

## **Segunda Adenda a la 4ª edición de los “Elementos de Derecho Hipotecario”**

### **Tomo I.**

**Tema 25:** En la pregunta final, página 377, en el segundo renglón de la misma, en lugar de decir “Ley de 15 diciembre 1998, art. 15.3”, debe decirse: “Ley de 16 MARZO 2012, art. 33. 3”

Al final de la llamada (1\*) –página 377– e inmediatamente antes de la llamada (2\*) debe escribirse: No obstante todo lo dicho, parece que en la práctica prevalece el criterio de que el documento fehaciente ha de ser público.

En la llamada (3\*) –página 379– se sustituye lo allí escrito, por la frase: Ver artículo 210 del Reglamento Notarial, conforme a la redacción del R.D. de 16 de septiembre de 2011.

**Tema 30:** Hay que rehacerlo por completo, debido a la extensión de la pregunta relativa al aprovechamiento por turno. He aquí el nuevo tema:

### **POSIBILIDADES DE CONFIGURACIÓN Y TRATAMIENTO REGISTRAL DE LOS GARAJES**

Las plazas de garaje o estacionamiento, situadas normalmente en las plantas bajas o sótanos de uno o varios edificios en régimen de propiedad horizontal, pueden configurarse de varias maneras, cuyo examen corresponde al Dº civil, limitándonos ahora al aspecto estrictamente registral o hipotecario:

1ª Como un elemento común del edificio, fórmula ésta que hace tiempo que está abandonada.

2ª Como simples anejos de los distintos pisos o locales. En la inscripción de éstos constará la adscripción del correspondiente garaje o garajes. Respecto a éstos deberá determinarse, como mínimo, su situación y su número, siendo conveniente precisar también su extensión y linderos.

3ª Como cuotas indivisas de un departamento procomunal, constituido conforme al art. 4 de la L.P.H. para el servicio o utilidad común de los propietarios.

A esta figura se refiere el inciso final del citado precepto:

*“La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario pro indiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios”.*

Se trata, por tanto, de pisos o locales de la propiedad horizontal que corresponden en comunidad pro indiviso, con la finalidad de servicio o utilidad común, a todos los copropietarios, discutiéndose si se trata de un elemento común, de un elemento privativo o de un *tertius genus*. En reali-

dad, su carácter dependerá de la voluntad del constituyente o constituyentes del régimen de propiedad horizontal.

4ª Como fincas independientes, en régimen de propiedad horizontal. En este caso a cada garaje se le abre folio independiente, como a los pisos o locales, en los que se expresarán las correspondientes circunstancias referentes al número, la situación, extensión y linderos.

5ª Como elementos derivados de una concesión administrativa. Una vez inscrita ésta, así como la obra nueva y división horizontal, los garajes estarán configurados como fincas independientes, pero quedando su titularidad sujeta a las limitaciones, que, en cuanto a duración y reversión, resulten de la concesión.

6ª Como cuotas indivisas de una comunidad organizada, que atribuyen a su titular el uso exclusivo de la plaza correspondiente, y recayendo la comunidad sobre los distintos elementos que sean necesarios para ese uso: rampas, pasillos, etc.

Se trataría de una comunidad, que no es transitoria o incidental, sino permanente, duradera y funcional, y que, por su propia naturaleza, excluiría la procedencia de la acción de división y del retracto de comuneros. Esta construcción ha sido expresamente admitida por las conocidas R.R. de 18 y 27 mayo 1983. Por tanto, en tales casos, el tratamiento registral sería análogo al de los conjuntos inmobiliarios –que luego veremos– y al aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. De hecho, el art. 68 R.H. admite que consten en folios independientes las distintas cuotas indivisas de la finca destinada a garaje.

Dice el art. 68 R.H., reformado por R.D. de 4 SEPTIEMBRE 1998, cuya reforma fue anulada en parte por la S. del T.S. de 31 ENERO 2001:

*«La inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota.*

*La apertura de folio se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca matriz».*

Este precepto había sido recibido favorablemente por la doctrina, lamentando tan sólo que su formulación no haya sido más amplia, puesto que el sistema de folio plural resulta, en general, adecuado para la constancia de todas aquellas complejas situaciones jurídico-reales, que son consideradas como «comunidades organizadas».

Aunque el art. 68 R.H. se refiere al supuesto de “transmisión”, también cabría aplicarlo a los supuestos de gravamen, y, concretamente, de hipoteca, si consta la respectiva responsabilidad hipotecaria.

Del mismo art. se deduce la posibilidad de abrir folio a la cuota indivisa de local de garaje –o trastero–, aunque no lleve consigo la adscripción o concreción de su uso. Ello tiene por finalidad descongestionar el folio

registral del local de una multiplicidad de inscripciones de cada cuota.

GARCÍA GARCÍA entiende, quizá con cierta razón, que no resulta aconsejable en la práctica la apertura de tal folio, cuando no se concreta el uso de una determinada plaza de garaje, pues entonces queda sin suficiente identificación. Sin embargo, creo que, aún en este caso, debe abrirse folio registral, ya que, de lo contrario, el control de las distintas titularidades de las cuotas indivisas puede llegar a ser muy fatigoso (1\*) y, además, la identificación insuficiente se produce también aunque se inscriba la participación en el folio matriz del local destinado a plazas de garaje.

La R. de 8 MAYO 1995, en contra del auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, permite una anotación de demanda coincidiendo algunos de los números de plazas de garaje con las ya inscritas a nombre de persona distinta del demandado, basándose en que “las cuotas indivisas carecen de sustantividad jurídica, que permita diferenciarlas entre sí, *aunque a cada cuota se le asigne un número y una porción abstracta de la superficie del total local*”. No resulta conveniente comentar esta R. que parece que va en contra de la claridad que debe presidir la institución registral. De ser acertado su criterio, no se sabe que finalidad tenía expresar en las escrituras el número de la plaza de garaje, a la que se contraía la participación indivisa.

La R. de 9 ABRIL 2004 considera que, aunque se hayan inscrito en folio independiente cada una de las participaciones indivisas, a las que se atribuía el uso de una plaza de parking, a pesar de que en la escritura de adquisición se aludía a una participación única comprensiva de las diferentes participaciones relativas a cada plaza, la hipoteca que se constituyó sobre el piso y la total participación, distribuyendo entre ambos la responsabilidad hipotecaria pero no entre cada una de las participaciones de las plazas, *no impide la inscripción de la hipoteca*, pues la finalidad de apertura de folio es para descongestionar el Registro en aras a una mayor claridad de los asientos, pero no excluye que todas las participaciones indivisas tengan asignada una total responsabilidad hipotecaria como está permitido en supuestos análogos en los arts. 217 y 218 R.H.

## LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

### CONCEPTO:

La llamada **Carta de Roma**, elaborada en el V Congreso Internacional de Derecho registral de 1982, da una definición descriptiva de los mismos. Combinándola con la de GARCÍA GARCÍA, podemos dar el siguiente concepto:

«El conjunto inmobiliario es aquella pluralidad de fincas conectadas entre sí a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de deberes y limitaciones entre los mismos, que está llamada a pertenecer a una multiplicidad de personas».

Siguiendo al mismo autor, podemos distinguir, en el conjunto inmobiliario dos elementos:

I. *El elemento material* –pluralidad de fincas–, que lleva consigo un elemento personal –multiplicidad de personas–.

1. La pluralidad de fincas, que puede consistir en parcelas o edificaciones o en unas y otras a la vez, **diferencia** el conjunto inmobiliario de la llamada finca funcional, pues mientras en ésta lo fundamental es la unidad de destino, en el conjunto inmobiliario ya constituido, se forman ulteriores fincas, lo cual no se da en la finca funcional.

2. También se diferencia el conjunto inmobiliario de la propiedad horizontal:

La principal diferencia es que mientras en la propiedad horizontal hay un edificio simple o una edificación compleja, en el conjunto inmobiliario existe un grupo de edificios, que pueden ser bloques de pisos o viviendas unifamiliares, pudiendo combinarse unos y otras en un mismo conjunto.

Otra especialidad deriva de las características de los elementos comunes que, aparte de los clásicos del art. 396 C.c. –que son los típicos de las propiedades horizontales–, en los conjuntos inmobiliarios aparecen otras muchas modalidades, como pueden ser las piscinas, zonas deportivas, locales comunitarios, zonas ajardinadas, etc.

II. *El elemento ideal* –punto de conexión entre las fincas–, que puede ser de tres clases:

1. El que consiste en los elementos comunes de las diversas fincas: zonas ajardinadas, locales sociales, etc. Se produce aquí una titularidad **ob rem**, pues la titularidad del elemento común se produce como consecuencia de la titularidad de elementos privativos dentro del complejo. Lo normal es que estos elementos comunes queden descritos en el folio general de la finca matriz.

2. Cuando no hay elementos comunes –lo que sucederá cuando los viales y zonas verdes han sido cedidos al municipio–, el punto de conexión está constituido por la serie de obligaciones comunes de los titulares de las respectivas fincas. Se trata de **obligaciones «propter rem»**, que surgen como consecuencia de la integración en el complejo inmobiliario. Estas obligaciones deberán constar en los Estatutos del conjunto y su acceso al Registro se produce con la inscripción de éstos.

3. Cuando el punto de conexión resulta de un Plan y de una actuación urbanística, aunque no existan elementos comunes, surgen también unas obligaciones **«propter rem»**. Pero, a diferencia de las anteriores, se derivan del propio plan urbanístico en cuestión.

#### RÉGIMEN JURÍDICO:

La práctica notarial y registral recurrió a figuras diversas y así podemos distinguir:

– Concepción pluralista: Configura el complejo inmobiliario como un conjunto de propiedades independientes, conectadas o yuxtapuestas, a través de un sistema complejo de cargas prediales, utilizando básicamente

las divisiones o segregaciones para dotar a las fincas de autonomía jurídica negocial, y las servidumbres prediales para articular las conexiones entre ellas.

– Concepción unitaria: Entiende que no es necesaria la previa segregación de las parcelas, sino que puede configurarse el complejo como una sola propiedad horizontal: FONT BOIX, ARNAIZ EGUREN...

Aunque ha pasado bastante tiempo desde que, en 1975, CAMY SÁNCHEZ CAÑETE entendió que es perfectamente posible la constitución de una propiedad horizontal en la que los distintos elementos que la integran, formados por chalets independientes, están comprendidos todos ellos dentro de una sola finca, y desde que SAPENA TOMÁS denominó a la figura **propiedad horizontal tum-bada**, cuyos elementos resultan contiguos en el plano horizontal y no en el vertical, *sus ideas aun están de actualidad*. Fueron recogidas por la Resolución de 2 ABRIL 1980 y por el artículo 415 del Reglamento Hipotecario –modificado por Real Decreto de 13 NOVIEMBRE 1992–, que, con ocasión del diligenciado de los libros de actas, en su inciso inicial, nos dice: «En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o **conjuntos inmobiliarios** a las que sea aplicable el artículo 17 de la Ley de Propiedad horizontal...».

En la R., una Sociedad Cooperativa de viviendas declaró sobre una finca de su propiedad la obra nueva en construcción de un edificio denominado Bloque Segundo, procediendo a la división del mismo en régimen de propiedad horizontal. En los Estatutos se establece que «son elementos comunes de las fincas de este Bloque Segundo y de los otros ocho bloques de viviendas que la Cooperativa tiene en proyecto: el vuelo de cada uno de los nueve bloques a partir de las terceras plantas altas, los espacios destinados a calles y los terrenos sobrantes sobre los que en su día se construirán la zona escolar, la zona comercial, la guardería infantil y los jardines cooperativistas. Cada uno de los nueve bloques tendrá una cuota igual sobre estos elementos comunes generales...»

La R. citada de 2 ABRIL 1980 consagró el principio de folio múltiple, distinguiendo:

1. Apertura de un **folio general para todo el conjunto o complejo inmobiliario**, en donde se detallan los elementos comunes y reglas generales del mismo, contenidas en el título constitutivo y en los Estatutos.

2. Apertura de un folio separado para cada uno de los edificios o bloques construidos, con su régimen de propiedad horizontal, y relacionado con el folio anterior. Los edificios pueden ser bloques, parcelas, viviendas unifamiliares, etc.

3. Apertura de un folio autónomo y separado a cada uno de los pisos, locales o departamentos independientes, en que pueden dividirse horizontalmente los bloques o edificios en general. El folio de cada departamento independiente debe estar relacionado con el folio general del bloque o edificio a que pertenezca.

La Ley de 6 ABRIL 1999 reformó la L.P.H. de 1960, añadiendo a la misma el capítulo III «Del régimen de los complejos inmobiliarios privados», integrado por el art. 24. Posteriormente, la Ley de 2 DICIEMBRE 2003 modificó los arts. 10 y 11 y la norma 1ª del at. 17.

El citado art. 24 dice así:

*1. El régimen especial de propiedad establecido en el art. 396 del C.c. será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:*

*a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda o locales.*

*b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.*

*2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:*

*a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo 2º del art. 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.*

*b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas la comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. **El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto** y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad...”*

Este precepto nos sugiere las siguientes observaciones:

– En él se utiliza la expresión “complejos inmobiliarios privados”, en lugar de la que era más frecuente en la práctica de “conjuntos inmobiliarios”, y que también utiliza la Ley de aprovechamiento por turno –que veremos enseguida– y el citado art. 415 R.H.

Con el empleo de la palabra “complejo” se evita, en la letra b) del nº 2 del art. 24 anteriormente transcrito, la horrorosa expresión, que, respecto al título constitutivo, tendría que emplear el precepto, y que sería “el conjunto inmobiliario en su conjunto”.

– En los complejos inmobiliarios existen tres posibilidades: 1ª. Complejos integrados por dos o más edificaciones. 2ª. Complejos integrados

por dos o más parcelas, y 3ª. Cuando se combinan los dos supuestos anteriores.

ARNÁIZ EGUREN considera que no obsta para que constituyan fincas registrales independientes dentro del complejo inmobiliario los solares no edificados.

Parece indudable que la regulación del art. 24 es bastante parca. Pero de ella puede deducirse que el conjunto o complejo inmobiliario debe constar inscrito en un folio registral independiente de las entidades que lo forman, aunque del precepto parece resultar que esto sólo es necesario cuando se constituya una agrupación de comunidades de propietarios. Sin embargo, creo que es aplicable en todos los supuestos porque:

I. En la letra a) del número 1, se dice que los complejos inmobiliarios han de estar **integrados** por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, y la única forma registral para esa integración es la inscripción en un mismo folio de las edificaciones o parcelas.

II. Que se parte de la idea de que las fincas –aún tratándose de parcelas independientes– estén inscritas en un **sólo folio**, lo demuestran las Resoluciones de la Dirección General, pues aparte de la ya citada de 2 de abril de 1980, tenemos:

–La R. de 5 OCTUBRE 2000: Cabe inscribir la constitución en régimen de propiedad horizontal de un complejo industrial dividiéndolo en tres edificios ...

–La R. de 21 MARZO 2001: Sobre la posibilidad de constituir un complejo inmobiliario en propiedad horizontal respecto a un cementerio.

–La R. de 23 OCTUBRE 2002: Cabe la inscripción de un complejo inmobiliario consistente en declarar que se constituye sobre una finca el régimen de propiedad horizontal, siendo los elementos privativos cuatro parcelas y elemento común un vial central, estableciendo además que el titular de cada parcela podrá construir en la misma un edificio industrial de acuerdo con el plan parcial, sin que sea requisito necesario que se haya declarado la obra nueva, pues no es requisito indispensable para la constitución del régimen.

III. Que sin la inscripción del complejo inmobiliario en su conjunto, falta el nexo que relaciona las edificaciones y parcelas independientes.

Según el nuevo apartado 6 en el artículo 17 del texto refundido de la Ley de Suelo, añadido por el Real Decreto Legislativo 8/2011, de 1 de julio:

«6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción que al título correspondiente se acompañe la au-

torización administrativa concedida, o el testimonio notarial de la misma.»

Tanto a la propiedad horizontal como a los complejos inmobiliarios les es aplicable nuevo artículo 51 de la Ley de Suelo, redactado conforme al R. D. Ley de JULIO 2011, a cuyo tenor:

“2. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador notificará a la Comunidad Autónoma...”

## **APROVECHAMIENTO POR TURNO DE**

### **BIENES INMUEBLES**

#### **I. IDEAS GENERALES:**

En esta materia regía Ley de 15 DICIEMBRE 1998, que ha sido derogada por el reciente R.D. Ley de 16 MARZO 2012 para incorporar a nuestra legislación la Directiva Comunitaria 2008/122, de 14 ENERO 2009.

De los artículos 2, 3, 5 y 6 resultan comprendidos en el R.D.L. los siguientes contratos:

1. El **contrato de aprovechamiento por turno** de bienes de uso turístico de duración superior a un año, en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación.

2. El **contrato de producto vacacional de larga duración**, superior a un año, en cuya virtud un consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios.

3. El **contrato de reventa**, en cuya virtud un empresario, a título oneroso, asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración.

4. El **contrato de intercambio** en cuya virtud un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

En todos estos casos los anuncios y ofertas y demás publicidad deberá constar dónde puede obtenerse la información precontractual prevista en este real decreto-ley. (2\*)

Según el art. 9º antes de la prestación del consentimiento por el consumidor, el empresario deberá facilitarle, con carácter gratuito, **información** precisa y suficiente, de forma clara y comprensible, conforme a los anexos del RDL.



Antes de la celebración del contrato, el empresario pondrá explícitamente en conocimiento del consumidor la existencia del derecho de desistimiento y la duración del plazo para ejercerlo –el plazo para su ejercicio es de catorce días naturales–, así como la prohibición del pago de anticipos durante dicho plazo.

## II. RÉGIMEN JURÍDICO:

### 1) Formalización del contrato:

Los contratos de aprovechamiento por turno se formalizarán por escrito y se redactarán en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor.

El consumidor recibirá al menos una copia del contrato con sus anexos en el momento de su celebración.

El régimen de aprovechamiento por turno se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.

Los notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los siguientes **requisitos**:

1. El propietario registral del inmueble deberá previamente:

–Haber inscrito la conclusión de la obra en el Registro de la Propiedad y haberla incorporado al Catastro Inmobiliario.

–Disponer de las licencias de apertura y las de primera ocupación de los alojamientos. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria para la actividad turística.

–Haber celebrado el contrato con una **empresa de servicios** que reúna los requisitos que a éstas se exijan, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente.

Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en algún Estado miembro de la Unión Europea.

–Haber concertado los correspondientes seguros y garantías, así como, en su caso, las garantías por daños materiales por vicios o defectos de la construcción.

2. El propietario que constituya el régimen sobre un inmueble en construcción deberá, además, contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España, o un seguro de caución celebrado con entidad autorizada para operar en dicho ramo en cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

**2) La escritura reguladora** deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias –art. 26–:

1.<sup>a</sup> La descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2.<sup>a</sup> La descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca.

3.<sup>a</sup> En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turnos se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento.

4.<sup>a</sup> Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno, expresando que éstos se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicios.

5.<sup>a</sup> Los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turnos, si se hubiesen establecido.

6.<sup>a</sup> La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble.

7.<sup>a</sup> La retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.

8.<sup>a</sup> Duración del régimen.

Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio notarial, el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro. Deberá acompañarse una copia autenticada de éstos para su archivo en el Registro.

En el caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá incorporarse documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución.

**3) Inscripción del régimen y su modificación** –art. 27–:

1. Presentada la escritura reguladora para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el registrador suspenderá la inscripción de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en este título.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora, el registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno.

3. Si después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una empresa de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o un

acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen.

Según el art. 34, el propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe. Una vez resuelto el contrato celebrado con la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios. Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documentos, siempre que esté permitida, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad.

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### **4) Seguro –Art. 28–:**

Antes de la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno, el propietario deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro u otra garantía equivalente que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros los daños y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes, hasta que la transmisión se produzca.

#### **III. CONTENIDO DEL CONTRATO –Art. 29–:**

**En el contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se expresarán, al menos, los siguientes extremos:**

1.º Los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.º Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá.

3.º Identificación del bien inmueble y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales.

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora.

6.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

7.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes.

8.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

a) Del propietario o promotor.

b) Del transmitente, con indicación precisa de su relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato.

c) Del adquirente.

d) De la empresa de servicios.

e) Del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso. Este tercero, si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España.

9.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta.

10.º Expresión de los derechos que asisten al adquirente.

11.º El domicilio o dirección electrónica designado expresamente por las partes contratantes para la práctica de toda clase de requerimientos y notificaciones.

12.º Lugar y firma del contrato.

13.º Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato.

La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares. La comunidad de titulares se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos.

(3\*)

#### IV. TRANSMISIÓN

Art. 29: Está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

Art. 33:

1. El titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes.

2. El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos quedará sujeto a lo dispuesto en el presente título.

3. Si el derecho de aprovechamiento por turno no estuviera inscrito a favor del transmitente del derecho real o cedente del derecho personal, podrá aplicarse el procedimiento regulado en el artículo 312 del R.H.

#### V. RESOLUCIÓN –art. 32–:

1. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año.

2. Para llevar a cabo la resolución, el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción.

No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto. Todo ello sin perjuicio de la facultad moderadora de los Tribunales establecida en el artículo 1154 del Código Civil.

En las llamadas (1\*) y (2\*) sirve el contenido del texto.

Al final del texto del epígrafe relativo a “III. CONTENIDO DEL CONTRATO –Art. 29–” estará la llamada (3\*).

En la misma se dice:

Según el art. 23:

«El derecho de **aprovechamiento por turno de inmuebles** atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional.

El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos y, dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener la misma duración.

Los contratos de **arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales** por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, se anticipen o no las ren-

tas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, y cualesquiera otras modalidades contractuales de duración superior a un año, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, quedarán sujetos a lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la legislación general de protección del consumidor.

Lo anteriormente dispuesto no es obstáculo para la validez de cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, constituidas al amparo y en los términos contenidos en las normas de la Unión Europea, en particular, el Reglamento n.º 593/ 2008, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I) y de los convenios internacionales en que España sea parte.»

NOTAS:

## **Tomo II**

**Tema 43:** En las páginas 160 y 161 hay que cambiar la pregunta relativa a los Heredamientos, que quedará sustituida por lo siguiente:

Se trata de una institución típica de Cataluña. ROCA define el heredamiento como:

“Institución de heredero, hecha en capitulaciones matrimoniales, por causa o derivación del matrimonio”.

El Código de Sucesiones por causa de muerte de Cataluña, aprobado por la Ley 10/2008, de 10 de julio, los regula en los arts. 431-18 a 431-28, que se refieren a lo siguiente:

Art. 431-18:

1. El heredamiento o **pacto sucesorio** de institución de heredero confiere a la persona o personas instituidas la calidad de sucesoras universales del heredante con carácter irrevocable, sin perjuicio de los supuestos regulados por los artículos 431-13, 431-14 y 431-21.

2. La calidad de heredero conferida en heredamiento es inalienable e inembargable.

Art. 431-19:

1. El heredamiento es **simple** si solo atribuye a la persona instituida la calidad de heredera del heredante y no pierde este carácter aunque el heredante también haga donación de presente de bienes concretos a la persona instituida.

Art. 431-20:

1. El heredamiento es **mutual** si contiene una institución recíproca de heredero entre los otorgantes a favor del que sobreviva.

Art. 431-21:

1. El heredamiento puede pactarse con carácter **preventivo**, en cuyo caso es revocable unilateralmente por medio de un testamento posterior, que debe ser necesariamente notarial y abierto, o un nuevo pacto sucesorio.

Art. 431-28:

3. Si el heredamiento es **cumulativo**, el heredero, cuando muere el heredante, adquiere los bienes exceptuados de la adquisición de presente y los adquiridos por el heredante después del otorgamiento del heredamiento.

**Tema 45.** Hay que retocar todo, teniendo en cuenta la modificación de la Ley Concursal y la extensión excesiva del tema. Quedará así:

### **INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES QUE AFECTAN A LA CAPACIDAD CIVIL DE LAS PERSONAS**

–**La posibilidad de esta inscripción** esta plenamente admitida por la L.H. según se desprende del art. 2º, conforme al cual:

*“En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:*

*4º Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes”.*

Completa este precepto el art. 10 R.H.:

“Las resoluciones judiciales que deban inscribirse conforme a lo dispuesto en el n° 4º del artículo 2º de la Ley, no son solo las que EXPRESAMENTE DECLAREN la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que PRODUZCAN LEGALMENTE una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante”.

–**Fundamento:** Al tratar de fundamentar la finalidad perseguida por la admisión de dichas inscripciones, se distinguen por la doctrina tres corrientes distintas: afirmativa, negativa y ecléctica.

1. Afirmativa.– Está representada por la Exposición de Motivos de la L.H. de 1861. En el plano doctrinal la sostuvo GÓMEZ DE LA SERNA, entendiendo que cuando la incapacidad del transferente consta en el Registro, se está protegiendo al posible tercero. GAYOSO también defendió este criterio diciendo que, de no seguirse el sistema legal, habría que consultar todos los Registros: Civil, Mercantil, Tutelar y de Penados.

2. Negativa.– Sostenida por JERÓNIMO GONZÁLEZ. Estima que la materia es extraña al R. de la P. por no tratarse de actos referentes al dominio y demás

derechos reales y que el lugar adecuado para tales inscripciones es el Registro Civil. Además, en cualquiera de los casos, los actos del incapacitado podrán resolverse, ya que “la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”: art. 33 L.H.

3. Ecléctica.– Es la que ve en el sistema adoptado un fundamento práctico, pero no científico, considerando excesivo que tales estados se reflejen por inscripción, cuando sería preferible hacerlos constar por anotación o nota marginal.

LA RICA opina que, teóricamente, es indefendible el sistema, ya que las incapacidades, en si mismas consideradas, son algo extrahipotecario. Pero puede ser útil su constatación registral, pues hace presente en el Registro un dato que puede influir en la validez del acto transmisivo, teniendo el Registrador un elemento mas para la calificación.

ROCA opina que esta última posición es la mas sostenible.

–**Supuestos:** A la vista de los arts. 2 L.H. y 10 R.H., se considera que son susceptibles de inscripción las resoluciones siguientes:

1. La sentencia declarando la incapacitación: art. 199 C.c.
2. La sentencia que declara la prodigalidad: art. 286 C.c.
3. El auto declarando legalmente la ausencia: art. 2038 LEC.
4. El auto declarando el fallecimiento del ausente: art. 2042 LEC

De los casos de suspensión de pagos, concurso y quiebra, nos ocuparemos al final del tema, si bien hay que anticipar que esta materia ha cambiado en virtud de la promulgación de la Ley Consursal.

La nueva LEC trata de los procesos sobre la capacidad de las personas en los arts. 756 y ss.

–**Forma de practicar estas inscripciones:** Se regula en los arts. 386 a 391 R.H., modificados por R.D. de 4 SEPTIEMBRE 1988, cuya reforma fue anulada por la S. del T.S. de 31 ENERO 2001, por lo que cobra vigencia la redacción anterior.

386: En el LIBRO DE INCAPACITADOS se extenderán los asientos relativos a las resoluciones judiciales a que se refiere el número 4º del artículo 2 de la Ley y el artículo 10 de este Reglamento.

La cancelación de los asientos se llevará a cabo por nota al margen de éstos.

387: presentada la ejecutoria o el mandamiento judicial que contenga la resolución a que se refiere el art. anterior, los Registradores, después de practicar en los libros de inscripciones los asientos correspondientes CONSIGNARÁN en el de “Incapacitados” las circunstancias prevenidas en el art. 55.

388: Efectuadas las inscripciones y el asiento de que trata el artículo anterior, el Registrador pondrá NOTA AL PIE del mandamiento, expresiva de haber llevado a efecto la inscripción, si tuviere bienes la persona contra la que se hubiera expedido, o de que, por carecer de ellos, ha extendido el asiento correspondiente en el Libro de Incapacitados respecto de los bienes que pudiera



adquirir en lo sucesivo, citando, en tal caso, el número que tuviera el asiento practicado.

389: Al MARGEN DEL ASIEN TO DE PRESENTACIÓN extenderá el Registrador una nota igual a la expresada en el artículo anterior.

390: El Registrador DEVOLVERÁ la ejecutoria o el duplicado del mandamiento que contenga la nota de hallarse despachado al Tribunal de donde proceda, conservando el otro duplicado en su legajo.

391: Cuando la persona declarada incapaz para administrar sus bienes o disponer de ellos en virtud de alguna resolución, de que se haya tomado razón en el Libro de Incapitados ADQUIERA algunos inmuebles o derechos reales, el Registrador a continuación de la inscripción en que conste la adquisición de los mismos, inscribirá la incapacidad con referencia al asiento practicado en dicho Libro.

–**Circunstancias de las inscripciones:** Conforme al art. 55 R.H. “la inscripción de las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad se ajustará a las reglas generales que sean aplicables y además contendrá las circunstancias siguientes:

1. Nombre, apellidos y vecindad del **incapaz**.
2. Declaración de la **incapacidad**, especie y extensión de la misma y designación de la persona a quien se haya autorizado para administrar si la resolución lo determinare.
3. Parte **dispositiva** de la resolución, con expresión de su clase, Juzgado o Tribunal que la hubiese dictado y su fecha.”

–**Efectos de estas inscripciones:**

– Efectos generales:

1. Aspecto positivo: Tales inscripciones contribuyen a aumentar la publicidad de las resoluciones, al tiempo que se pone en conocimiento del Registrador, en el momento de la calificación, la existencia de la incapacidad declarada y, por tanto, el Registrador queda obligado a rechazar la inscripción de cualesquiera actos otorgados por el incapacitado, posteriores a la declaración de incapacidad o a la fecha a que ésta, en su caso, se retrotraiga.

En definitiva, como observan ROCA y LACRUZ BERDEJO, el destinatario de la publicidad de estas inscripciones, además de los terceros, es, esencialmente, el Registrador.

2. Aspecto negativo: En el supuesto de que la declaración de incapacidad no conste en el Registro, se puede plantear el problema de “si el que contrata con un incapaz queda o no amparado por el principio de la Fe Pública Registral”. La respuesta es, indudablemente, negativa, conforme al art. 33 L. H., a cuyo tenor “la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

Este precepto rechaza la protección registral de quien contrata con un

incapaz, pues el acto publicado por el Registro sigue siendo nulo o anulable a pesar de la inscripción.

No obstante, si el adquirente de un incapaz transmite el derecho a un tercero, en quien concurren los requisitos del art. 34 L.H., la declaración de nulidad **no** alcanzará a dicho tercero subadquirente, que será mantenido en su adquisición.

– Efectos especiales:

Para el caso de ausencia, el R.H. –en el art. 89– establece una normativa especial acomodada a lo dispuesto en el C.c. sobre esta situación:

Dice el apartado 1º del art. 89:

“Los documentos inscribibles relativos a actos y contratos en que estén interesadas personas que hubieren desaparecido de su domicilio o del lugar de su última residencia, sin saberse su paradero y sin dejar apoderado con facultad de administración de todos sus bienes, deberán otorgarse por el representante nombrado al efecto a instancia de parte legítima o del Ministerio Fiscal, con arreglo a los arts. 181 y ss. del C.c.”

### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DE INCAPACIDAD**

Dice el art 42 L.H.:

*“Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:...*

*5º El que propusiere demanda con el objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el nº 4º del art. 2º de esta Ley”.*

**Finalidad de esta anotación:** Es un instrumento de publicidad registral. Pero, procesalmente, constituye una medida cautelar encaminada a evitar que, durante la sustanciación del procedimiento judicial, puedan ser transmitidos los bienes de la persona afectada –demandada– a terceros protegidos por la fe pública.

**Legitimación:** Las personas que pueden pedir esta anotación son los interesados según el último párrafo del art. 43 de la L.H.:

*“En el caso del numero 5 del repetido articulo, deberá hacerse también la anotación en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio, cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el Juzgador, a su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio”.*

En el concepto de interesados está incluido, naturalmente, el Ministerio Fiscal. (1\*)

**Ámbito de esta anotación:** De los arts. 2º-4º y 42-5º de la L.H., cabe deducir que constituye su objeto la anotación preventiva de las demandas que tiendan a obtener la declaración de incapacidad legal para administrar o disponer, la declaración de ausencia del titular registral y de su fallecimiento.

Según OLIVENCIA no resulta acertado incluir, dentro del ámbito de la anotación de que tratamos, la declaración de ausencia, ya que el ausente tiene capacidad donde quiera que se encuentre, lo cual puede dar lugar a graves conflictos en el caso de doble venta por parte del ausente y de su representante, conflicto que se resolverá por las normas del art. 1.473 C.c.

**Efectos:** La anotación de demanda no impide la enajenación de los bienes y derechos anotados, pero queda sujeta dicha enajenación a lo dispuesto en el art. 71 de la L.H.:

*“Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación”.*

Pero tenemos que distinguir:

1. SI LA SENTENCIA ES FAVORABLE AL DEMANDANTE, la anotación de demanda se convierte en inscripción de la resolución de incapacidad, procediéndose –según ROCA– a la cancelación de las inscripciones realizadas en el ínterin por el incapacitado.

No obstante, según la doctrina mas autorizada –FEDERICO DE CASTRO–, mientras la Ley no lo advierta expresamente, la incapacitación tiene lugar en el momento de la sentencia: ni un minuto antes. Así, una demanda de incapacitación por locura no produce ninguna disminución de la capacidad, y la sentencia que la acepte no tendrá ningún efecto retroactivo, si bien, evidentemente, los negocios celebrados por el presunto loco desde la demanda hasta la incapacitación pueden ser individualmente anulados por falta de consentimiento, demostrando la enajenación mental, siquiera con vehementes presunciones. Ahora bien: el tomar anotación preventiva en cualquiera de los casos no cambia las cosas. Los contratos celebrados después de la anotación de demanda de incapacitación por locura tienen la misma eficacia que antes: serán válidos aun cuando la incapacidad se declare, a menos que se demuestre que el demandado no se hallaba en uso de sus facultades mentales en el concreto momento de contratar.

Por tanto, los efectos de estas anotaciones se producen en relación con los subadquirentes. Los adquirentes del incapacitado no son terceros, a efectos de la Ley Hipotecaria, pero los adquirentes de estos adquirentes, sí lo son. La anotación, pues, está destinada a evitar que la venta a los subadquirentes sea capaz de hacer ilusoria la efectividad de las eventuales acciones de nulidad por defecto del consentimiento. Es claro que la anotación puede servir también para advertir a presuntos adquirentes directos de una circunstancia que ignoran, pero esta consecuencia de mero hecho no es la finalidad del asiento.

2. SI LA SENTENCIA ES FAVORABLE AL DEMANDADO, es decir, si NO estima la pretensión del demandante, se cancelará la anotación y quedarán firmes las inscripciones de actos de disposición posteriores a la misma.

**Duración de esta anotación:** En principio queda sujeta a las reglas generales del art. 86 L.H., que prevé una duración de cuatro años para toda

clase de anotaciones, pero a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron podrán ser prorrogada por cuatro años mas, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento, pudiendo practicarse ulteriores sucesivas prorrogas en los mismos términos.

## **LA SUSPENSIÓN DE PAGOS, LA QUIEBRA Y EL CONCURSO: SU REFLEJO REGISTRAL**

La publicidad registral de estas situaciones de insolvencia, que, actualmente solamente pueden tener interés desde un punto de vista de Derecho transitorio, había ofrecido cierta oscuridad normativa en nuestra legislación.

La **Ley Concursal** de 9 JULIO 2003 –modificada por la de 3 NOVIEMBRE 2009 y por la de 10 OCTUBRE 2011– prescindió de las denominaciones de suspensión de pagos y quiebra, y solamente habla del concurso del deudor, el cual puede ser una persona física o jurídica. “No podrán ser declaradas en concurso las entidades que integran la organización territorial del Estado, los organismos públicos y los demás entes de derecho público.”

### **I. Procedencia**

La declaración de concurso procederá en caso de insolvencia del deudor común.

Se encuentra en estado de insolvencia el deudor que no puede cumplir regularmente sus obligaciones exigibles.

### **II. Clases**

El concurso puede ser *voluntario* cuando la primera de las solicitudes presentadas hubiera sido la del propio deudor, o *necesario* en los demás casos. No obstante, será también necesario, aunque lo haya solicitado el deudor, si en los tres meses anteriores a la solicitud se hubiera presentado y admitido a trámite otra por cualquier legitimado, aunque éste hubiera desistido, no hubiera comparecido o no se hubiese ratificado –art. 22–.

### **III. Publicidad registral:**

A la publicidad de la situación concursal, se refiere, en general, el art. 23 de la Ley:

*–La publicidad de la declaración de concurso... se realizará preferentemente por medios telemáticos...*

*El extracto de la declaración de concurso se publicará, con la mayor urgencia y de forma gratuita, en el BOE...*

*–Las demás resoluciones que deban ser publicadas por medio de edictos, lo serán en el Registro Público Concursal y en el tablón de anuncios del juzgado.*

Según el artículo 24 de la Ley:

1. Si el deudor fuera persona natural, se inscribirán preferentemente, por medios telemáticos, en el Registro Civil la declaración de concurso, con indicación de su fecha, la intervención o, en su caso, la suspensión de sus facultades de administración y disposición, así como el nombramiento de los administradores concursales.

2. Si el deudor fuera sujeto inscribible en el Registro Mercantil, serán objeto de inscripción en la hoja abierta a la entidad, preferentemente por medios telemáticos, los autos y sentencias de declaración y reapertura del concurso voluntario o necesario, de apertura de la fase de convenio, de aprobación de convenio, la apertura de la fase de liquidación, la aprobación del plan de liquidación, la conclusión del concurso y la resolución de la impugnación del auto de conclusión, la formación de la pieza de calificación y la sentencia de calificación del concurso como culpable, así como cuantas resoluciones dictadas en materia de intervención o suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integran la masa activa. Cuando no constase hoja abierta a la entidad, se practicará previamente la inscripción en el Registro.

3. Si se tratase de personas jurídicas no inscribibles en el Registro Mercantil y que consten en otro registro público, el secretario judicial mandará inscribir o anotar, preferentemente por medios telemáticos, en éste las mismas circunstancias señaladas en el apartado anterior.

4. Si el deudor tuviera bienes o derechos inscritos **en registros públicos**, se inscribirán en el folio correspondiente a cada uno de ellos la declaración de concurso, con indicación de su fecha, la intervención o, en su caso, la suspensión de sus facultades de administración y disposición, así como el nombramiento de los administradores concursales.

Practicada la anotación preventiva o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55.1.

5. Los asientos a que se refieren los apartados anteriores se practicarán en virtud de mandamiento librado por el secretario judicial. En el mandamiento se expresará si la correspondiente resolución es firme o no. En todo caso, las anotaciones preventivas que deban extenderse en los registros públicos de personas o de bienes por falta de firmeza de la resolución caducarán a los cuatro años desde la fecha de la anotación misma y se cancelarán de oficio o a instancia de cualquier interesado. El secretario judicial podrá decretar la prórroga de las mismas por cuatro años más.

6. El traslado de la documentación necesaria para la práctica de los asientos se realizará preferentemente por vía telemática desde el juzgado a los registros correspondientes.

*Excepcionalmente, y si lo previsto en el párrafo anterior no fuera posible, los oficios con los edictos serán entregados al procurador del solicitante del concurso, con los mandamientos necesarios para la práctica inmediata de los asientos registrales previstos en este artículo.*

*Si el solicitante del concurso fuese una Administración pública que actuase representada y defendida por sus servicios jurídicos, el traslado de oficio se realizará directamente por el juzgado a los correspondientes registros.*

*7. Reglamentariamente podrán establecerse mecanismos de coordinación entre los diversos registros públicos en los que, con arreglo a lo previsto en los apartados anteriores, habrán de hacerse constar el auto de declaración y las demás vicisitudes de concurso.*

Según el artículo 198:

*Registro Público Concursal.*

*1. El Registro Público Concursal se llevará bajo la dependencia del Ministerio de Justicia y constará de dos secciones:*

*a) En la sección primera, de edictos concursales, se insertarán ordenados por concursado y fechas, las resoluciones que deban publicarse conforme a lo previsto en el artículo 23 y en virtud de mandamiento remitido por el secretario judicial.*

*b) En la sección segunda, de publicidad registral, se harán constar, ordenadas por concursado y fechas, las resoluciones registrales anotadas o inscritas en todos los registros públicos de personas referidos en el artículo 24.1, 2 y 3, incluidas las que declaren concursados culpables o acuerden la designación o inhabilitación de los administradores concursales y en virtud de certificaciones remitidas de oficio por el encargado del registro una vez practicado el correspondiente asiento.*

*2. La publicación de las resoluciones judiciales o sus extractos tendrá un valor meramente informativo o de publicidad notoria.*

*3. Reglamentariamente se desarrollarán la estructura, contenido y sistema de publicidad a través de este registro y los procedimientos de inserción y acceso, bajo los principios siguientes:*

*1.º Las resoluciones judiciales podrán publicarse en extracto, en el que se recojan los datos indispensables para la determinación del contenido y alcance de la resolución con indicación de los datos registrables cuando aquéllas hubieran causado anotación o inscripción en los correspondientes registros públicos.*

*2.º La inserción de las resoluciones o sus extractos se realizará preferentemente, a través de mecanismos de coordinación con el Registro Civil, el Registro Mercantil o los restantes registros de personas en que constare el concursado persona jurídica, conforme a los modelos que se aprueben reglamentariamente.*

3.º *El registro deberá contar con un dispositivo que permita conocer y acreditar fehacientemente el inicio de la difusión pública de las resoluciones e información que se incluyan en el mismo.*

4.º *El contenido del registro será accesible de forma gratuita por Internet u otros medios equivalentes de consulta telemática.»*

**(Si falta tiempo, aquí puede darse por terminado el tema)**

#### **IV. Efectos de la declaración de concurso:**

##### **1) Respecto al deudor:**

Afecta a su capacidad, *limitando* sus facultades de administración y disposición –para cuyo ejercicio necesita la intervención de los administradores concursales–, o *suspendiéndolas*, siendo sustituido en tal caso por los administradores concursales –art. 40–.

No se trata, pues, de una prohibición de disponer.

Según el mismo art. 40:

*“Los actos del deudor que infrinjan las limitaciones establecidas sólo podrán ser anulados a instancia de la administración concursal y cuando ésta no los hubiere convalidado o confirmado. Dichos actos no serán inscribibles en los registros públicos mientras no se confirmen o convaliden, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme”.*

Según el art. 41:

*“Los efectos de la declaración de concurso sobre los derechos y libertades fundamentales del deudor en materia de correspondencia, residencia y libre circulación serán los establecidos en la Ley Orgánica para la Reforma Concursal”.*

##### **2) Respecto a los actos del deudor:**

Tratándose de los actos anteriores, son de especial interés dos preceptos:

Art. 71 (modificado por el R.D. de 2011):

*«Acciones de reintegración.*

1. *Declarado el concurso, serán rescindibles los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración, aunque no hubiere existido intención fraudulenta.*

2. *El perjuicio patrimonial se presume, sin admitir prueba en contrario, cuando se trate de actos de disposición a título gratuito, salvo las liberalidades de uso, y de pagos u otros actos de extinción de obligaciones cuyo vencimiento fuere posterior a la declaración del concurso, excepto si contasen con garantía real, en cuyo caso se aplicará lo previsto en el apartado siguiente.*

3. *Salvo prueba en contrario, el perjuicio patrimonial se presume cuando se trate de los siguientes actos:*

1.º *Los dispositivos a título oneroso realizados a favor de alguna de las personas especialmente relacionadas con el concursado.*

2.º *La constitución de garantías reales a favor de obligaciones preexistentes o de las nuevas contraídas en sustitución de aquéllas.*

3.º *Los pagos u otros actos de extinción de obligaciones que contasen con garantía real y cuyo vencimiento fuere posterior a la declaración del concurso.*

4. *Cuando se trate de actos no comprendidos en los tres supuestos previstos en el apartado anterior, el perjuicio patrimonial deberá ser probado por quien ejercite la acción rescisoria.*

5. *En ningún caso podrán ser objeto de rescisión:*

1.º *Los actos ordinarios de la actividad profesional o empresarial del deudor realizados en condiciones normales.*

2.º *Los actos comprendidos en el ámbito de leyes especiales reguladoras de los sistemas de pagos y compensación y liquidación de valores e instrumentos derivados.*

3.º *Las garantías constituidas a favor de los créditos de Derecho Público y a favor del FOGASA en los acuerdos o convenios de recuperación previstos en su normativa específica.*

6. *No podrán ser objeto de rescisión los acuerdos de refinanciación alcanzados por el deudor, así como los negocios, actos y pagos, cualquiera que sea la forma en que se hubieren realizado, y las garantías constituidas en ejecución de tales acuerdos, cuando en virtud de éstos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquellas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo...»*

Art. 73.2:

*“Si los bienes y derechos salidos del patrimonio del deudor no pudieran reintegrarse a la masa por pertenecer a tercero no demandado o que, conforme a la sentencia, hubiera procedido de buena fe o gozase de irreivindicabilidad o de **protección registral**, se condenará a quien hubiese sido parte en el acto rescindido a entregar el valor que tuvieran cuando salieron del patrimonio del deudor concursado...”*

3) **Respecto a los procedimientos ejecutivos:**

Art. 55 –modificado–:

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



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

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

*3. Cuando las actuaciones de ejecución hayan quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos.*

*4. Se exceptúan de las normas contenidas en los apartados anteriores lo establecido en esta ley para los **acreedores con garantía real**.*

**«Paralización de ejecuciones de garantías reales:**

Art. 56 –modificado–:

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

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

*Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración del concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho. Sólo se alzarán la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no es-*

*tán afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.*

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

#### **V. Terminación del procedimiento:**

Esta tiene lugar por el convenio o por la liquidación de los bienes.

##### **–El convenio:**

Deberá ser aprobado por el juez, mediante sentencia, a la que se le dará la publicidad que establecen los arts. 23 y 24 de la Ley. El juez rechazará de oficio el convenio, aunque haya obtenido adhesiones suficientes de acreedores o haya sido aceptado por la junta, si apreciare que ha sido infringida alguna de las normas de la Ley. –arts. 130 y 131–.

##### **–La liquidación de los bienes y derechos integrados en la masa activa:**

Se regula en los arts. 142 y ss. de la Ley, terminando con el pago de los correspondientes créditos, clasificados según los arts. 89 y ss.

(1\*) Según el artículo 757 de la L.E.C.:

1. La declaración de incapacidad puede promoverla el presunto incapaz, el cónyuge o quien se encuentre en una situación de hecho asimilable, los descendientes, los ascendientes, o los hermanos del presunto incapaz.

2. El Ministerio Fiscal deberá promover la incapacitación si las personas mencionadas en el apartado anterior no existieran o no la hubieran solicitado.

3. Cualquier persona está facultada para poner en conocimiento del Ministerio Fiscal los hechos que puedan ser determinantes de la incapacitación. Las autoridades y funcionarios públicos que, por razón de sus cargos, conocieran la existencia de posible causa de incapacitación en una persona, deberán ponerlo en conocimiento del Ministerio Fiscal.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la incapacitación de menores de edad, en los casos en que proceda conforme a la Ley, sólo podrá ser promovida por quienes ejerzan la patria potestad o la tutela.

5. La declaración de prodigalidad sólo podrá ser instada por el cónyuge, los descendientes o ascendientes que perciban alimentos del presunto pródigo o se encuentren en situación de reclamárselos y los representantes legales de cualquiera de ellos. Si no la pidieren los representantes legales, lo hará el Ministerio Fiscal.

A todas estas personas, el art. 43 del R.H. llama “interesados”.

**Tema 51.** En la página 267, al tratar de la responsabilidad personal y real en la hipoteca, y después del art. 105 de la Ley Hipotecaria deberá ponerse la llamada (1\*), que, al final del tema, dirá lo siguiente:

(1\*) El auto de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Navarra de 17 DICIEMBRE 2010 desestima la pretensión de la entidad acreedora de reclamar por vía de acción personal la cantidad que resultó no satisfecha teniendo en cuenta que la subasta había quedado desierta y se la adjudicó la propia entidad acreedora por el 50 por ciento del valor en tasación de la escritura, por entender que le vincula este valor a la entidad acreedora.

La hipoteca se había constituido sobre un inmueble en garantía de un préstamo. En la escritura de constitución se tasa el inmueble en 70.000 euros.

El banco se considera perjudicado porque según una tasación actualizada de la que ahora dispone, el inmueble vale mucho menos que al constituirse la hipoteca. Trata de incorporar esa nueva tasación con posterioridad a la subasta, mediante un recurso que es rechazado.

El banco había solicitado continuar la ejecución por la diferencia entre el valor de subasta y el resto del principal debido, más las costas, gastos e intereses correspondientes.

El Juzgado deniega la solicitud, únicamente en cuanto a la reclamación hasta el principal pendiente, pero admitiéndola en cuanto a las costas, gastos e intereses.

El argumento del Juzgado consistía en que, al no admitirse (mediante auto no recurrido y, por tanto, firme) la nueva tasación efectuada a instancias del banco en el procedimiento, el valor de tasación continuaba siendo el originario y éste era suficiente para cubrir el principal reclamado.

La AP confirma el auto apelado.

En este punto las opiniones están divididas e incluso se habla de modificar la Ley Hipotecaria.

**Tema 64:** Inscripción de las ampliaciones de préstamos hipotecarios.

En la página 440, al final y antes de la llamada (1\*), se puede decir:

Así pues, hay que tener en cuenta la citada Ley reformadora, que en su disposición transitoria única, se remite a los términos previstos en el artículo 13, apartado 2, de la misma Ley, admitiendo lo que algún autor denomina “**recarga de la hipoteca**”, que creo que deja sin efecto las RR. de 26 MAYO 2001 y 9 ENERO 2002.

Ley 41/2007, de 7 de diciembre, dice en su artículo 13, apartados 2 y 3:

Cuando el prestamista sea una de las entidades a que se refiere el art. 1 de esta Ley, las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios podrán referirse a una o varias de las circunstancias siguientes:

- 1º. La ampliación o reducción de capital.
- 2º. La alteración del plazo.
- 3º. Las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente.

4º. El método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo.

5º. La prestación o modificación de las garantías personales.

3. Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un *incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria* o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango. En ambos supuestos, se harán constar en el Registro mediante nota al margen de la hipoteca objeto de novación modificativa. En ningún caso será posible hacerlo cuando conste registralmente petición de información sobre la cantidad pendiente en ejecución de cargas posteriores.

Y en la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA:

3. La ampliación de capital, sin alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, en los términos previstos en el artículo 13, apartado 2, de la presente Ley, por el que se da nueva redacción al artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, sólo será aplicable a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

**Tema 68:** página 490, al final de todo:

Cuando el procedimiento extrajudicial siga contra la vivienda habitual del deudor será aplicable lo dispuesto en el R. D. Ley de 9 MARZO 2012, artículo 12:

«La ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los apartados siguientes en aquellos casos en que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual del deudor:

1. La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

2. Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al 70 por 100 del tipo señalado para la subasta, podrá el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad superior al 70 por cien del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

3. Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de 5 días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.

4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por cien del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.

5. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.

6. Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior, se estará a lo previsto en el artículo 236 n. del Reglamento Hipotecario.»

Es decir, el Notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.