

CASO PRIMERO.

AUTO FIRMADO POR EL SECRETARIO JUDICIAL.- Se presenta en el Registro, un auto de declaración de herederos ab intestato llamado "de propuesta", firmado por el Secretario de un Juzgado de Alcalá, en el que se hace constar que el referido "auto de propuesta" es firme, sin que conste en él la conformidad del Juez.

La opinión mayoritaria es la de que el referido auto, que es una propuesta que hace el Secretario, debe ser confirmado por el Juez, así como las providencias que le proponga el Secretario.

Se manifiesta en orden a este asunto, que si dichas resoluciones judiciales propuestas por el Secretario, están aceptadas por el Juez, un criterio flexible permitiría que los posteriores mandamientos, dictados en ejecución de dichas resoluciones, podrían ir firmados por el Secretario.(C.O.M.)

CASO SEGUNDO

ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE LOS DERECHOS HEREDITARIOS.- Practicada una anotación de embargo sobre los derechos hereditarios de un heredero, se presenta posteriormente escritura de partición por la que se adjudica a un heredero distinto la finca embargada; ¿Cabe la cancelación de oficio por el Registrador de dicha anotación?

La opinión mayoritaria es la de que (la extinción de los derechos anotados) es una de las causas de extinción de las anotaciones, según el número 10 del artículo 206 R.H., pudiendo cancelarse en el mismo asiento de inscripción, -nº 1 del artículo 209-, aunque sería conveniente la solicitud del interesado instando la misma.(C.O.M.)

CASO TERCERO

HIPOTECA CAMBIARIA.- Se trata de una hipoteca en garantía de letras de cambio en la que se hace constar que se constituye a favor de tenedores civiles y mercantiles y a favor de poseedores de letras (sin que se endose).

La opinión mayoritaria es la de que conforme a la Ley de Títulos valores y al artículo 50 L.H., se puede admitir la transmisión, sin endoso, de las letras de cambio. (C.O.M.)

CASO CUARTO

VENTA DE HERENCIA, DERECHO HEREDITARIO.- Inscrita una finca como ganancial, fallece uno de los cónyuges, dejando como único heredero al otro; y éste también fallece, dejando como heredera a una hermana. Dicha hermana del último fallecido, vende, por escritura pública "el derecho hereditario que se traduce en la mitad indivisa" de la finca en cuestión, facultando al comprador para que, sin necesidad de intervención de la vendedora, practique cuantas operaciones sean necesarias a fin de adjudicarse la tal finca.

Planteado problema sobre la redacción de esta escritura de venta, se entiende que en realidad no cabe hablar, como se hace, de la venta de derecho hereditario, pues hay en realidad venta de herencia, que se concreta en aquella finca y porque solo hay una heredera (que, por el hecho de vender se entiende que ha aceptado). Y deberá aclararse qué se quiso decir con la expre

sión "mitad indivisa". La escritura, pues, está, en principio, redactada defectuosamente y debe subsanarse tal defecto. (J.S.P.)

CASO QUINTO

CESIÓN A CAMBIO DE ALIMENTOS.- Las cesiones a cambio de alimentos plantean distintos problemas de los que a menudo no somos conscientes, inscribiéndose cláusulas que después nos hacen dudar sobre su oportunidad. El caso que se planteó era el de una cesión con varias de estas cláusulas:

Primero. La cesión por alimentos se calificaba por las partes como gratuita, y se reforzaba con una prohibición de disponer.

Unánimamente se entendió que la cesión es onerosa y por tanto no cabe inscribir la prohibición de disponer.

Segundo. Se dice, además, que todas las obligaciones de alimentar etc. son a cargo de la cesionaria, que está casada con... el cual cónyuge asiente, declarando ambos consortes que se inscriba la finca como privativa de la mujer, por confesión de ellos.

Aquí la opinión ya no es unánime y algunos entienden que cabe inscribir de la forma solicitada.

Tercero. Se establece cláusula resolutoria, por incumplimiento de obligaciones. Se añade: "bastará el simple requerimiento notarial del cedente para que la finca vuelva a poder del mismo".

Se entiende unánimamente que no es inscribible esa cláusula.

Cuarto. Para el caso de que la cláusula esté redactada de esta forma u otra análoga: "el incumplimiento será acreditado por la declaración del juez de paz, o del párroco, etc" ¿Es inscribible?.

Ante esta cláusula se dudó más, pero una opinión "dura" de algunos entiende no aceptable esa cláusula y señala que es el Juzgado, mediante el procedimiento adecuado, quien debe decidir si hubo o no incumplimiento.

Quinto. ¿Debe valorarse o cuantificarse la obligación de alimentar?

Algunos pocos entienden que sí, sobre todo pensando en cargas posteriores y en la resolución de la cesión; si se fija una cantidad de dinero, esa cantidad se dejaría a disposición de los acreedores posteriores (siguiendo la postura que, vgr., para la opción, viene sosteniendo la D.G.R.y N.). (J.S.P.)

CASO SEXTO

COMPRAVENTA. PRECIO APLAZADO. LETRAS.- En una compraventa con precio aplazado y condición resolutoria se hizo constar que el precio aplazado se pagaría con la cambial... que se reseñó; con posterioridad otorga el vendedor carta de pago, declarando haber recibido el precio aplazado, pero no alude para nada a la letra de cambio, ni dice tenerla en su poder. ¿Quid?

Se entiende que debe aceptarse esa cancelación, aun sin reseñar la letra. Aquí no hay riesgo, como podría haberlo en la cancelación de hipoteca en garantía de los tenedores de letras, para las cuales cancelaciones sí debe exigirse la prueba de que quien cancela es efectivamente el tenedor actual de la letra, y no bastaría, pues, que cancelara, sin más, el que constituyó la hipoteca (para sí y los tenedores de las letras). (J.S.P.)

CASO SEPTIMO

PARTICIÓN DE HERENCIA. ADJUDICACIÓN DE BIENES PRIVATIVOS EN PAGO DE GANANCIALES.- Aunque "suena raro", en principio se debe aceptar que, siendo todos los interesados mayores de edad, se adjudiquen bienes privativos en pago del valor de los bienes gananciales. (J.S.P.)

CASO OCTAVO

SAT. TRANSFORMACIÓN DE SAT EN SRL.- Se plantea el caso, novedosísimo, de la pretendida transformación de una Sociedad Agraria de Trasformación (y perdón por la redundancia) en SRL. No parece haber estudios sobre ese tema concreto y la legislación sobre las SAT, tampoco ayuda mucho. Por el exponente del caso se cita una STS de mayo del 72, que aceptó la trasformación de Sociedad civil en Sociedad mercantil.

No se llegó a nada, con este caso. Por alguno se apuntó que podía ser peligroso... Por algún otro, que se debería aceptar, y ya impugnarían, si acaso, los disidentes... (J.S.P.)

★★★

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL*

R.25 DE FEBRERO DE 1988 (BOE, 10 DE MARZO)

CONVENIO REGULADOR DE LOS EFECTOS DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO, INSCRIPCIÓN.

En autos se separación conyugal se dictó sentencia estimatoria en la que se acordaba la separación instada por los cónyuges, a la vez que se aprobaba el Convenio regulador aportado junto a la solicitud inicial; convenio en el que se acordaba, entre otras medidas, la liquidación de la sociedad de gananciales.

Una vez firme la sentencia, se interesó del Juzgado la inscripción del Convenio en el Registro de la Propiedad, librándose para ello mandamiento y expidiéndose testimonio tanto de la sentencia como del convenio.

Presentados dichos documentos en el Registro fué suspendida la inscripción por no constar elevado a escritura pública el Convenio regulador de la separación que se aprueba en la sentencia.

El Presidente de la Audiencia Territorial revocó la nota del Registrador y la Dirección General confirmó el auto apelado considerando que el documento auténtico expedido por el Secretario judicial acreditativo de la sentencia y del Convenio regulador aprobado por la misma, es documento suficiente para acreditar los términos del Convenio con plenitud de efectos (cfr. art. 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), y, por consiguiente, a efectos también del Registro de la Propiedad (cfr. art. 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento).

Por lo tanto para inscribir un Convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial basta el testimonio judicial acreditativo del Convenio y de que éste ha sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación. (F.S.A.)

R. 26 DE FEBRERO 1988 (BOE, 10 DE MARZO)

ES INSCRIBIBLE LA CLAUSULA ESTATUTARIA DE UNA P.H. POR LA QUE SE AUTORIZA A LOS PROPIETARIOS A DIVIDIR, AGRUPAR, ETC., SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

SUPUESTO DE HECHO: se trata de una escritura de división horizontal en la que se establece la siguiente norma estatutaria: "los propietarios de cada una de las fincas formadas, quedan expresamente facultados para unir, dividir éstas, bien horizontal o verticalmente, sin necesidad de autorización expresa de la comunidad de propietarios..."

Presentado el documento en el Registro, se deniega la inscripción de dicha norma "...sólo en cuanto a los pisos del edificio pero no a los locales, por ser contraria al art. 8-2º de la Ley de P.H. y no serle de aplicación, por razón de su distinto ámbito objetivo, la doctrina contenida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de Agosto de 1981"

El Notario autorizante interpone recurso en base a: 1º.- La existencia de una tendencia clara y progresiva en la doctrina a la admisión de esta cláusula de autorización automática; 2º.- Los arts. 16-2 del R.H., el 5 de la LPH. y el 1255 del CC., así como el art. 8 de la citada LPH., que, a su criterio, no tiene carácter imperativo; y porque donde la Ley no distingue no debemos distinguir y por tanto no debemos hacerlo entre pisos y locales; 3º.- Agilizar el tráfico jurídico-inmobiliario y ser admitida comunmente en la práctica registral; el Tribunal Supremo sólo la rechazó en la S. de 7 de febrero de 1976 y la DG. la ha admitido de modo

contundente en diversas Resoluciones (7-IV-70, 31-VIII-81 y 12-XII-86).

El Registrador en su Informe señala: 1º.- Que el art. 8-2º de la LPH, es de carácter imperativo, pues "toda norma que impone el cumplimiento de determinados requisitos para la validez de un acto, si no admite expresamente el pacto en contrario, es una norma imperativa" y el principio de autonomía de voluntad alegado por el Notario sólo puede referirse a materias no reguladas en forma imperativa, teniendo además sus límites en los artículos 6-2 y 396-4º del CC., entre otros; 2º.- El consentimiento para "unir y dividir" debe prestarse en la Junta de propietarios, no cabe hacerlo por anticipado, pues dicha cláusula implicaría un contrato de adhesión, una renuncia previa a un derecho antes de su nacimiento, es decir, una renuncia a su Ley reguladora, que es nula conforme al citado artículo 6-2º del CC.; 3º.- Si bien dicha cláusula es beneficiosa para el promotor, no lo es tanto para los compradores de pisos a los que vincularía necesariamente, en virtud del principio de publicidad, con lo que iría en contra de la libertad e igualdad contractual; y 4º.- La Resolución de 31 de agosto de 1981 hay que circunscribirla al supuesto de hecho contemplado: segregación por el propietario inicial de los locales comerciales diáfanos y no viviendas, pues es distinto el interés protegido en uno y otro caso, para ir adecuando su enajenación a las necesidades de los adquirentes; y por tanto no hay que aplicarla con carácter general a supuestos diferentes; ello, sin perjuicio de que dicha cláusula ya constaba inscrita y por tanto afectaba a terceros.

El Presidente de la Audiencia Territorial revoca la nota del Registrador por entender que los Estatutos han sido otorgados por la totalidad de los propietarios, lo que implica unanimidad de la Junta; que la distinción a estos efectos entre pisos y locales comerciales es artificiosa; y que así resulta de la interpretación de las Leyes y de una interpretación extensiva de las Resoluciones de 18 y 23 (sic) de mayo de 1983.

El Registrador apela el Auto Presidencial, abundando en los argumentos impuestos en el informe y añadiendo la reciente sentencia del → TS, de 31 de enero de 1987, en la que se declara la nulidad de esta norma estatutaria.

La Dirección General confirma dicho Auto, basándose fundamentalmente en argumentos de tipo práctico. En efecto, así como el artículo 396-4 del CC. hay que entender que no tiene carácter imperativo, en base a que "el propietario puede, en principio, disponer del piso o local sin más limitaciones que las establecidas por las Leyes", reconoce por el contrario que jurídicamente es discutido el carácter imperativo o no del art. 8 de la LPH., y en la propia jurisprudencia existen dos tendencias: apoyando la primera tesis las SS. de 7 de febrero de 1976 y 31 de enero de 1987; y la segunda, las de 5 de mayo de 1986 y 14 de marzo de 1968. No obstante, entiende la Dirección General que "teniendo en cuenta los intereses en juego no cabe dar carácter imperativo a las prescripciones del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues no hay para ello razón de orden público que lo justifique"; lo contrario implicaría otorgar el derecho de veto a cada propietario que puede "constituir sin justificación suficiente un grave obstáculo para que los edificios sean jurídicamente estructurados del modo más adecuado a su aprovechamiento económico, con el consiguiente detrimento de la economía nacional". (L.O.H.)

R. 7 DE MARZO 1988 (BOE. 18 DE MARZO)

ANULACIÓN DE LA CANCELACIÓN DE DETERMINADAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO.

La Caja Rural Provincial de Murcia interpuso en 1982 procedimiento de juicio declarativo de mayor cuantía, en reclamación de la cantidad de 70.000.000 de pesetas. Dicho procedimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Murcia. En el mismo se instó simultáneamente con la interposición de la demanda, embargo preventivo de bienes de los demandados, que fue acordado, llevándose a cabo y dando lugar a las pertinentes anotaciones en los Registros de la Propiedad número 4 de los de Madrid (hoy número 25), Illescas y Torrijos.

Personada en actuaciones, la parte demandada →

opuso excepción dilatoria de falta de jurisdicción, cuestión a la que se allanó la Caja Rural, y que en su consecuencia fue estimada por el Juzgado de Murcia.

Por los mismos hechos de la demanda que se había interpuesto en Murcia se interpuso nueva demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de Toledo, solicitándose al tiempo "por economía procesal" que no se cancelase el embargo decretado por el Juzgado de Murcia, sino que se ratificase y se tomase anotación de ello en los Registros de la Propiedad referidos, y estas anotaciones -de "ratificación"- se llevaron a efecto.

Con fecha 5 de agosto de 1986 se despachó en el Registro de la Propiedad de Torrijos una escritura de herencia de varias de las fincas afectadas por las anotaciones, y al mismo tiempo fueron canceladas por caducidad las que recaían sobre las fincas que fueron objeto de la herencia .

El 2 de marzo de 1987 se dirigió al Registro de la Propiedad de Torrijos instancia de fecha 27 de febrero de 1987, suscrita por un Letrado, como mandatario verbal de la Caja Rural Provincial de Murcia, solicitando al Registrador que dejara sin efecto dichas cancelaciones, alegando error en la cancelación por caducidad de dichas anotaciones ya que el procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Toledo es un procedimiento autónomo y en el que se decreta una anotación que no puede ser mera ratificación de la anterior, sino una prórroga de la misma o, en todo caso, una anotación con vigencia de cuatro años a partir de su fecha, por lo que ha habido error en el cómputo.

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad, el Registrador considera que no procede dejar sin efecto la cancelación de oficio de las anotaciones preventivas de embargo.

Se interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y se alegó, entre otras cosas, que la ratificación de embargo decretada por el Juzgado de Primera Instancia de Toledo es una renovación del anterior embargo decretado por el Juzgado de Primera Instancia de Murcia y, en términos prácticos, una prórroga → de la anotación practicada en virtud de este primer embargo, prórroga que también se anota, dando así vigencia indefinida a aquel primer asiento mientras dure el proceso.

El Presidente de la A.T. estimó que dada la falta de jurisdicción del Juzgado de Murcia se dejaron sin efecto todas las actuaciones practicadas por el Juzgado incompetente, incluido por tanto el embargo y su anotación sin que pueda entrar la rectificación del art. 1411 LEC., de ahí que el Juzgado de Toledo no pueda ratificar acto procesal alguno que ha quedado nulo.

La recurrente apeló, alegando que la invalidez del acto del embargo en modo alguno ha sido planteada ni en la nota calificadora ni en el recurso.

La Dirección General desestimó el recurso en base al principio de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su inexactitud en el correspondiente juicio declarativo; por lo que no procede examinar por este cauce del recurso gubernativo el problema que se planteó en el mismo, es decir: ¿la diligencia de ratificación hecha por el Juzgado competente debe tomarse como confirmación del embargo anterior o como nueva anotación de embargo? En el caso de que se tome como ratificación de la anterior: ¿ésta diligencia debe actuar como prórroga de la misma?. (A-M. D-C. G.)

RR. 9 y 10 MARZO 1988 (BOE. 22 MARZO)

CONVENIO REGULADOR SEPARACIÓN CONYUGAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.

En autos de separación conyugal se dictó sentencia estimatoria en la que se acordaba la separación instada, a la vez que se aprobaba el convenio regulador aportado junto a la solicitud inicial. En el citado convenio regulador los cónyuges acordaban, entre otras medidas, la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, cuyos bienes se adjudicaron recíprocamente como tuvieron por conveniente. Una vez firme la sentencia que →

recogía dicho convenio, se interesó del juzgado la inscripción del mismo en el Registro, librándose para ello mandamiento y expidiéndose testimonio tanto de la sentencia como del convenio regulador acordados en autos.

Presentados los documentos antes aludidos en el Registro, el Registrador suspende la inscripción por no constar elevado a escritura pública el convenio regulador.

Interpuesto recurso, la Dirección General confirma el auto apelado y revoca la nota del Registrador, ya que no cabe negar que el documento auténtico expedido por el Secretario judicial, acreditativo de la sentencia y del convenio regulador aprobado por la sentencia, es documento auténtico suficiente para acreditar los términos del convenio, con plenitud de efectos, (cf. art. 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), y, por consiguiente, a efectos también del Registro de la Propiedad, (cf. art. 3 de la LH. y 34 del RH.).

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO*

S. 29 Octubre 1987. (TS. Sala 1ª).

QUIEBRA: Condición de comerciante del quebrado.- Ejercicio del comercio en nombre propio.- Habitualidad.- ACTOS PROPIOS.- Manifestación que no crea estado.

Fundamentos de derecho;...Segundo;...la sentencia recurrida ... razona que..."la condición de comerciante o empresario, (a efectos de la posible declaración de quiebra), requiere no sólo el dato real de la actividad profesional con habitualidad, constancia, reiteración de actos, exteriorización y ánimo de lucro, sino también un dato de significación jurídica que, no exigido en el art. 1 CCom., consiste en el ejercicio del comercio en nombre propio y en la atracción hacia el titular de la empresa de las consecuencias jurídicas de la actividad empresarial", y esto hace que el accionista no sea comerciante por ese simple dato y que el administrador sólo lo sea en el sentido vulgar o puramente económico, por no actuar en su propio nombre, sino en el de la sociedad, de forma que "si es cierto que cabe la posibilidad de las llamadas sociedades de acomodo, aparentes o de fachada, como personas interpuestas o testaferros que ocultan a un empresario individual, único accionista, con abuso de la personalidad social", ése no fue el supuesto valorado para hacer la declaración de quiebra;

La percepción de préstamos en tres ocasiones, para destinar las cantidades a actos de comercio, aunque califique a los contratos como mercantiles (art. 311 CCom.), es insuficiente para convertir al prestatario en comerciante, por faltarle la habitualidad o profesionalidad en el quehacer y el ánimo de lucro; y la manifestación del deudor de que se dedica al comercio la entiende en el sentido económico y no en el jurídico, al no ser incompatible con la posterior afirmación de que la actividad empresarial se ejerce en nombre de otro,... razón por la que no puede admitirse la declaración de quiebra contra el recurrido.

Tercero; ... el sexto y último motivo decae ... al pretender que se ha violado la doctrina de que "a efectos de la declaración de quiebra es comerciante quien en documentos públicos ha afirmado serlo", doctrina que entiende recogida en las SS. 4 Junio 1929, 16 Febrero 1933, 12 Julio 1940 y 9 Mayo 1944, pero que no tiene el sentido radical que se afirma, pues siempre ha de partirse del ejercicio habitual del comercio ... para aplicar los arts. 1017 CCom. 1829, 874 y 876 CCom., como se desprende de la simple lectura de dichas sentencias que no proclaman el principio que de ellas se trata de extraer ... *

S. 29 Octubre 1987. (TS. Sala 1ª)

RESPONSABILIDAD CIVIL: Contractual.- Arrendamiento de obra.- COSTAS PROCESALES.- Supuestos de revocación de sentencias apeladas.

La más generalizada doctrina civilista y jurisprudencia estiman que el art. 1597 CC constituye la excepción a un exagerado rigor en la aplicación del principio de que los contratos sólo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos, no siendo sin embargo tan coincidente en lo relativo a que la acción de los terceros sea la directa, o a manera de subrogación general derivada de la máxima de que el deudor de mi deudor lo es mío, bien que con ciertas restricciones (Cfr. TS 1ª SS 30 Junio 1930 y 29 Junio 1936).

La condena en las costas de primera instancia, en los casos de revocación de sentencias apeladas, no puede fundarse en la tesis del vencimiento objetivo, sino en el subjetivo, cuando el Tribunal sentenciado estime ha existido mala fe.

S. 5 Noviembre 1987. (TS. Sala 1ª)

FILIACION: Posesión de estado.- Impugnación de la filiación matrimonial.- Legitimación.- Interés del padre biológico.

La posesión de estado, establecida en el art. 113 CC, es una cuestión de hecho de libre apreciación por el Tribunal de instancia y que se basa, cuando la situación registral la contradice, en el tratamiento entre hijo y padres, manutención y notoriedad (Cfr. TS 1ª SS 7 Noviembre 1961, 4 Mayo 1964, 22 Mayo 1969 y 19 Noviembre 1985).

El recurrente considera infringidos los arts. 133 y 134 CC, en cuanto entiende que el padre no matrimonial no está legitimado para impugnar la filiación matrimonial, tesis que no puede ser compartida, ya que si partimos de la doctrina que considera la legitimación no sólo para el proceso, sino para la titularidad de la acción, en defensa de un interés protegible, es indudable que este interés existe, como interés legitimo protegido por la CE en la madre y en el padre biológico como personas afectadas, lo que encuentra su apoyo en el art. 131 párr. 1 CC, que debe relacionarse, en el caso, al existir posesión de estado no matrimonial, con el art. 134 CC por la llamada legitimación extraordinaria que resulta de la doble acción ejercitada y acumulada que persigue la impugnación de una filiación aparente, siendo, en todo caso, indudable que la filiación-paternidad afecta a padres e hijos con el interés superior que corresponde a las cuestiones de estado civil.

S. 20 NOVIEMBRE 1987 (TS. Sala 3ª)

IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS DOCUMENTADOS. Bonificaciones.- Construcción de viviendas en polígono de nueva urbanización.- Alcance.- Requisitos.

I.- El objetivo del beneficio fiscal establecido en el art. 66.1 B d) TR IGTP (D 1018/1967 de 6 Abril) es la financiación de construcciones urbanas comprendidas en polígonos o manzanas de nueva urbanización o de reforma interior, lo que si bien significa que no sea aplicable a préstamos sobre edificios construidos con anterioridad a recibir aquélla financiación, ni a la adquisición por terceros de las viviendas de ellos resultantes, tampoco puede entenderse que sea excluyente del beneficio el hecho de que en el momento del otorgamiento de la ayuda se hallare el inmueble en fase de construcción (Cfr. TS 3ª S 6 Noviembre 1987).

II.- En el caso queda acreditada la primera condición, establecida en el art. 66.1 B d) TR IGTP, para gozar de la reducción del 75% en la base imponible del IGTP, al aparecer en la escritura notarial que el importe de la emisión de obligaciones se invertirá en urbanización y

construcción de edificios en polígonos o manzanas de nueva urbanización o reforma interior, pero quebrando el cumplimiento del segundo requisito, el referente a la certificación de la inversión, pues las certificaciones, si bien reflejan edificios en construcción con una antelación de más de 4 años a la fecha del otorgamiento de la escritura de emisión de obligaciones, omiten la inversión procedente de tal emisión, sin complementación de otro justificante que deba servir para acreditar la inversión, por lo que procede mantener la liquidación girada sin reconocer la bonificación pretendida.

S. 26 Noviembre 1987. (TS. Sala 1ª)

CONTRATO: Criterios de interpretación.- Literalidad.- Intención de las partes.

En materia de prevalencia de la interpretación literal sobre la que atiende a la voluntad encubierta de las partes, tiene declarado la jurisprudencia que la regla del art. 1282 CC solamente puede entrar en juego como norma supletoria en relación con el art. 1281-2 CC para juzgar de la intención de los contratantes, no cuando ésta es evidente por su literal expresión (Cfr.TS 1ª S 27 Marzo 1984).

S. 2 Diciembre 1987. (TS. Sala 1ª)

MATRIMONIO: Pensión compensatoria al cónyuge perjudicado por la separación o el divorcio.

Fundamentos de derecho: Primero: Por el MF,... se plantea recurso de casación en interés de la Ley, fundándolo en el art. 1692-5 LEC; y denuncia infracción, por aplicación indebida, del art. 97 CC, según la redacción que le dio la ley inicialmente citada, relacionándolo con el art. 6-2 del propio Código sustantivo, concretándose su pretensión, en definitiva, en que se establezca la doctrina de que la llamada pensión compensatoria, regulada en el art. 97 antes citado, no puede acordarse por el Juez de oficio y sí, sólo, en el caso de que el cónyuge que la pida pruebe que la separación o divorcio le ha producido un desequilibrio económico, en relación a la posición del otro, que implique empeoramiento de su situación durante el matrimonio...

Segundo: ...Ni en las medidas provisionalísimas anteriores a la demanda de separación o divorcio (art. 104 CC), ni en las coetáneas al procedimiento, cuando no existe convenio regulador entre las partes (arts. 102 y 103), ni en las medidas definitivas a adoptar por el juez, a que se refiere el art. 91, figura la pensión compensatoria; si, pues, la ley no autoriza al juez a que señale tal pensión de oficio y, en cambio, las partes pueden incluirla en el convenio regulador o pedirla en el procedimiento, demostrando la concurrencia de las circunstancias a que se refiere el art. 97 CC (desequilibrio en relación con la posición del otro; empeoramiento respecto a su situación anterior en el matrimonio), es claro que no nos encontramos ante norma de derecho imperativo, sino ante otra de derecho dispositivo, que puede ser renunciada por las partes, no haciéndola valer y que no afecta a las cargas del matrimonio, precisamente por no afectar a los hijos, respecto a los cuales sí se refiere la función tuitiva, todo ello con independencia de la facultad de pedir alimentos, si se cumplen los requisitos legales, como derecho concurrente (arts. 142 y ss). Hay, pues, un derecho subjetivo, una situación de poder concreto, entregada al arbitrio de la parte, que puede valer o no, sin que deba intervenir en tal aspecto y de modo coactivo el poder público, al no afectar al sostenimiento de la familia, ni a la educación o alimentación de los hijos comunes, ni a las cargas del matrimonio, salvaguardadas por otros preceptos...

Fallamos que...debemos declarar y declaramos que la llamada pensión compensatoria, regulada en el art. 97 CC, no puede acordarse por el Juez de oficio y sí, sólo, en el caso de que el cónyuge que la pida pruebe que la separación o divorcio le ha producido un desequilibrio económico, en relación con la posición del otro, que implique empeoramiento de su situación durante el matrimonio. *

S. 30 NOVIEMBRE 1987 (TS. Sala 1ª)

REGÍMENES ECONÓMICO-MATRIMONIALES. Sociedad de gananciales.- Cargas.- Obligaciones alimenticias.

I.- Coinciden los autores y la jurisprudencia en afirmar que inciden o gravan a la sociedad ganancial todas las atenciones y obligaciones de la familia que por su origen, carácter y finalidad no deben ser imputadas particularmente a la responsabilidad unipersonal de uno de los cónyuges, debiendo presuponer, al amparo de la normativa aplicable (art. 1408 núms. 1 y 5 CC. modificado), que son de cargo de la sociedad de gananciales todas las obligaciones contraídas durante el matrimonio por el marido, salvo prueba en contrario.

II.- La probada inhibición de los familiares, legal y moralmente obligados, constituye sin duda una carga familiar, dada la urgencia y necesidad de los gastos alimenticios en sentido estricto, calidad que les otorga condición de proyectables sobre la sociedad de gananciales, o, lo que es lo mismo, carga a deducir del haber ganancial.

S. 3 Diciembre 1987. (TS. Sala 3ª).

IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS DOCUMENTADOS: Beneficios fiscales establecidos en pactos solemnes con el Estado.- DERECHOS ADQUIRIDOS.- Concepto.

La disp.trans. 2ª RDLeg. 3050/1980 de 30 Diciembre (TR del IGTP), que es aplicable a los hechos imponibles producidos a partir del 1 Julio 1980, deja sin efecto cuantas exenciones y bonificaciones no hayan sido recogidas en él, pero permite la subsistencia de aquellos beneficios fiscales establecidos en favor de Sociedades o Entidades por pactos solemnes con el Estado con la cláusula explícita rebus sic stantibus. Como tal soporte contractual ha de ser calificada el Acta General del Concierto celebrado entre la Compañía eléctrica recurrente y la Administración Central, dentro del marco del Tercer Plan de Desarrollo. Este documento público, por reunir las características exigidas en el art. 1216 CC, con un origen bilateral y un contenido sinalagmático, ofrece la doble solemnidad de su forma, en sentido estricto, y del propósito deliberado, y declarado expresamente, de servir como carta magna de las relaciones entre los contratantes.

En el concierto suscrito entre la Administración y la empresa eléctrica, ésta asume la obligación de construir, y el Estado le concede ciertos beneficios fiscales como fomento de las inversiones a realizar y en calidad de contraprestación de aquella actividad de interés general. Entre estos beneficios se encuentra la reducción del 95% de la cuota correspondiente al IGTP en los términos establecidos en el art. 66 D 1018/1967 de 6 Abril (TR del IGTP), cuyo supuesto de hecho eran las ampliaciones de capital de las empresas concertadas, es decir, una de las llamadas "operaciones societarias", modalidad a su vez del concepto genérico de transmisión, como pone de relieve la incompatibilidad absoluta que se establece; en ningún caso un mismo acto podrá ser liquidado simultáneamente por aquellas operaciones y por este concepto. En consecuencia, esa cobertura alcanza a la cancelación del empréstito en cuestión y amortización de obligaciones, pero no a su formalización notarial mediante la correspondiente acta, que resulta gravada por ser la documentación de un acto, no por éste en sí, y ello significa una distinta perspectiva y un diferente hecho imponible, otro impuesto en suma, extramuros del art. 66 citado.

Fundamentos de Derecho...Tercero: ... Lo expuesto hasta ahora nos sitúa en el terreno movedizo de los "derechos adquiridos", que pueden definirse como los nacidos de hechos realizados con una cobertura legal derogada, pero cuya ultraactividad en el tiempo tiene como fundamento los principios convergentes de la justicia y de la seguridad jurídica, ambos inherentes a un auténtico Estado de derecho y, por ello, recogidos en los art. 1 y 9 CE. ✱

S. 29 Diciembre 1987. (TS. Sala 1ª)

COMPRAVENTA: Determinación del precio.- Con posterioridad a la celebración del contrato.- Resolución a instancias del vendedor.- Ineficacia del requerimiento.

No puede prosperar el motivo, fundado por los recurrentes en no ser determinado o determinable el precio del contrato, por faltar el presupuesto de hecho en que se apoya, pues, con independencia de que las partes fijaron en el referido contrato perfectamente concretada o individualizada la contraprestación a cargo de los adquirentes -una suma inicial y una cantidad por tonelada de mineral extraída-, debe tenerse en cuenta, además, que a tenor del art. 1273 en relación con los arts. 1447 y 1448 CC, no es necesario para que el precio se tenga por cierto que se precise cuantitativamente en el momento de celebración del contrato, siendo suficiente que pueda determinarse sin necesidad de un nuevo convenio entre los contratantes.

En supuestos de compraventa de inmuebles, el comprador puede pagar, aun después de expirado el término, interin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial, y en el caso tal requerimiento resolutorio no se ha producido, pues el acta notarial, después de argumentar ampliamente sobre la naturaleza jurídica del contrato cuestionado, y de llegar a la conclusión de nulidad del mismo por falta de concreción de los derechos del compareciente y porque no se puede dejar a la voluntad de una de las partes la validez y el cumplimiento de los contratos, sólo contiene el requerimiento de que la entidad compradora "se avenga a tener por nulo y carente de todo efecto jurídico el referido convenio y por ofrecida por el compareciente la cantidad que había percibido en metálico, previa la deducción de los daños y perjuicios que se deriven de tal convenio", pero no comprende el requerimiento resolutorio imprescindible para que actúe el efecto regulado en el art. 1504 CC.

* * *

AUDIENCIAS*

S. 11 DICIEMBRE 1987 (A.T. de Valencia)

PROPIEDAD HORIZONTAL. Disponibilidad del propietario sobre los elementos privativos: obras que alteran la configuración externa del inmueble.

Fundamentos de Derecho:...Segundo: ...obras de acristalamiento hechas por la demandada en la terraza de uso (y propiedad) privativo recayente a la calle Colón, cerrándola en su mayor parte o superficie, y en verdad de su privativa propiedad, aunque constitutivo también ese voladizo de elementos arquitectónicos integrados en la fachada de un edificio constituido en "propiedad horizontal" ... La cuestión es muy otra, en concreto, la interpretación de las facultades del propietario sobre partes de su piso de uso privativo, pero constitutivos a la vez de "elementos comunes" de los excluidos a su libre disponibilidad, como éste de las terrazas pisables exteriores integradas en la fachada principal del edificio recayente a la calle ...

Tercero: Según el art. 11 LPH "cualquier alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes afecta al título constitutivo y debe someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo", y según el art. 16 regla 1ª (de obligada observancia, consecutivamente), es precisa la unanimidad, en la Junta de propietarios, "para la validez de los acuerdos que impliquen modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad", sin perjuicio de que el art. 13 ap. 3º imponga la estricta competencia de la Junta para aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de que su

ap, 4º le atribuya a dicho órgano colectivo, deliberante a la vez que ejecutivo, de la Comunidad la facultad de reformar o de aprobar los estatutos...

Lo discutido en autos no es la pura utilización exclusiva del voladizo por parte del dueño de la vivienda a que pertenece, sino más bien las facultades de disposición de este propietario alterando la conformación externa de un voladizo integrado en la fachada, haciéndolo realmente distinto en cuanto a su aspecto externo al de los otros pisos, y así perceptible desde la vía pública en cuanto que se "retuviera la mirada en la fachada"...

Es indiferente, por lo demás, el relativo retranqueo de esa estructura del acristalamiento, respecto de los parámetros exterior o interior de la balconada, ya que de todos modos, la modificación del vuelo de esa terraza es fácilmente preceptible y se destaca, en discordancia con el de los otros voladizos de la finca...

Quinto: ...nunca deberá perderse de vista que, según el art. 7 LPH, es obligación de todo propietario respetar las limitaciones legal o convencionalmente establecidas, frente a un derecho de libre disposición en su vivienda de índole privativa que sólo es limitado en cuanto imposible separar los elementos que lo integran (propiedad privativa, copropiedad sobre los elementos comunes) y en cuanto no afectara su disponibilidad a las obligaciones derivadas de este tipo de propiedad...

S. 15 DICIEMBRE 1987 (A.P. de Palencia)

INTERDICTO DE RETENER. Ambito.- Legitimación activa.- Ejercicio frente a coposeedor.- Perturbación del estado de hecho posesorio.- Colocación de puerta en lugar de paso.

El demandante se hallaba en la posesión del paso a través del llamado "callejón" para acceder a su casa, habiéndose colocado una puerta por el demandado, provista de cerradura, donde antes no la había.

Fundamentos de Derecho: Siendo el procedimiento interdictal de retener o recobrar de carácter meramente posesorio, no pueden discutirse cuestiones sobre propiedad definitiva, ni siquiera sobre mejor derecho a poseer, que han de quedar relegadas para el juicio declarativo correspondiente, por lo que el juzgador solamente ha de tener en cuenta si las partes están legitimadas activa y pasivamente y si han concurrido la posesión de hecho en el interdictante y la perturbación, o, en su caso, despojo por parte del interdictado, o de su orden, sin olvidar que la legitimación activa en el proceso interdictal es amplia y que alcanza a todo poseedor, pudiendo darse, incluso, entre coposeedores, cuando uno de ellos es ilícitamente perturbado o despojado por otro u otros.

Dados estos hechos es clara la procedencia del interdicto en su modalidad de retener, puesto que al tiempo de accionar no se ha producido el despojo, aunque sí una evidente perturbación en el estado de hecho posesorio, justificando la necesidad de tutela jurídica en el interdictante que, como es sabido, puede perfectamente acumular las acciones posesorias de retener y de recobrar la posesión para que sean los Tribunales quienes determinen cuál de ellas es prosperable si se dan los presupuestos fácticos y jurídicos que ha haban viable.

En un caso como el presente es clara la procedencia de este tipo interdicto, y no el de obra nueva, que procede siempre que el elemento perturbador del orden posesorio consiste en una obra, como alteración en el estado presente de las cosas, cuando ésta no sea de tan rápida ejecución que no pueda, en esencia, permitir la suspensión, al darse el hecho consumado en un período levísimo de tiempo como ha mantenido la doctrina. Es decir, que debe tratarse de una construcción, más o menos rudimentaria, pero con cierta entidad temporal, ya que, en otro caso, se privaría de tutela judicial efectiva a la parte perjudicada que no podría ir al interdicto de obra nueva, al estar terminada, ni al interdicto de retener o de recobrar por ser el ataque a la posesión proveniente de una obra nueva.

→

De aquí que esta Sala no acepte las consideraciones del Juzgador contenidas en el fundamento jurídico tercero de su sentencia, ni tampoco en cuanto mantiene la improcedencia del interdicto entre coposeedores. La acción interdictal frente a coposeedores es perfectamente factible, ya un texto de Ulpiano evidencia la prosperabilidad de esta acción entre condóminos en el Derecho Romano, y que, de no estimarse así, se admitiría la posibilidad de ganar la posesión exclusiva por el coposeedor perturbador o despojante, y que, basándose en la propia posesión por más de 1 año en exclusiva, pudiese rechazar la acción posesoria, precisamente, al otro condómino, ya que la posesión exclusiva animus domini puede, con el lapso del tiempo, hacer ganar una exclusividad antes inexistente, con la paradójica consecuencia de que, frente al despojante, no se admitiría el ejercicio interdictal del despojado o perturbado, y, a su vez, aquél, una vez adquirida por el transcurso del tiempo la posesión exclusiva, si podría ejercitar la acción frente a su antiguo condómino para defenderse por vía interdictal si éste trataba de recuperar la antigua situación posesoria de hecho.

Fallamos: ...Debemos declarar y declaramos haber lugar al interdicto de retener la posesión debiendo mandar, como mandamos, mantener al actor en la posesión del paso a que se refieren los hechos primero y segundo de la demanda inicial, requiriendo al demandado aludido, como perturbador, para que en lo sucesivo se abstenga de cerrar la puerta de autos, u otros actos que manifiesten el mismo propósito perturbador, bajo el apercibimiento que corresponda conforme a Derecho; todo ello sin perjuicio de tercero y con reserva a las partes del derecho que puedan tener sobre la propiedad o posesión definitiva, el que podrán utilizar en el juicio declarativo correspondiente...

A. 15 ENERO DE 1988 (A.T. de Valencia)

CONCURRENCIA, PREFERENCIA Y PRELACIÓN DE CRÉDITOS. Deudas anotadas preventivamente.- En procedimiento de ejecución hipotecaria. Razonamientos jurídicos.

La cuestión debatida es de sencillo planteamiento; en ejecución hipotecaria del art. 131 L.H. tras pagar al ejecutante queda un sobrante que no alcanza para pagar tres créditos anotados con las letras A, B y C. (D. José, Caja de Ahorros X y Banco Z respectivamente); y la Caja de Ahorros pretende se haga pago a D. José y después a ella, a lo que el Juez, con acierto, no accede, y decimos con acierto porque el art. 1923.4 sólo concede preferencia a los créditos preventivamente anotados con respecto a los posteriores, pero no en relación a los anteriores preferentes aún no anotados o anotados con posterioridad como se aprende del TS. S. 8 Abril 1965, porque la anotación no muda la preferencia que tengan los créditos según el Derecho sustantivo, y como aquí no se conoce la naturaleza del crédito del Banco Z, no puede accederse a la petición de la Caja de Ahorros, pues pudiera resultar que el del Banco. Z sea preferente al de la Caja y esto no puede dilucidarse en ésta ejecución salvo que el Banco Z mostrara su conformidad a la preferencia de D. José y de la Caja de Ahorros, pero mientras tal no suceda habrá que acudir, quien le interese establecer preferencias, a las normas de las tercerias de mejor derecho en el procedimiento que corresponda, como enseña la DGRN. RR. 20 Marzo, y 28 Septiembre 1986 y éste es el sentido en que hay que entender el art. 44 LH, y la regla 16 del art. 131, porque sí, hay que hacer entrega del sobrante, pero a quien corresponda, y esto no puede dilucidarse en trámite de ejecución.

No obstante lo dicho, en supuestos como el presente puede evitarse el proceso para determinar la preferencia si todos los acreedores posteriores están de acuerdo en el orden de la misma para cobrar, y por ello la Sala estima que debe completarse la resolución del Juez denegando la entrega de lo solicitado, notificando a los acreedores que tienen sus créditos anotados preventivamente con las anotaciones letras A y C, D. José y Banco Z, la pretensión de la Caja de Ahorros X, para que en el plazo de 10 días contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, manifiesten su conformidad o disconformidad con dicha pretensión, con la prevención de que caso de manifes→

tar su conformidad o se dejare transcurrir el plazo indicado sin oponerse se hará pago en la forma solicitada por la Caja de Ahorros, y si se muestra disconformidad no se hará entrega de cantidad alguna quedando a salvo el derecho de las partes a acudir al juicio correspondiente para establecer la preferencia.

Lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Señor Querol Giner.- Sr. Aznar Roig.- Sr. Boquera Oliver.

* * *

Demasiadas sentencias. Y tal vez demasiado extensamente referenciadas. Sin embargo, teniendo en cuenta que los opositores de la Academia son ávidos lectores de esta publicación, y concretamente, de la jurisprudencia -que trasplantan a los temas-, resulta conveniente que así sea. Sea por ellos.

ADIOS A ERNESTO

En el último concurso algunos compañeros cambian de Registro pero no se van de este territorio. Es el caso de Enrique Solá y de José Marquez, a quienes felicitamos.

Otros compañeros cambian y se van, como Manuel Alonso Ureba -desconocido amigo al que deseamos toda suerte de venturas- y José-Ernesto.

Jose-Ernesto García-Trevijano Nestares se marcha a Alcalá de Henares. Su estancia en ésta su querida tierra ha sido breve.

Tras su partida quedan vancantes en la Comunidad Valenciana -además del Registro de Chiva- otras muchas cosas para las que -lamentablemente- las interinidades no están previstas.

Queda vacante su cuota-turno de preparador en la Multiacademia de opositores.

También queda vacante su cuota-turno en las sesiones del Multiseminario de los lunes a las cuatro treinta.

Además, a otros niveles, queda vacante su cuota-turno de tribuna en el Multiestadio del Valencia Club de Futbol y la ciudad de Valencia queda así mismo vacante de un valenciano leal trasplantado a Madrid por obra y gracia de...

Todas estas cosas quedan vacantes de un carácter emprendedor e inquieto y de una voz que, rápidamente, hallaron un sitio entre todos nosotros.

Mas de ningún modo puede quedar vacante la cuota-turno que a José-Ernesto corresponde en MULTILUNES 4'30. El viento es de todos y está en todas partes. No lo olvides, amigo; MULTILUNES 4'30 es el cauce permanente por el que puede seguir discurriendo tu probado amor por estas tus tierras.

Partes con las manos olientes a pólvora festiva, humedecidos aún tus ojos por la emoción de la ofrenda que hiciste a la Maredeueta. Que ella os acompañe a tí y a tu encantadora secuestradora.

Un fuerte abrazo.

FIRMA INVITADA*

A través de Juan-Carlos Rubiales, nos llega, -a punto de cerrarse la edición-, el siguiente excelente trabajo de nuestro compañero -¡y viejo conmilitón?- Miguel Gonzalez Laguna, con el ruego de que su publicación vaya precedida del agradecimiento del autor a todos los compañeros de la Costa del Sol que aportaron sus ideas, así como a la Escuela de Hacienda Pública de Almería, en la que se pronunció la Conferencia en la que está basada este trabajo. Por nuestra parte agradecemos a Miguel su colaboración que nos permite confirmar el tururú al cinco.

LA MULTIPROPIEDAD: ASPECTOS PRÁCTICOS

por
MIGUEL GONZALEZ LAGUNA
Registrador de Almería núm°. 2

I.- INTRODUCCIÓN

La natural tendencia de los juristas a enfrascarse en polémicas sobre los más diversos aspectos de una institución jurídica, suele limitarse un tanto cuando se trata de instituciones conocidas y estudiadas por el Derecho Romano y, posteriormente, por la Glosa. La razón es obvia: Veintitantos siglos de discutir sobre la possessio, valga el ejemplo, agotan incluso a las inteligencias más privilegiadas.

Afortunadamente de cuando en cuando aparecen nuevas realidades desconocidas por los juristas romanos que permiten explayar al máximo aquella tendencia a polemizar, antes indicada.

Una de estas realidades es la que ahora nos ocupa: La propiedad por períodos de tiempo.

Las diferencias de opinión comienzan ya en cómo debe llamarse la nueva institución. Los términos utilizados son numerosos: Multipropiedad, pluripropiedad, propiedad cuadrimensional, propiedad temporal, propiedad de temporada o recreo, copropiedad temporal, etc. Como señala Leyva (La Propiedad cuadrimensional: Un estudio sobre la multipropiedad.- VI Congreso Internacional de Derecho Registral, T II, pág. 1611), a esta situación contribuye tanto la actitud indecisa de los juristas, como la fantasía publicitaria de los agentes del sector inmobiliario turístico.

También la naturaleza jurídica de esta figura está llenando bastantes páginas, y dentro de poco serán monografías las que engrosarán las opiniones sobre el particular. Simplificando, se trata de explicar el extraño carácter temporal de esta propiedad, que aparece y desaparece periódicamente, como si fuera un Guadiana jurídico, para desesperación y deleite de autores. Surgen teorías como la de la propiedad fiduciaria; la del doble negocio traslativo y resolutivo; la de la propiedad cuadrimensional, en la que el tiempo juega de cuarta dimensión, afirmando la existencia de tantos derechos como cuotas de dominio-tiempo; la del derecho de habitación perpetuo, periódico y enajenable, característica del derecho portugués; la propiedad plena por períodos, etc, las cuales a medida que van apareciendo van siendo sometidas a crítica. Todas ellas tienen como denominador común el tratar de superar las dificultades que presenta la aplicación de la vieja comunidad romana o por cuotas a la nueva figura que nos ocupa. En cualquier caso estamos de acuerdo con Miquel González (Comentarios al C.c. y Compilaciones Forales, Tomo V, volumen II, pág. 8) cuando señala que las teorías acerca de la naturaleza del condominio "no deben ser las que decidan los conflictos de intereses que hayan de ser resueltos con las normas de comunidad".

Finalmente el contenido está siendo desmenuzado, tratando de evitar las normas imperativas de la comunidad por cuotas que, por su misma finalidad, no pueden ser aplicadas, como la acción de división. Otros problemas son los de la conexión entre la cuota y el turno, no modificable éste por acuerdo mayoritario de los condueños, el alcance que en estas copropiedades deben de tener los derechos de preferente adquisición, etc.

De todo ello les habrán hablado ya en este Seminario, sin duda con mayor brillantez y profundidad de la que yo ahora pudiera hacer gala. Mi cometido es bastante más modesto: Tratar de que conozcan aquellas soluciones, buenas o malas, que en la práctica se están utilizando más frecuentemente, en espera de que la doctrina asiente sus conclusiones y, sobre todo, hasta que el legislador decida tomar cartas en el asunto. Recientemente ha saltado a la prensa de Málaga la interpelación sobre esta materia que ha hecho al Gobierno el Senador Sr. Bolín, con precisiones muy concretas sobre el tema. Como ha señalado Pau Pedrón, (La multipropiedad en Derecho Comparado, Revista Derecho Registral, núm. 10, 1984, pág. 25) la solución del problema es urgente para "evitar que los profesionales del Derecho, ante la ausencia de un cauce legal adecuado, tengan que recurrir a una siempre difícil e incierta jurisprudencia cautelar".

Pero, ¿cúal es esta nueva realidad económico-social a la que estamos aludiendo? No es otra que la del movimiento de grandes masas de población en época de vacaciones, a determinados lugares, llamados por ello turísticos. Como consecuencia, la ocupación de inmuebles se concreta a períodos de tiempo cortos, que no suelen exceder del mes, y que se repiten anualmente.

La regulación de este tema se ha hecho, en la práctica, a través de uno de estos dos sistemas:
- La constitución de un régimen de comunidad entre los adquirentes, con una serie de modificaciones respecto a la vieja comunidad romana, o
- Mediante la constitución de una sociedad "ad hoc", en la que la propiedad de una acción atribuye a su titular el derecho de uso exclusivo del apartamento, durante un determinado tiempo.

Como al Registro de la Propiedad llega exclusivamente la primera, a ella aludiremos principalmente, sin perjuicio de dedicar unas breves consideraciones a la segunda.

II.- LA MULTIPROPIEDAD

El régimen jurídico de esta comunidad, hoy por hoy, ha de tener como base las normas de la comunidad romana, aplicadas e interpretadas conforme a lo que dispone el art. 3.1 del C.c., es decir, teniendo en cuenta la nueva realidad y su función económico-social.

Vamos a examinar las soluciones de la práctica a la unión de la cuota de propiedad con el turno temporal, para posteriormente referirnos a la acción de división, derecho de retracto y a los pactos más frecuentes de los Estatutos que suelen acompañar a esta forma de copropiedad.

a) La cuota-turno.

En la comunidad romana la propiedad se encuentra dividida entre los condueños por cuotas, es decir, en porciones ideales que cuando se refieran a bienes inmuebles, caso que nos ocupa, habrán de determinarse mediante datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente, tal como señala el art. 54 RH, si se quiere que tenga acceso al Registro. Pero en la comunidad romana la cuota no atribuye directamente el uso de la cosa cuando dicho uso impida a los copartícipes utilizarla según su derecho (art. 394 C.c), por lo que según dispone el art. 398 C.c habrá que estar a lo que acuerden sobre el particular la mayoría, entendiendo como tal la de intereses o cuotas, y no la de personas.

A diferencia de ello, en la multipropiedad existe una relación directa y vinculante entre la titularidad de una cuota y el disfrute del inmueble por un período de tiempo que se repite cada año, con carácter perpetuo. Pues bien, la unión del concepto cuota con el disfrute temporal periódico o turno, fue la primera dificultad que surgió en la práctica. ¿ Qué adquiría el comprador: Una cuota que se concretaba en un período de ocupación o, por el contrario, un turno que por imperativo reglamentario ha de traducirse en una cuota de dominio? Algún autor como Martinez Vázquez de Castro (Rev. Derecho Registral 1985, pág. 92) destaca que "entre el período de tiempo y la cuota se da una vinculación institucional. En las comunidades típicas en que haya pacto de uso de turnos sólo hay una vinculación instrumental entre éste y la cuota", lo cual refleja, acertadamente a mi juicio, el problema.

La venta de una cuota pura y simple, nos llevaría al 398 C.C., lo cual no resuelve la finalidad perseguida de ocupar permanentemente una vivienda durante un concreto período de tiempo cada año. Tampoco la venta del turno, desligado de la cuota, sería buena solución ya que, aunque posible teóricamente al amparo del art. 1255 C.c., dejaría pendiente bastantes más problemas, como la determinación del tipo de comunidad, carácter personal o real del derecho de turno, régimen legal aplicable, etc.

Sea cual fuere la opinión doctrinal al respecto, en la práctica se ha preferido seguir el camino conocido: Vender una cuota del dominio, con un derecho de utilización exclusiva limitado a un turno temporal.

La determinación del turno se realiza bien en los Estatutos del edificio, lo cual parece mas aconsejable como luego veremos, o bien se concreta en las escrituras de venta, sin ninguna referencia estatutaria. La última solución citada fué la primera en el tiempo, quizás porque ni el propio constructor sabía que iba a vender en estas

condiciones, o porque la novedad del tema hizo que no se profundizara en el mismo, considerando suficiente la remisión a la Ley de Propiedad Horizontal.

Citemos alguna de estas cláusulas:

- "Corresponde a los compradores el disfrute exclusivo del apartamento desde el día ... al día ... Dicho disfrute será transmisible a los sucesivos adquirentes, así como (¿podrá?) arrendarse o cederse por cualquier otro título. Serán de cargo de los compradores todos los gastos que correspondan al apartamento durante el expresado período". Normalmente cláusulas como la que nos ocupa han sido consideradas en los Registros como de naturaleza personal, no incorporándose a la inscripción, con lo que quedaban fuera de las ventajas que proporciona la publicidad registral. Sin embargo, algunos Registradores quizás mas identificados con la nueva figura, estimaron la conveniencia de reflejarlas en la inscripción, aunque en todo caso sin atreverse a recoger el pacto en el acta de inscripción, y por supuesto sin atreverse a abrir folio registral a cada cuota.

- Otra cláusula más sencilla, pero menos acorde con el problema, es la de considerar a la cuota afectada de una "limitación en cuanto al uso y habitabilidad de la vivienda-apartamento, que se ejercitará sólo durante las semanas números ... de cada año". Considerar el uso temporal una limitación del dominio no parece demasiado preciso. Más bien se trata de una delimitación temporal de la cuota por razones institucionales, que no de un pacto personal que caería dentro del art. 398 C.c.

- Otra tercera cláusula utilizada es la siguiente: "La participación indivisa adquirida concede el derecho exclusivo de uso y habitabilidad del apartamento durante los períodos semanales números ..., no pudiendo disponer por más tiempo de la mencionada vivienda, ya que el uso y disfrute de la misma se distribuye entre los copropietarios a razón de una semana por cada cincuenta y dos ava parte de la propiedad. Se entregan al Notario dos copias de la tabla de períodos semanales, una para la matriz y otra para la copia. Queda obligado el comprador a insertar esta misma cláusula en ventas posteriores". El último inciso pone de manifiesto la duda de sus autores sobre su eficacia real, pretendiendo lograr un resultado parecido por vía indirecta.

- Hay quien trata de reforzar el derecho de uso exclusivo con un pacto como el siguiente: "Cada copropietario transmite automáticamente a los demás copropietarios un derecho con trascendencia real, consistente en la facultad de usar y disfrutar con carácter exclusivo y excluyente el piso durante los períodos de tiempo que constan en el cuadro anexo". Con ello se trata de destacar el carácter real del derecho, sin entrar en problemas de denominación, ni de características.

Un paso adelante ha sido la incorporación del régimen de turnos a los Estatutos de la Propiedad Horizontal, régimen de propiedad que es el habitual en la multipropiedad. Se suele señalar en ellos "la posibilidad de que sean adquiridas cuotas proindiviso de cada apartamento", no cerrando por consiguiente la puerta a la existencia de apartamentos que pertenezcan a un solo propietario.

Cuando se adquiera una cuota se indica que "llevará consigo, salvo pacto en contrario, de forma inseparable el derecho a la posesión, uso y disfrute exclusivos del apartamento durante el período de tiempo correspondiente a la cuota adquirida, y que se especifica en el cuadro que figura unido formando parte de los Estatutos".

Suele agregarse otra cláusula, según la cual "en ningún caso serán divisibles los períodos mínimos de disfrute que figuran en dicha tabla". Insistiendo en dicha idea se llega a afirmar que "no regirán los arts. 392 y ss. del C.c. en cuanto a las relaciones derivadas de la posesión, uso y disfrute por *no existir comunidad, ni simultaneidad en ejercicio de tales derechos*". Se pretende con ello evitar el juego del art. 398 C.c., en cuanto al uso de la vivienda, aceptándose la copropiedad en cuanto al juego de la enajenación, gravamen, arrendamiento o cesión. En esta idea Lacruz (Elementos de Derecho Civil, 1979), sostiene que los multipropietarios no forman una comunidad, sino que son propietarios independientes, cada uno de su período de tiempo, y que la cotitularidad se reduce a un concurso de derechos. Peña Bernaldo de Quirós habla de propiedad plena y exclusiva, mientras que Barassi la llama "suma de propiedades", aludiendo a que los derechos de los multipropietarios son compatibles, ya que ningún derecho se opone a los demás.

En las posteriores ventas de cuota-turno se recalca expresamente que "lleva aparejada de forma indivisible el derecho de ocupación, uso y disfrute, excluyente y exclusivo, durante las semanas ... de cada año", y se insiste en que "el derecho adquirido queda configurado como real, oponible erga omnes, y de actuación periódica o intermitente".

Las ventajas de este régimen sobre el anterior, son claras:
- Se objetiviza la cuota-turno incorporándola a los Estatutos.
- Se delimita su status, de una manera más perfecta.
- Se facilita su acceso al R. de la P., por aplicación del art. 5 de la L.P.H.
- Se le da una mayor estabilidad al sistema, de tal manera que, como señalan Sánchez Marín y Martínez Casto (en el trabajo citado, pág. 820), el esfuerzo jurídico que exige esta figura se vea compensado por una conciencia social contraria a la atomización de la propiedad, que conduciría a su destrucción.
- Queda mejor perfilada la unión inseparable entre la cuota y el turno, como objeto unitario e indivisible de tráfico jurídico. En esta idea, algunos Estatutos exigen que en caso de herencia se adjudique a un solo heredero, evitando los proindivisos.
- Desde el punto de vista Registral, facilita la mecánica interna y la claridad de los libros del Registro, ya que permite abrir folio no sólo al apartamento, sino a cada una de las cuotas, siguiendo un criterio similar al marcado para las plazas de garaje por el art. 68 del R.H. o a las cuotas de agua en la Comunidades de Regantes, según el art. 67 del mismo texto.

Destaquemos que al no existir normas legales sobre el particular, semejantes al art. 5 L.P.H., queda por completo al arbitrio de los promotores-vendedores la fijación de la relación entre la cuota y el turno. En este sentido nos hemos encontrado ventas donde se fija la misma cuota al mes de agosto que al de noviembre, lo cual evidentemente carece de sentido y va contra la misma realidad social que justifica muchos de los cambios de opinión que esta figura provoca. En Estatutos más recientes, y probablemente por la misma realidad que el mercado impone, se ha cambiado el criterio, atribuyendo cuotas notablemente superiores cuando se trata de turnos de temporada alta. Evidentemente los propietarios que se consideren perjudicados podrán solicitar judicialmente la modificación de cuotas si no están adecuadas al turno, aplicando analógicamente lo dispuesto en el art. 5 L.P.H.

Entre las consecuencias prácticas de lo que venimos exponiendo señalamos que, a diferencia de la comunidad romana donde no tiene sentido que los comuneros permuten sus cuotas por atribuir idénticos derechos, cabe la permuta de cuotas-turno puesto que los derechos que atribuyen son distintos.

b) La acción de división.

Otra de las dificultades a resolver era la de evitar la desaparición de la comunidad como consecuencia del ejercicio de la acción de división. El carácter imperativo de los arts. 400 y 1.965 del C.c., junto con una fortísima tradición doctrinal y jurisprudencial contraria a la comunidad, hacían el problema prácticamente insoluble.

Así debieron de entenderlo los redactores de los primeros contratos que hemos examinado, en los que se limitaban a incorporar una cláusula como la siguiente: "Se pacta la indivisión por diez años, y en el caso de prosperar la acción de división, una vez transcurrido dicho plazo, se estipula que el precio de la cuota indivisa objeto de esta compraventa, no podrá exceder del consignado en esta escritura, a los efectos de la adquisición por el comunero o comuneros que quieran evitar la subasta. Dicho precio se incrementará de acuerdo y proporcionalmente a los índices del costo medio de vida que publica el Instituto Nacional de Estadística". Se parte, por consiguiente, de la procedencia de la acción de división, tratando de paliar sus efectos mediante el pacto de indivisión por el tiempo máximo que establece la ley, y procurando hacerla poco atractiva mediante la fijación de un precio preestablecido, en favor de los comuneros que traten de evitar la subasta.

En otros contratos se establece una cláusula de renuncia expresa a la acción de división, claramente contraria a lo dispuesto en el C.c.. No parece que esta renuncia por sí sola pudiese prosperar ante los Tribunales, sino que habría de justificarse en los términos que veremos a continuación.

Como siempre un paso adelante ha sido establecer en los Estatutos, y no sólo en los contratos de venta, normas que aluden a la existencia de una comunidad estable, donde la acción de división carece de causa, y cuyo ejercicio sería por tanto un abuso de derecho. Así se califica en el art. 16 del modelo de Estatutos de Pau Pedrón, en el trabajo citado.

Valga como ejemplo la siguiente: "No podrá ejercitarse por falta de causa la acción de división, estableciéndose de intento la proindivisión para el servicio de los todos los comuneros, conforme al art. 4 de la L.P.H.". Agregándose a continuación, por si acaso la cláusula no prosperase ante los Tribunales, que "en todo caso se pacta la indivisión por diez años, prorrogable automáticamente, salvo denuncia judicial previa, por períodos iguales. Si la denuncia judicial prosperase, antes de la subasta podrán los demás comuneros adquirir la cuota del demandante en el precio fijado por el Colegio de Agentes de la Propiedad de ...".

El acudir al art. 4 de la L.P.H. como medio legal de evitar la división ha sido defendido por Sánchez Marín y Martínez Casto (trabajo citado, pág. 821), no sólo cuando se trate de edificios en régimen de propiedad horizontal, que es la mayoría de los casos, sino incluso en viviendas o villas no sometidas a este régimen, en virtud, dicen ellos, "de la atractiva teoría de la comunicabilidad de las disposiciones legales".

Otras cláusulas más sencillas, para villas no constituidas en P.H., se acogen a ésta idea, como la siguiente: "Por analogía con lo dispuesto en el art. 4 L.P.H., se pacta expresamente la indivisibilidad de la villa entre sus copropietarios, estableciéndose este pacto en servicio o utilidad común de todos ellos".

Algunos autores que se han ocupado del tema como Miquel González (Algunos problemas en torno a la consideración de la multipropiedad como copropiedad, Rev. Derecho

Registral, núm. 14, 1987), rechazan la opinión generalizada de que "el Código incorpore a su repertorio una repulsa de la comunidad, sino solamente toma en cuenta unos datos según los que, o bien regularmente la comunidad es indeseable, o bien algunas comunidades son indeseables, y provee en consecuencia el remedio oportuno". De lo cual deduce que la acción de división del art. 400 sólo será imperativa en la medida que la comunidad sea una situación desventajosa, citando en su favor determinados preceptos como los arts. 401 y 396 del C.C., y 4 de la L.P.H., no procediendo en el caso de la multipropiedad por ser su propia esencia favorable a la continuación en copropiedad. En los comentarios al art. 392 C.c. (Comentarios al C.c. y legislaciones forales, dirigidos por Albaladejo), remacha la idea entendiendo que la división trata de evitar la limitación que supone para la circulación de bienes la existencia de la comunidad, por lo que cuando ello no ocurra, caso de la multipropiedad, deja de ser imperativa.

Martinez Vázquez de Castro (La multipropiedad y la acción de división, Rev. Derecho Registral, 1985) insiste en la misma idea, aunque señala que "en la práctica las cláusulas estatutarias prohibiendo la acción de división es dudoso que tengan eficacia real", aunque mantiene que la multipropiedad encaja dentro del supuesto del art. 401, y que no es necesario para que la acción no prospere ningún tipo de cláusula o pacto.

Estas opiniones doctrinales se han visto reforzadas con la importante Resolución de la Dirección General de 18 de mayo de 1.983, que aunque referida a la indivisión de unos garajes, utiliza argumentos perfectamente válidos en el supuesto que nos ocupa, como el atender "al carácter duradero y predominio del interés colectivo", frente a la transitoriedad e inestabilidad de la comunidad romana. Afirmándose en el Considerando octavo que "en la comunidad funcional, pactada por la voluntad de quien o quienes la crean, existe un destino común que constituye la finalidad del logro a que tienden, y en tanto subsista esta situación objetiva no cabe el ejercicio de la acción de división sin el acuerdo unánime de los copartícipes, pues ello supondría la destrucción de la comunidad realmente querida".

c) Los derechos de preferente adquisición.

Aparte de los que puedan establecerse por vía convencional, se plantea el problema de la aplicación, o no, del retracto de comuneros previsto en el art. 1.522 C.c., pero en términos de menor virulencia que para la acción de división. Coincide con ella en la intención del legislador de evitar la continuación de la copropiedad, pero a diferencia de ella no perjudica a los demás comuneros, ni impide la continuación de la comunidad entre los que queden, por lo que se ha venido admitiendo sin problemas la posibilidad de una renuncia anticipada al mismo. Así lo reconoce la citada Res. de 18 de mayo de 1.983, justificándola en la aplicación de los arts. 392 y 1.255 del C.c. De los Estatutos y contratos que hemos examinado, se deducen tres posturas sobre el tema:

1) La omisión de cualquier tipo de referencia al retracto de comuneros, en cuyo caso dada la situación doctrinal actual parece que procede el mismo, dado los términos del 1.522. Sin embargo no sería de extrañar que termine imponiéndose la tesis de que estamos en presencia de propiedades separadas, en cuyo caso caería por su base la aplicación del precepto, y estaríamos más cerca del supuesto previsto en el párrafo 3 del art. 396 C.c., que lo excluye para los propietarios de pisos en régimen de propiedad horizontal.

2) Una segunda postura es la de renunciar al derecho de retracto. Como ejemplo vale esta cláusula: "Los copropietarios al adquirir la cuota, renuncian al ejercicio del retracto, en caso de enajenarse a un extraño la parte de los demás condueños o de alguno de ellos". O bien, el siguiente artículo estatutario: "La adquisición de una o más cuotas, por cualquier título, no dará derecho al adquirente al ejercicio del tanteo y retracto, con relación a las de los demás, en la propiedad del piso o vivienda".

3) Finalmente está la postura de aquellos Estatutos donde se prevé el retracto en caso de transmisión onerosa inter vivos. El derecho se establece a favor de los demás comuneros, *con preferencia a favor del primero que lo solicite*, lo cual ratifica la idea que se va abriendo paso de que las cuotas-turno son independientes unas de otras, y que no tendría sentido, por consiguiente, la creación de un proindiviso tal como prevee el art. 1.522, cuando soluciona el problema mediante una prorrata proporcional a su cuota en la cosa común.

El plazo de ejercicio también es objeto de previsión, en general para aumentar a treinta el de nueve días que prevé el 1.524, insuficiente a todas luces, dada la dispersión geográfica de los demás comuneros. Suele imponerse la obligación de notificación al Administrador, corriendo a cargo de éste la posterior comunicación a los interesados, y fijándose el plazo a partir de esta notificación. Los términos imperativos del 1.524 hacen aconsejable el respeto a ellos para evitarse sorpresas imprevistas, y que los Tribunales rechacen el retracto.

A veces el retracto de comuneros se lleva a límites poco acordes con su naturaleza y función, atribuyéndose al Administrador, quien "por razones de interés común -se dice-, gozará también de idéntico derecho, a falta de comuneros interesados". Coincide con la linea generalizada, que luego veremos, de atribuir al Administrador un protagonismo exagerado y poco acorde con su específica función.

En cuanto al retracto arrendaticio, al estar expresamente excluidos de la legislación de arrendamientos urbanos -por el art. 2.1 de la L.A.U.-, los arrendamientos de temporada, es evidente que no procede el retracto que prevé el art. 48 del mismo texto legal.

d) Estatutos.

Dada la novedad de la multipropiedad y la carencia de una normativa legal aplicable directamente, la existencia de unos estatutos que traten de dar solución a los problemas más acuciantes es absolutamente necesaria, así como su posterior inscripción en el R. de la P., con lo que se garantiza su eficacia respecto a los futuros adquirentes de cuotas-turno.

Entre los pactos más en consonancia con la institución destacan los que fijan las cuotas-turno dentro de cada año, regulándose incluso las horas límite de salida y llegada, al objeto de dejar un adecuado intervalo para la limpieza, así como señalar un par de semanas libres cada año para el entretenimiento del apartamento.

Son también muy frecuentes los preceptos referidos a la utilización y reposición del mobiliario y utillaje, estableciéndose incluso normas de naturaleza sancionadora, que exijen el pago en el acto al Administrador de los daños causados. También hemos visto normas sancionadoras por cada hora en el retraso de la entrega del apartamento, muy

superioras incluso a las que padecemos los automovilistas de nuestros insaciables Ayuntamientos, por razón de aparcamiento de vehiculos en la vía pública.

El modo de estar representados los distintos comuneros de un apartamento en la Junta de Propietarios es también un punto que no suele faltar, así como la fijación de un número de plazas máximo a ocupar por apartamento.

En ninguna de ellas hemos observado nada que traspase la libertad de contratación que nuestro ordenamiento sanciona en el art. 1.255 C.c.

Por el contrario sí nos ofrece muchas dudas la legalidad de la regulación de la figura del Administrador. Entre ellas destacamos:

- El precepto estatutario en virtud del cual queda nombrado Administrador una persona determinada, generalmente la propia promotora o una sociedad del grupo, por un periodo de tiempo bastante largo, con renovaciones tácitas, y exigiéndose para su revocación unos quorums de asistencia y votación muy altos, del orden del 80% de asistencia y 60% de votos favorables, imposibles de alcanzar en una propiedad horizontal ordinaria, cuanto más en el caso de la multipropiedad, dada la dispersión geográfica, incluso más allá de las fronteras, de los dueños.

El comentario, por tanto, no puede ser favorable, siendo una muestra clara de la prepotencia y abuso que normalmente se dan en los contratos de adhesión. No estimamos admisible que se eleve a la categoría de norma estatutaria la designación de la persona del Administrador, ya que por aplicación del art. 16, 1ª de la L.P.H., será necesario la unanimidad de los propietarios para revocarlo, imposible de lograr en la práctica según antes señalamos. El que se rebaje la unanimidad a los altos porcentajes que habitualmente se establecen, no altera el juicio, ya que aparte de su dudosa legalidad dados los términos imperativos del citado precepto, ello va en contra del concepto mismo de Administrador, como persona de confianza, cuyo cargo es revocable por la Junta de Propietarios, art. 13, 1º, bastando las mayorías que establece la regla segunda del art. 16, ambos de la L.P.H.

Las facultades atribuidas al Administrador suelen, por idénticos motivos, ser exorbitantes, traspasando la legalidad vigente. Es claro que por la propia naturaleza de la institución deben de reforzarse las que tradicionalmente desarrolla un Administrador de una P.H. ordinaria, pero los límites son excesivos.

Citemos algunos ejemplos:

- "El Administrador queda autorizado con carácter general para abrir y entrar en los apartamentos por necesidades del servicio, para comprobar el estado de mantenimiento y *en general siempre que lo juzgue necesario* para la buena administración del inmueble, sin otra autorización que la que resulta de la presente norma". Como se observa, ni siquiera se indica que, aunque sólo sea por razones de cortesía, tenga la amabilidad de llamar al timbre primero. Ironías aparte, el precepto va contra la norma constitucional de la inviolabilidad del domicilio, y convierte en derecho del Administrador lo que según el art. 9, 4ª L.P.H. es sólo una de las obligaciones del dueño.

- "Retirar y otorgar la posesión del apartamento en cada período, pudiendo retenerla si el titular de la cuota no está al corriente de pago". Como posibles variantes, ya que es una de las más reiteradas, señalamos: "El Administrador extenderá a cada copropietario un recibo de la cantidad pagada, *cuya presentación será requisito*

indispensable para poder ocupar el apartamento". O bien: "Ningún copropietario puede ocupar su apartamento ni ceder su uso a tercero sin estar al corriente en el pago de las cuotas".

Es laudable la intención de los redactores de estas cláusulas de defenderse de los morosos, verdadero cáncer de la institución, especialmente en esta época, pero es evidente que vulneran principios esenciales de un Estado de Derecho, como el de tener que acudir a los Tribunales para el cobro de deudas, quedando, en el caso que nos ocupa, afecta la cuota-turno a dicho pago en los términos del art. 9, párrafo 2 de la regla quinta. Si solución tan sencilla fuese legal se habría incorporado no sólo a la propia Ley, sino a todos los Estatutos de todas las propiedades horizontales.

Tampoco parece aceptable que el Administrador otorgue y retire la posesión, al menos si queremos dar a esta palabra el significado propio que establece el art. 430 C.c.. Nadie da lo que no tiene, y evidentemente el Administrador no tiene la posesión del apartamento, ya que ni lo usa y disfruta (posesión natural), ni mucho menos cabe admitir que lo posee con la intención de hacerlo propio (posesión civil). El propietario de la cuota-turno adquiere la posesión por su propia autoridad, como medio normal de poder gozarla y disfrutarla, con el carácter directo e inmediato propio de todos los derechos reales, y por antonomasia de la propiedad, dados los términos del art. 348 C.c.. La postura contraria desfiguraría la institución, aparte de ir normalmente contra los propios Estatutos que suelen comenzar afirmando muy solemnemente que el propietario tiene el derecho de uso exclusivo y *excluyente* (incluído el Administrador) a su apartamento durante el tiempo que le corresponda.

- También hemos visto la atribución al Administrador de la facultad de modificar las cuotas de propiedad, cuando se trata de complejos urbanísticos que se ejecutan en diversas fases. Es evidente que la modificación de cuotas es competencia de la Junta de Propietarios, y exige unanimidad (arts. 13,4 y 16,1 de la L.P.H.), sin perjuicio de poder acudir a procedimientos como los que prevé el art. 16,2 del R.H., aplicados analógicamente.

- Terminamos este punto refiriéndonos a la norma estatutaria que exige que el alquiler del apartamento se haga necesariamente a través del Administrador, que está en la línea a que nos venimos refiriendo de atribuir facultades excesivas e impropias de su función a este órgano.

III.- LA FÓRMULA SOCIETARIA

La otra fórmula que se utiliza en la práctica consiste en crear una sociedad, generalmente de nacionalidad extranjera, constituída y regulada con arreglo a su Derecho nacional, al margen por consiguiente de ningún control de autoridad u organismo español, que transmite acciones a sus socios, llamados eufemísticamente socios-propietarios, llevando la titularidad de una acción aneja el derecho de ocupación del apartamento o piso, durante un período convenido.

Más frecuente en otros países, como Francia donde tiene una regulación específica, que en el nuestro donde carece de ella, presenta para el socio, a nuestro juicio, peligros mucho más acusados que en la multipropiedad, como son:

- El socio no es propietario del apartamento, como se intenta hacérselo creer a través de una publicidad sugestiva y agresiva al mismo tiempo, sino sólo lo es de una acción. La titularidad del inmueble la conserva la sociedad, siendo el derecho del

socio a la ocupación de naturaleza personal, derivado de la titularidad de la acción, y quedando en todo caso fuera de la protección del R. de la P.

- Como consecuencia de lo anterior el socio corre el riesgo de pérdida de su derecho caso de quiebra o insolvencia de la sociedad.

- Dificultad en la configuración del derecho del socio sobre el apartamento, teóricamente suyo, con la titularidad que sobre el mismo conserva la sociedad.

- Dada la forma -normalmente anónima- de estas sociedades, se produce la situación poco clara de s.a. con fines no lucrativos, ya que el pago de los gastos comunes no tiene más finalidad que atender a los gastos de mantenimiento del inmueble, sin la pretensión de generar beneficios a repartir en forma de dividendos. Ello sin olvidar el contrasentido de que el socio aporte dinero para los gastos de un inmueble que no es suyo.

- En general, podemos decir que la situación jurídica del socio frente a la sociedad es bastante más débil que la de un copropietario en una Comunidad de Propietarios.

Todo ello sin olvidar aspectos que van más allá de la simple relación jurídico-privada, como son los aspectos públicos relativos a la imposición fiscal, ya que se evadirían impuestos al transmitirse acciones representativas en alguna forma de inmuebles sitos en España, entre extranjeros y fuera de nuestro País, dejarían de entrar divisas por la compra de inmuebles nacionales, quedaría un portillo abierto a la evasión de divisas, etc.

IV.-RESUMEN

Destacamos como más importante de lo dicho hasta ahora:

- La tendencia a considerar la multipropiedad como una comunidad funcional, en la que no cabe el juego de todas las normas de la comunidad romana.

- La cuota-turno se configura como objeto de derecho unitario, independientes unas de otras.

- La acción de división es claramente incompatible con esta forma de comunidad, por lo que no cabe su aplicación.

- Los tanteos y retractos, si bien no incompatibles, se consideran mayoritariamente como no deseables.

- Los Estatutos, a falta de normativa legal, alcanzan un mayor protagonismo, si bien algunas de sus cláusulas especialmente las referentes a la figura del Administrador, son exorbitantes y muchas veces ilegales.

- La forma societaria, dada la situación actual de la carencia de legislación específica, parece desaconsejable por los riesgos que conlleva tanto para el socio como para el erario público.

ACADEMIA*

EL ARTÍCULO 1504 DEL CC. EN LA JURISPRUDENCIA DE 1987".

por
J.ERNESTO GACÍA-TREVIJANO
Registrador de Chiva

En el tema correspondiente solíamos estudiar los opositores que, por aplicación del principio de especialidad, el art. 1504 CC. excluía al 1124 en la resolución de compraventa inmobiliaria por falta de pago del precio. Sin embargo, el Tribunal Supremo ha desmentido esa exclusión declarando que los artículos 1504 y 1124 han de aplicarse e interpretarse unitariamente; el ejercicio de la facultad resolutoria del 1504 exige el incumplimiento contractual de la contraparte en los términos en que el propio Tribunal ha interpretado el art. 1124 del CC., es decir; voluntad rebelde al cumplimiento. Así lo expresa la S. de 27 Noviembre de 1987.: "El art. 1504 del CC. ha sido interpretado en innúmeros casos declarándolo tributario del 1124, de tal suerte que ha de excluirse su aplicación aún cuando se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, si no media, además del requerimiento notarial o judicial a que en todo caso se condiciona el efecto resolutorio, la conducta del comprador rebelde, reacia y contraria, obstativa al cumplimiento.

Sentado el principio general, las SS. del TS. durante 1987, relativas a la resolución de compraventa inmobiliaria por falta de pago del precio han señalado;

A.- la transcendencia jurídica de los leves defectos de la cosa vendida.
B.- Qué se entiende por voluntad contraria al cumplimiento.-
C.- Los efectos del simple retraso en el cumplimiento.-
D.- Las relaciones entre el 1124 CC. y 1504 CC.-
E.- El alcance de la "exceptio non adimpleti contractus", y
F.- Resolución por incumplimiento de otras obligaciones contractuales.-

A) LEVES DEFECTOS DE LA COSA VENDIDA.

1) S. TS. 5-XI-87; (Ponente Sr. Barcalá / nº 7-124): La existencia de leves defectos, por su escasa importancia cuantitativa y cualitativa, no permite apreciar un incumplimiento contractual del vendedor, previo al imputado a la contraparte; sin perjuicio de la acción prevista en el art. 1484 CC. a la que podría haberse acogido el comprador dentro de los plazos del art. 1490 CC.

2) S, TS, 6-XI-87; (Ponente Sr, Carretero Perez / nº 7-127); La entrega de la cosa con leves deficiencias no constituye al vendedor en incumplidor (SS, TS, 10-2-84; 27-10-86; 30-10-86; 3-1-87 y 10-2-87), y menos sin constancia de una voluntad deliberada de incumplir, cuando la compradora nunca, antes del proceso, había hecho reclamación alguna, en actitud claramente contraria a la buena fe.

3) S, TS, 22-X-87; (Ponente Sr, Casares Córdoba / 1-17); Los defectos originarios del inmueble vendido suponen una mera "ejecución defectuosa de la prestación debida", sin entidad suficiente para determinar suspensión del pago aplazado, con lo que es aplicable el efecto resolutorio del art, 1504 CC.

B) VOLUNTAD CONTRARIA AL CUMPLIMIENTO.

1) S, TS, 18-V-87; (Sr, Malpica) ; Los hechos probados dan idea clara de la vonluntad ostensible de la parte compradora de no cumplir lo convenido, puesta de manifiesto en sus reiteradas, reflexivas y conscientes omisiones de pagar el precio y obligan, una vez cumplido el requisito del art, 1504 CC., a tener por resuelto el contrato de acuerdo con el art, 1124 CC.

2) S, TS, 30-VI-87; (Sr, Pérez Gimeno); El comprador hizo un ofrecimiento de pago condicionado a que la parte vendedora midiese la finca y redujese el precio en proporción a la menor cabida. El pago, como medio normal de extinción de la obligación, exige identidad e integridad de la prestación, por lo que el ofrecimiento de pago sometido a una condición no prevista en el contrato ni justificada en la realidad extrarregistral, no puede entenderse como efectivo cumplimiento de lo debido.

3) S, TS, 6-III-87; (Sr, Martin-Granizo); En la venta de una V.P.O. el precio final se remite al que resulte de la cédula de calificación definitiva; conocido éste, el comprador interpone gubernativo y posterior contencioso contra el Organismo correspondiente; entre tanto, el vendedor reclamó la resolución por falta de pago del precio. El TS, no da lugar a la resolución porque no concurren en el caso los requisitos que la jurisprudencia, en interpretación de los arts, 1124, 1504 y 1506 CC., exige para que surja la facultad de resolver; en tanto el elemento contractual precio no sea completo, no es posible hablar de una voluntad deliberadamente rebelde del comprador al pago del precio, presupuesto necesario de la resolución contractual.

C) SIMPLE RETRASO EN EL CUMPLIMIENTO.

1) S, TS, 7 Junio 87; (Sr, López Vilas); El requerimiento resolutorio practicado por el vendedor es extemporáneo pues lo verificó el notario un día después de aquél en que notarialmente se le ofreció a la vendedora el pago de lo adeudado. Tanto en los supuestos de ejercicio de la acción resolutoria del 1504 CC., como en el que con carácter genérico hace el art, 1124 CC., en caso de obligaciones recíprocas, para que la resolución pueda ser acogida no es bastante el simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones, sino que ha de patentizarse la existencia de una voluntad obstativa al cumplimiento de lo convenido, específicamente valorable por el Tribunal de instancia, y que por su transcendental importancia pueda justificar la resolución.

D) RELACIONES 1124 y 1504 CC.

1) S, TS, 4-X-86; (Sr, Martin-Granizo) ;La especialidad del art, 1504 Cc, no basta para suprimir la doctrina general recaída en torno al art, 1124 CC, relativo a la necesidad de exigirse, para acordar la resolución contractual; la concurrencia de la

voluntad obstativa al cumplimiento; que exista propio incumplimiento y que éste sea imputable al deudor. El art. 1504 es tributario del 1124 CC.

2) S.TS. 30-X-86: (Sr. Sánchez Jáuregui): La aplicación de la normativa contenida en los arts. 1124 y 1504 CC. es correcta si concurren las circunstancias exigidas por el primero y por la doctrina legal que lo ha interpretado, y aparecen cumplidos los requisitos exigidos por el segundo para el supuesto de compraventa de inmuebles, o sea: - incumplimiento por el comprador de su obligación de pago del precio aplazado; - voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de la obligación; cumplimiento por la vendedora de su obligación de entrega; - ausencia de otra infracción contractual que justifique la actitud del comprador.

3) S. TS. 26 enero 87: (Sr. Sánchez Jáuregui): El art. 1504 CC. en relación con la regla general contenida en el 1124, significa una aplicación concreta y específica de aquella regla general a la venta de bienes inmuebles, haciendo permisible al comprador el cumplimiento de su obligación de pago del precio, aún transcurrido el plazo en que debió hacerlo, en tanto el requerimiento resolutorio no se haya producido.

4) S.TS. 26 enero 87: (Sr. Malpica): Los arts. 1124 y 1504 CC. no se eluden entre sí; antes al contrario, se complementan, constituyendo el segundo una secuela obligada del primero en la compraventa de inmuebles. En el requerimiento resolutorio no es imprescindible la cita del art. 1504 CC., pues, su invocación se halla implícita en el ejercicio de la facultad resolutoria que se establece en el art. 1124 cuando de compraventa de bienes inmuebles se trata.

E) LA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

1) S. TS. 17-V-87: (Sr. Fdez. Cid): La parte demandada se limita a exponer sus temores o suposiciones o simples sospechas de que el demandante no tenga cumplida todas las prestaciones que le correspondan, persistiendo en la retención de la suma que se le reclama, pero no ha probado, como le incumbía, el concreto incumplimiento por la actora de alguna de sus obligaciones, todo lo cual impide acoger la "exceptio..." Para acoger la excepción no bastan las meras sospechas o temores de consecuencias futuras, y, en todo caso, no es suficiente aducir el incumplimiento de prestaciones accesorias o complementarias que no impidan que el acreedor obtenga el fin económico del contrato ni frustren las legítimas expectativas de la parte.

F) RESOLUCION POR INCUMPLIMIENTO DE OTRAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

1) S. TS. 17-V-87: (Sr. Malpica): Tras haber cumplido holgadamente con sus obligaciones el vendedor, se ha puesto de manifiesto la existencia de una ostensible voluntad obstativa al cumplimiento de los suyos imputable al comprador, que está inmersa en las previsiones del art. 1124 CC., como expresamente lo están, además, en las cláusulas 4ª, 5ª y 8ª, del contrato objeto de la litis, (relativas al pago intereses, amortización del préstamo hipotecario...), y ello, con independencia del art. 1504 CC. que aquí no se conjuga, por afectar la resolución no a la falta de pago del precio, sino al incumplimiento reiterativo, y pertinaz de otras obligaciones válidamente constituidas.

OPINIONES*

ALGUNAS CONSIDERACIONES EN TORNO A UNA ESCRITURA DE "REINTEGRO DE PATRIMONIO SOCIAL".

por
VICENTE DOMINGUEZ CALATAYUD
Registrador de Benaguacil

La escritura referida se otorga por D,X, como administrador de la S,A, Z y en su propio nombre y derecho, pues, además de intervenir como administrador en representación de la indicada sociedad, interviene como reintegrante del patrimonio social. En la escritura no se dice que su nombramiento figure inscrito en el Registro Mercantil; D,X, no acepta en nombre de la S,A, la citada reintegración de forma expresa; el acto aparece autoliquidado al 1% sobre la base del valor de lo aportado; y, en fin, se acompaña certificación librada por el secretario de la S,A, en la que se transcribe el siguiente acuerdo de la Junta: "Que derivado de las pérdidas sufridas por la mercantil Z en los últimos ejercicios y a fin de no incidir en causa legal de disolución, se está en la necesidad de reintegrar el patrimonio de la misma y no disponiendo la propia sociedad ni ninguno de los socios de dinero en efectivo suficiente, por el gerente de la sociedad, D,X, se ofrece como medida de reintegración del patrimonio de la sociedad la aportación a la misma de su propio patrimonio inmobiliario y concretamente de los siguientes bienes inmuebles" que se describen. La Junta aprueba la propuesta de D,X, gerente y socio por unanimidad y valora la aportación en 94,000,000 de pesetas. El Notario autorizante protocoliza la certificación del acuerdo social al final de la escritura.

La indicada escritura llega al Registro de la Propiedad con objeto de incribir a nombre de la sociedad los bienes a que se refiere la reintegración y el Registrador se plantea unos problemas en orden a su despacho. Veamos:

A) el Notario no hace constar en la escritura la inscripción en el Registro Mercantil del cargo de administrador;

B) estamos ante un negocio abstracto y nuestro ordenamiento es causal;

C) admitido que la llamada reintegración de patrimonio sea negocio jurídico suficiente para fundar sobre él la transmisión operada, falta la aceptación expresa de la sociedad por medio de su administrador;

D) además, -aunque esto no impediría la inscripción-, la autoliquidación del impuesto no es correcta y el tipo aplicable no sería el 1% , sino el 6%, al no considerarse el reintegro de patrimonio operación societaria, sino transmisión patrimonial.

A) Por lo que hace al primer problema planteado, es decir, la necesidad o no necesidad de que el Notario autorizante haga constar en la escritura los datos de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de administrador a favor del compareciente; el Registrador estima que no es necesaria tal manifestación, bastando la aseveración notarial de constarle que el compareciente ejerce el cargo de administrador de la S.A. Cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la llamada reintegración de patrimonio social, lo cierto es que se trata de un acto interno de la sociedad, una especie de acto refundacional que no trasciende a terceros y de los arts. 72-2 L.S.A. y 121 R.R.M. resulta que el nombramiento del administrador, en las relaciones internas sociedad-administrador, produce sus efectos desde la aceptación y con la inscripción que, aunque obligatoria, no es constitutiva, el nombramiento surte efecto frente a terceros. Ello sin perjuicio de la inadmisibilidad de documentos no inscritos que establece el artículo 95 del RRM, y que obliga al Registrador de la Propiedad a exigir los datos de la inscripción del nombramiento de administrador que el Notario consignará en la escritura por él autorizada.

B) El segundo y tercer problemas consisten en discernir si la llamada reintegración de patrimonio social es un negocio jurídico o la forma de llamar la L.S.A. a un simple acto de entrega o transmisión de bienes que, como tal, necesitaría un negocio causal subyacente. Sin entrar en disquisiciones que excederían con mucho del propósito de estas notas, cabe decir que el reintegro de patrimonio (figura de origen italiano) es un negocio jurídico si en la esencia del mismo buscamos -siguiendo a Federico DE CASTRO- una voluntad declarada con un fin, es decir, una voluntad y una causa; voluntad que indudablemente se da y que se incorpora al documento notarial calificado que es un vehículo formal idóneo y causa o común propósito de las partes -reintegrante y S.A.- de alcanzar una finalidad práctica tutelada por el ordenamiento jurídico, cual es -según el art. 150-3 L.S.A.- excluir una causa de disolución de una S.A. Admitida la existencia de un negocio jurídico que fundamentaría la transmisión operada, estaríamos ante una figura negocial "sui generis" en la que, además de otros caracteres, descubrimos su carácter oneroso que resulta de la condición de socio del reintegrante, como no podría ser de otro modo, pues si el reintegrante fuese un tercero, el negocio jurídico a celebrar ya no podría ser el de reintegro de patrimonio, sino otro, preferentemente donación. En definitiva, mediante esta operación, el socio da contenido patrimonial a sus acciones que se habían quedado vacías de tal contenido por la desafortunada marcha de los negocios de la S.A., sin considerar, además, la posibilidad de que la misma continúe y pueda desarrollar su objeto con las expectativas de beneficios para sus socios y, entre ellos, para el reintegrante, a quien lógicamente no se le dan acciones porque ello implicaría aumentar el capital e imposibilitaría el logro del fin negocial perseguido, es decir, reestablecer la proporción entre capital social y patrimonio en garantía de los terceros y del logro por la S.A. de su fin social.

Admitido que sea un negocio jurídico "sui generis" y a título oneroso, no sería exigible la rígida y sacramental aceptación del compareciente en nombre de la S.A. (cfr. art. 630 CC.) bastando a tales efectos su comparecencia en nombre de la S.A. como órgano de la misma y en el suyo propio para celebrar el negocio comentado.

C) Y, en fin, el escrúpulo fiscal, que repito no lo es a los efectos de la inscripción, queda resuelto a la vista del art. 19 apartado 14 del Reglamento del Impuesto de Derechos Reales que, pese a haberse dictado ya el Reglamento del ITPAJD, resulta aplicable conforme a la disposición final tercera del TR. de la Ley del ITPAJD.

LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SECUESTRO A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

(Precipitado ensayo de respuesta a la pregunta ¿En base a qué disposición la anotación preventiva de secuestro a favor del Banco Hipotecario entraña una prohibición de disponer como afirma Roca Sastre?).

por
LA REDACCIÓN

I. En sede del estudio de las anotaciones preventivas en general, (tomo II, pág. 926 y sigs.), ROCA SASTRE , al tratar de las anotaciones preventivas de secuestro y prohibición de enajenar, expone claramente que los efectos de las anotaciones de secuestro son fundamentalmente los mismos que los de las de embargo, así respecto de los terceros poseedores de los bienes anotados, como en materia de prelación creditual o en cuanto a su no afección a adquirentes por títulos anteriores a la anotación de secuestro e inscritos con posterioridad,,, Y todo ello "a pesar de los cambios de la propiedad o -titularidad" de los bienes. La conclusión es clara; la anotación de secuestro no cierra el Registro ni supone, en consecuencia, una prohibición de disponer.

Sin embargo, ROCA SASTRE, (tomo IV de su Manual, edición de 1968, pag. 1098), dice escuetamente, en nota a pié de página, refiriéndose concretamente a la anotación preventiva de secuestro practicada a favor del Banco Hipotecario de España, que "Esta anotación implica prohibición de disponer". Previamente, (pág. 796 del tomo II), en el seno del estudio general de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer, el citado tratadista enumera las más frecuentes, y entre ellas se refiere a la anotación preventiva de secuestro y posesión interina de las fincas hipotecadas a favor del Banco Hipotecario de España cuando se proceda por impago de capital e intereses, anotación que autoriza el art. 91 de los Estatutos de dicho Banco, aprobados por RD, de 3 de noviembre de 1928. Y añade que "según la doctrina de la Dirección general de los Registros, ello (la situación que se deriva de la anotación preventiva de secuestro) implica un estado de derecho que excluye la posibilidad, por parte del deudor, de todo acto traslativo de dominio de la finca, a menos que para ello cuente con la aquiescencia de dicho Banco"; y concluye: "Así ha sido declarado por las resoluciones de 24 de diciembre de 1892, 15 de junio de 1915, 27 de septiembre de 1926 y 3 y 7 de julio de 1931

II. No parece que exista ninguna "disposición" que sirva de base a la afirmación de ROCA SASTRE, pues si bien es cierto que los arts. 42-4º de la LH. y 206-3º del RH. se refieren conjuntamente a la anotación de secuestro y a la de prohibición de disponer, tal tácita equiparación no puede alegarse como derogatoria de la regla general contenida en el art. 71 de la LH., que, en buena lógica, sólo deberá ser excepcionada en virtud de precepto legal expreso y claro, precepto que, en el caso de la anotación de secuestro, brilla por su ausencia.

III. Como el propio ROCA SASTRE dice, es la doctrina de la DG. -y no disposición legal alguna- la que apoya su aseveración. Y, efectivamente, es reiterada la postura mantenida al respecto por el Centro directivo, como pasamos a exponer.

El considerando cuarto de la R. 24-XII-1892 -y en idénticos términos, el considerando segundo de la R. 15-VI-1915- establece que "según el art. 91 de los mismos estatutos (los del Banco Hipotecario), el secuestro y posesión interina..." crean un "estado de derecho (a favor del Banco Hipotecario) que excluye la posibilidad, por parte del deudor, de todo acto traslativo de dominio, a menos que para ello cuente con la aquiescencia del Banco", sin que sea lícito, en consecuencia, inscribir una escritura de enajenación y arrendamiento otorgada por el dueño del inmueble sin el concurso y consentimiento del Banco.

Por su parte, la Resolución de 27 de septiembre de 1926, en su considerando cuarto -al igual que el informe del Registrador- reproduce literalmente la doctrina sentada por las dos anteriores. (Se trataba, en este caso, de la constitución de una hipoteca voluntaria, constando extendida, en la letra C del folio de la finca hipotecada, la anotación preventiva de secuestro a favor del Banco Hipotecario).

También la Resolución de 3 de julio de 1931 -ratificada por la del día 7-, ante el caso de una hipoteca voluntaria constituida en escritura de fecha anterior a la anotación de secuestro, pero presentada después a inscripción, establece en sus dos únicos considerandos que "si bien es cierto que el secuestro de una finca, asimilado al depósito por el artículo 1785 y siguientes del Código civil, *no parece constituir un obstáculo para que se formalice cualquier acto de transferencia dominical, es indudable que en las citadas Resoluciones de este Centro directivo la anotación de secuestro decretada a favor del Banco Hipotecario de España* lleva consigo importantes efectos relativos a la posesión de rentas vencidas y no satisfechas y de las posteriores, recolección de frutos y, en fin, un estado de derecho que excluye, por parte del deudor, todo acto traslativo de dominio, a menos que para ello cuente con la aquiescencia del Banco" y añade que "una vez admitida esta consecuencia jurídica, como si para asegurar la efectividad del procedimiento ejecutivo *se reforzara el embargo (!) con una prohibición de enajenar*, surje del Registro un obstáculo para la constitución de la discutida hipoteca, no obstante la independencia en que este derecho real se halla de la posesión y de la tradición del inmueble, porque desde el momento en que su finalidad es el hacer pago al acreedor con el precio futuro que de la finca se obtenga, cuanto dificulte o imposibilite el jus vendendi será un motivo que impida la inscripción del gravamen".

IV. La doctrina científica asume con naturalidad, sin inquirir sobre la disposición -inexistente- que le sirva de base, la constante determinación de la DG., en los términos vistos; lo hace ROCA SASTRE, según hemos dicho, y también CHICO ORTIZ; como anteriormente lo había hecho MORELL Y TERRY, (tomo III, ed. 1928, pag. 333), que en sus comentarios al art. 71 de la LH., después de establecer cómo los efectos de la anotación de prohibición son una excepción al art. 71 comentado, añade que "Los efectos del secuestro o intervención judicial de bienes son análogos a los de la prohibición de enajenar", exponiendo, al respecto, la doctrina de las Resoluciones de 24 de diciembre de 1892 y 15 de junio de 1915.

Unicamente BUENAVENTURA CAMY mantiene una postura crítica al respecto. Critica, en primer lugar, la denominación de secuestro que se da a la anotación preventiva practicada a favor del Banco Hipotecario, ya que para él se trata de una anticresis o pacto anticrético (se perciben las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos y rentas posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación que la misma finca exija y después el propio crédito"), y critica con más firmeza la doctrina expuesta de la DG. que deduce una prohibición de disponer, no de la voluntad impuesta por un donante o testador, no de una resolución judicial o administrativa, no, finalmente, de ley alguna -casos tasados en

que según el art. 26 de la LH, serán permitidas- sino del simple contenido de una situación de derecho o estado de derecho; prohibición de enajenar que, además, resulta innecesaria para la protección de los derechos del Banco Hipotecario, como innecesaria es para la protección de los derechos del acreedor anticrético; de ahí que al CC, no se le haya ocurrido impedir la enajenación de la finca anticrética. Añade CAMY que "se ha sostenido que el secuestro impedía de hecho la compraventa de inmuebles, por no permitir su tradición; pero esto no es exacto a nuestro juicio. El hecho de que un inmueble se constituya en depósito judicial, no priva a su titular de la posesión en concepto de dueño necesaria para la tradición, sólo le priva de la simple tenencia que no es óbice para aquélla".

SERGIO SAAVEDRA QUEIMADELOS en el trabajo publicado en el Boletín núm2. 66 de 1972, ("Algunos problemas en torno a la anotación preventiva de secuestro y posesión interina a favor del Banco Hipotecario de España"), tras criticar la equiparación que suele hacer la doctrina de la anotación de secuestro con la de embargo -equiparación que obstaculiza la solución del problema que el autor tiene planteado- da por supuesto que la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable de la anotación de secuestro solicitada -la finca aparecía inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que el Banco Hipotecario seguía el procedimiento- "eliminaría, por ejemplo, la posibilidad de que el actual propietario realizase nuevos actos dispositivos sobre la finca". Más adelante y de forma más contundente, dice SERGIO SAAVEDRA que la anotación de secuestro a favor del Banco Hipotecario "evita a partir de ese momento (el de la práctica de la anotación) que éste (el propietario de la finca) pueda realizar actos dispositivos sobre la misma, pues esta anotación produce el cierre del Registro para tales actos..."

JOSÉ ALONSO CASADO, Sustituto del Registrador de la Propiedad de Vigo número uno, en el Boletín núm2. 92 de 1974, hace "Algunas consideraciones sobre el secuestro", y pone en duda la pervivencia de la facultad de secuestro que se le reconoce al Banco Hipotecario, tras las muchas transformaciones experimentadas por la entidad desde su creación en 1872. No obstante, ante la realidad de que los tribunales siguen ordenándola de vez en cuando, se pregunta: " ¿Es posible considerar la anotación de secuestro a favor del Banco Hipotecario por reclamación de cantidad como verdadera prohibición de enajenar?" Y responde que no, pero en base a su propugnada opinión de que tales anotaciones de secuestro han sido suprimidas por derogación de las primitivas normas que la regulaban. (De no ser así el autor parece que reconoce que implican prohibición de disponer).

V. La pregunta planteada al principio de estas líneas ha quedado contestada; no existe disposición legal alguna que sirva de base a ROCA SASTRE para predicar el cierre registral que -según él- produce la anotación de secuestro practicada a favor del Banco Hipotecario de España. Sin embargo creemos que una nueva pregunta surge ahora: ¿en qué disposición se basa la Dirección General para sostener la reiterada doctrina que ha quedado expuesta, a la que se acoge, por regla general y sin chistar, según también hemos visto, la doctrina hipotecarista? No sabemos contestar. Os trasladamos la pregunta a Alicante. (Reenvío de retorno permitido por el art. 12-2 del CC.).

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA

327 *DECRETO 21/1988, de 8 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el régimen de las fianzas para alquiler de viviendas, locales de negocios y prestaciones de servicios en la Comunidad Valenciana.* [88/0585]

El Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Generalitat Valenciana en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda, transfiere la titularidad y la administración de las fianzas y conciertos de fianzas correspondientes a inmuebles sitos en el territorio de la Comunidad Valenciana, así como a servicios o suministros complementarios prestados a los usuarios de los mismos.

Dado que el Decreto de 11 de marzo de 1949, regulador de la emisión de papel de fianzas por el Instituto Nacional de la Vivienda, precisa ser adecuado a las circunstancias presentes, es por lo que, a propuesta conjunta de los Consellers de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Economía y Hacienda, previa deliberación del Consell de la Generalitat Valenciana en reunión celebrada el día 8 de febrero de 1988,

DISPONGO:

Artículo primero

Uno. Las fianzas exigidas por alquiler de viviendas, locales de negocios o prestaciones de servicios, o suministros complementarios a los usuarios de los mismos, se constituirán en metálico, mediante ingreso en las cuentas de la Generalitat Valenciana, en las Instituciones financieras que en cada momento determine la Conselleria de Economía y Hacienda. A todos los efectos, el resguardo de ingreso en tales cuentas será documento suficiente para la acreditación del depósito de fianza.

Dos. En circunstancias especiales, el Conseller de Economía y Hacienda, previa petición del obligado a constituir fianza, podrá autorizar la constitución de la misma mediante cualquier otro de los medios reconocidos en derecho.

• • • • •

Artículo tercero

La exigibilidad y cuantía de la fianza en los supuestos de alquiler de vivienda y locales de negocios se regirá por la normativa legal vigente de arrendamientos urbanos.

• • • • •

Artículo quinto

Los propietarios, subarrendadores o empresas que tengan exigida fianza, y en su nombre sus administradores, representantes o apoderados, deberán consignarla según lo establecido en la presente norma, por el importe total de cada una de ellas, uniendo los respectivos resguardos al ejemplar del contrato que se halle en su poder, a fin de facilitar la inspección y simplificar su devolución.

Artículo sexto

La consignación de fianzas se realizará en las cuentas a que se refiere el artículo primero de este Decreto, dentro de los quince días siguientes a la fecha del contrato, o del comienzo real del alquiler, servicio o suministro, que motive la obligación de constituir fianza. Este plazo será ampliado a treinta días cuando se trate de localidades donde no tengan sucursal las Instituciones financieras concertadas.

• • • • •

Artículo trece

Uno. La inspección del cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos precedentes se realizará por los servicios de inspección de la Conselleria de Economía y Hacienda.

Dos. A los efectos de facilitar la función inspectora, los propietarios, subarrendadores, empresas, arrendatarios, usuarios y demás personas físicas o jurídicas obligados a depositar las fianzas en la forma establecida, exhibirán, a requerimiento de quienes asuman esta función, los duplicados de los contratos y el justificante acreditativo de haber depositado la fianza correspondiente, unido a los talonarios de recibos y cuantos otros documentos puedan interesar a la inspección para fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

En caso de extravío, hurto o destrucción de los resguardos de depósitos emitidos con anterioridad al 1 de enero de 1984 serán de aplicación las normas y procedimientos de los artículos 547 y siguientes del Código de Comercio.

Segunda

En tanto no se regule por Ley de la Generalitat Valenciana el régimen de infracciones y sanciones en esta materia, continuará siendo aplicable el Decreto de 11 de marzo de 1949, por el que se aprueba el Texto Refundido regulador del afianzamiento por alquiler de viviendas, locales de negocios y prestaciones de servicios o suministros a los mismos.

Las competencias atribuidas en el Decreto citado al Instituto Nacional de la Vivienda y al Ministerio de Trabajo se entenderán referidas a la Dirección General del Tesoro y Patrimonio y a la Conselleria de Economía y Hacienda, respectivamente.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

DISPOSICION FINAL

Se autoriza a la Conselleria de Economía y Hacienda para dictar las disposiciones necesarias que requiera el desarrollo del presente Decreto.

Valencia, a 8 de febrero de 1988.

FIANZAS...

DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA DE LA GENERALITAT

335 *LEY de la Generalitat Valenciana 1/1988, de 29 de febrero, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana para el ejercicio 1988.* [88/0593]

disp. adicionales .....

Quinta.—Transmisión del patrimonio de la promoción pública de la vivienda.

Se transmite al Instituto Valenciano de la Vivienda, Sociedad Anónima, la titularidad y el dominio del patrimonio de la promoción pública de la vivienda perteneciente a la Generalitat Valenciana, constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias que lo constituyen, así como las acciones, obligaciones y demás derechos reales y de crédito derivados de dicho patrimonio, subrrogándose el Instituto Valenciano de la Vivienda, Sociedad Anónima, en todas las facultades ostentadas o que pudiera ostentar la Generalitat Valenciana, en relación con dicho patrimonio, así como en sus obligaciones.

Se autoriza al Consell de la Generalidad Valenciana para que por Decreto determine el contenido y alcance concretos de dicha trasmisión, así como las condiciones, requisitos, procedimiento y forma de ésta, dando cuenta pormenorizada a la Comisión correspondiente de las Cortes Valencianas.

Los efectos de dicha transmisión serán los establecidos en los correspondientes Decretos que se aprueben por el Consell.

• • • • •

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y sus preceptos surtirán efecto retroactivo, a partir del día 1 de enero de 1988.

INSTITUTO VALENCIANO DE LA VIVIENDA

* * *

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

353 *ORDEN de 29 de febrero de 1988, de la Conselleria de Economía y Hacienda, sobre constitución y devolución de fianzas por arriendos y subarriendos de viviendas, locales de negocio, usuarios de suministros o servicios complementarios.* [88/0657]

De acuerdo con la autorización contenida en la Disposición Final Primera del Decreto 21/1988, de 8 de febrero del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se regula el régimen de fianzas por alquiler de viviendas, locales de negocio y prestaciones de servicios, en la Comunidad Valenciana.

DISPONGO:

Artículo primero

La constitución en metálico de las fianzas exigibles a los arrendatarios y subarrendatarios de viviendas o locales de negocio y a los usuarios de suministros o servicios complementarios de la vivienda o local de negocio previstas en el Decreto 21/1988, de 8 de febrero, se efectuará mediante el ingreso, de las cantidades que correspondan, en una cuenta corriente abierta a nombre de «Generalitat Valenciana. Conselleria d'Economia i Hisenda. Fiances Urbana», en una de las entidades financieras a que se refiere el artículo tercero.

Artículo segundo

El resguardo justificativo del ingreso, expedido por la entidad financiera correspondiente, constituirá título suficiente para obtener, cumpliendo el resto de requisitos establecidos en esta Orden, el reintegro del importe de la fianza depositada.

Artículo tercero

El ingreso de las fianzas en las cuentas corrientes a que se refiere el artículo primero se efectuará utilizando los impresos que se indican en el anexo I de la presente Orden y que, a tal efecto, tendrán a disposición de los interesados todas las sucursales de las Entidades que a continuación se relacionan:

— Caja de Ahorros de Alicante y Murica, donde se ingresarán las fianzas correspondientes a inmuebles ubicados en la provincia de Alicante.

— Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Castellón, donde se ingresarán las fianzas correspondientes a inmuebles ubicados en la provincia de Castellón.

— Caja de Ahorros de Valencia, donde se ingresarán las fianzas correspondientes a inmuebles ubicados en la provincia de Valencia.

Efectuado el ingreso por el arrendador, la Entidad financiera procederá a entregar un justificante de dicho depósito, por duplicado ejemplar.

Tal como se señala en el artículo cuarto de esta Orden, la presentación de ambos ejemplares constituirá requisito esencial para que se pueda proceder a la devolución de la fianza depositada.

Artículo cuarto

La devolución de las fianzas se efectuará, con carácter general, en las propias entidades financieras mencionadas en el artículo anterior, previa presentación de los siguientes documentos:

— Título de propiedad del inmueble.
— Fotocopia del contrato de arrendamiento.
— Justificantes o resguardo del depósito de la fianza.
— Declaración, según el modelo que se señala en el anexo II, en la que se exprese que el contrato ha dejado de surtir sus efectos, suscrita por el propietario o por persona que lo represente, indicando en calidad de qué se hace tal declaración.
— Fotocopia del DNI.

En el supuesto de que se actue por representación deberá exhibirse el documento justificativo de tal representación.

MÁS SOBRE FIANZAS
← (cosas de Juan) →

Artículo quinto

En el mismo acto de la presentación de los documentos reseñados en el artículo anterior se procederá a la devolución de la fianza.

Cuando el importe de la fianza a reintegrar sea superior a doscientas cincuenta mil pesetas (250.000 PTA), la devolución deberá efectuarse inexcusablemente, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente o libreta que, a tal efecto, designe el interesado.

Artículo sexto

Cuando, por haberse producido una transmisión en el inmueble el titular del mismo no coincidiese con el del arrendador que aparezca en el justificante de ingreso de la fianza, la devolución de la misma deberá efectuarse a través de los Servicios Territoriales de la Conselleria de Economía y Hacienda en las provincias de Alicante, Castellón y Valencia, a los que se solicitará tal devolución.

En estos supuestos, deberá aportarse, además de la documentación señalada en el artículo cuarto, la que justifique la nueva titularidad.

• • • • •

Artículo noveno

Las fianzas, recargos y sanciones que no sean ingresadas voluntariamente en lso plazos y condiciones señaladas en la presente Orden serán exigidos por vía ejecutiva, siguiendo el procedimiento de apremio establecido en el vigente Reglamento General de Recaudación, previa expedición de la correspondiente certificación de descubierto, en los términos indicados en el Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 7/1988, de 25 de enero.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Dentro del plazo de 3 meses desde la entrada en vigor de la presente Orden las Cámaras de la Propiedad Urbana de la Comunidad Valenciana deberán proceder al ingreso en la Conselleria de Economía y Hacienda de las fianzas recaudadas desde el día 1 de enero de 1984, utilizando el sistema reseñado en los artículos primero y tercero.

Los justificantes de dichos ingresos deberán quedar en poder de las Cámaras para ser canjeados por los resguardos provisionales que las referidas Cámaras habrán entregado a los arrendadores depositantes de las fianzas.

* * *

SANTA SEDE: IVA

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

6476 *ORDEN de 29 de febrero de 1988 por la que se aclara el alcance de la no sujeción y de las exenciones establecidas en los artículos III y IV del Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede, de 3 de enero de 1979, respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido.*

La Ley 30/1985, de 2 de agosto, del Impuesto sobre el Valor Añadido, modificó sustancialmente el sistema fiscal indirecto español, configurando como tributo básico de la imposición indirecta al mencionado Impuesto, que absorbió la totalidad de los anteriormente establecidos sobre la cifra de negocios de las Empresas y en particular el Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, el Impuesto sobre el lujo y algunos conceptos anteriormente gravados por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados y Operaciones Societarias.

El artículo 2, número 4, de la citada Ley establece que en la aplicación del aludido Impuesto se tendrá en cuenta lo dispuesto en los Tratados Internacionales que formen parte del ordenamiento interno español.

El Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, establece determinados beneficios fiscales con relación a los impuestos sobre el gasto o consumo y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, siempre que los bienes o derechos adquiridos se destinen al culto, a la sustentación del clero, al sagrado apostolado y al ejercicio de la caridad.

La sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido de una parte de los conceptos que anteriormente estaban sujetos a los tributos suprimidos obliga a concretar la forma de aplicar en este concepto tributario la exención reconocida en el anteriormente citado Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede, de conformidad con los principios inspiradores del mismo y los criterios de interpretación admitidos en el derecho internacional, como ya lo hizo la Orden de este Ministerio de 25 de junio de 1984, respecto al Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley de Régimen Transitorio de la Imposición Indirecta.

El artículo 18 de la Ley General Tributaria atribuye al Ministro de Economía y Hacienda la facultad de dictar disposiciones interpretativas y aclaratorias de las Leyes y demás disposiciones en materia tributaria, mediante Orden publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

Por todo ello, en uso de las facultades que le confiere el aludido artículo 18 de la Ley General Tributaria, y de acuerdo con el Consejo de Estado,

Este Ministerio se ha servido disponer:

Primero.–Tendrán la consideración de sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido las Entidades eclesiásticas que realicen actividades empresariales o profesionales conforme a lo previsto en la Ley 30/19085, de 2 de agosto, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y en el Real Decreto 2028/1985, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto.

Las Entidades eclesiásticas que tengan personalidad jurídica civil tendrán la consideración de sujetos pasivos independientes a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, aunque estén integradas a efectos del Impuesto sobre Sociedades, en un sujeto pasivo a nivel de diócesis o provincia religiosa, quedando obligadas, en consecuencia, al cumplimiento de las obligaciones materiales y formales establecidas con carácter general en la Ley y Reglamento del Impuesto.

Segundo.–La exención declarada en el artículo IV, número 1, apartado C), del Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, se entenderá igualmente aplicable al Impuesto sobre el Valor Añadido cuando se trate de entregas de bienes inmuebles sujetas al mismo en virtud del artículo 9.° del Reglamento de 30 de octubre de 1985 y siempre que concurran, además, los siguientes requisitos:

a) Que los adquirentes de los bienes sean la Santa Sede, la Conferencia Episcopal, las diócesis, las parroquias y otras circunscripciones territoriales, las Ordenes y Congregaciones religiosas y los Institutos de vida consagrada, sus provincias o sus casas.

b) Que los bienes se destinen al culto, a la sustentación del clero, al sagrado apostolado o al ejercicio de la caridad.

c) Que los documentos en que consten dichas operaciones se presenten en la dependencia competente de la Delegación o Administración de Hacienda en cuya circunscripción radique el domicilio fiscal de las Entidades, acompañando certificación del Obispado de la Diócesis expresiva de la naturaleza de la Entidad adquirente y del destino de los bienes.

La dependencia, previas las comprobaciones pertinentes, devolverá el documento a la Entidad con nota en la que conste, en su caso, la procedencia de la exención.

La Entidad solicitante entregará a su proveedor una copia del documento en el que se reconozca la exención para que no autoliquide ni repercuta el Impuesto, y sirva de justificante a efectos de comprobación administrativa.

* * *

DEL DELEGADO TERRITORIAL

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'ECONOMIA I HISENDA

CONSELLERIA D'ECONOMIA I HISENDA
SERVEI DE PATRIMONI
14 MAR. 1988
N.º 2378
EIXIDA

Con objeto de proceder al cambio de titularidad de inmuebles transferidos por la Administración del Estado, en el día de hoy ha sido remitida al Registro de la Propiedad de Morella, Certificación de la Comisión Mixta de Transferencias Administración del Estado-Comunidad Autónoma Valenciana, relativa a un monte sito en el término municipal de Rosell (Castellón) denominado "Más de Insa".

Valencia, 9 de marzo de 1988.
EL DIRECTOR GENERAL DEL TESORO Y PATRIMONIO.

Fdo. Fernando García Gómez.

PARA MORELLA

* * *