

ÍNDICE GENERAL

TOMO I

EFFECTOS DE LA CRISIS MATRIMONIAL EN RELACIÓN A LA ATRIBUCIÓN Y EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR. ESPECIAL REFERENCIA A LAS VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO. RÉGIMEN DE LAS PAREJAS DE HECHO EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA. Juan Miguel Carreras Maraña. Magistrado	33
I. Planteamiento. Matrimonio. Unión de hecho. Vivienda familiar	39
II. La vivienda familiar. Concepto. Extensión: anexos y segunda vivienda. Gastos de la vivienda adjudicada en uso..	47
1. Concepto de vivienda familiar	47
A) Vivienda familiar en obras. Habitabilidad y vivienda familiar	52
B) Abandono de la vivienda y asignación del domicilio familiar	53
2. Extensión del derecho de uso sobre la vivienda familiar. Anexos (Garajes y trasteros) y segunda vivienda.	55
A) Anexos a la vivienda. Garaje y trasteros	55
B) La denominada "segunda vivienda". Posibilidad de atribución	59
	V

a) Cuando se dispone de dos viviendas en la misma o distinta localidad próxima	65
b) Vivienda vacacional o de fin de semana	68
3. Los gastos derivados del uso de la vivienda familiar. Criterios para su pago	71
A) Pago de los gastos referentes a la propiedad: IBI e Hipoteca	73
B) Pago de los gastos referentes al uso de la vivienda asignada: Servicios y consumos. Gastos generales	74
C) Específica referencia a los gastos de la comunidad. Ordinarios y extraordinarios.....	75
III. Criterios de atribución de la vivienda familiar	79
1. Naturaleza jurídica del derecho de uso de la vivienda familiar	79
2. Criterios generales de atribución del uso de la vivienda familiar	84
3. Estudio detallado de los criterios de atribución del uso de la vivienda en función de las concretas circunstancias	86
A) Concurrencia de hijos menores de edad. Criterio tasado	86
B) Concurrencia de hijos mayores de edad. Libertad de criterio.....	88
C) Ausencia de hijos. Posibilidad de atribución al cónyuge no titular.....	88
a) Principio básico. Libertad de atribución. Cónyuge no titular. Temporalización	88
b) Problema. Criterio de atribución en el supuesto de que no se acredite un "interés más necesitado de protección".....	92
D) La temporalidad en la atribución de la vivienda familiar aunque concurren hijos. La perpetuación del derecho de uso. El verdadero problema.....	95
a) Criterio de la mayoría de edad	98

Índice

b) Criterio de la temporalidad basado en la independencia económica de los hijos	99
c) Criterio de la asignación del uso hasta la liquidación de la vivienda o hasta su venta	102
4. Otros criterios de atribución. Atribución alternativa. Atribución compartida	103
A) Supuestos de determinación temporal. Variedad ..	103
B) Atribución alternativa. Ausencia de hijos. Requisitos de atribución alternativa	104
5. Atribución compartida. Custodia compartida y atribución de la vivienda. Un problema constante	105
6. Atribución conjunta. Específica referencia	117
A) Atribución con división de la vivienda. Posibilidad física y posibilidad convivencial	117
B) Inadmisibilidad de la atribución conjunta	119
a) Imposibilidad convivencial. Riesgo derivado de la proximidad. Consecuencias de una orden de alejamiento	119
b) Imposibilidad material y física. Ejemplos de esa imposibilidad material que impide la atribución conjunta	121
7. Atribución mediante promesa de donación de una parte de la vivienda a los hijos. Eficacia de la promesa de donación en convenio de separación. STS de 24-01-2008	122
8. Atribución por convenio no aprobado judicialmente .	124
9. Atribución de viviendas asignadas en función de la profesión	125
10. Dos cuestiones procesales sobre la atribución del uso. Congruencia y Acumulación	127
A) Atribución de uso y congruencia de la sentencia	127
B) Acumulación de la acción de nulidad, separación o divorcio y de la acción de división de cosa común y atribución del uso	131
IV. Atribución del uso de la vivienda y efectos registrales. Oponibilidad del derecho de uso frente a terceros	134

1. Carácter inscribible del derecho de uso	134
2. Eficacia de la inscripción del uso	137
3. Requisitos de la inscripción de este derecho de uso	141
V. Liquidación de la vivienda sobre la que pesa una adjudicación en uso. Protección del derecho de uso frente a la venta, a la acción de división y a la adjudicación	143
1. Posibilidad de ejercitar la acción de división sobre la vivienda a pesar de la subsistencia del derecho de uso atribuido a la esposa e hijo menor (SSTS, Sala 1.ª, 723/2007 de 27 de junio, 455/2006 de 8 de mayo, 314/2003 de 28 de marzo, 1131/1999, de 27 de diciembre). El principio de la indemnidad del derecho de uso	146
2. Instada la división de la vivienda no es admisible establecer un condominio ordinario	148
3. Aunque se venda el domicilio familiar su uso pertenece al cónyuge a quien se atribuyó en virtud del convenio o sentencia	149
4. La adjudicación o la venta en subasta de la vivienda familiar debe de respetar el derecho de uso atribuido a uno de los cónyuges	150
5. Protección del usuario en el caso de disposición de la vivienda	152
VI. El problema de la valoración del derecho de uso en el proceso de liquidación de la vivienda familiar	153
VII. El derecho de uso ante el proceso concursal y el proceso hipotecario. Intervención procesal del usuario en el proceso de adjudicación de la vivienda	157
1. Derecho de uso y concurso de acreedores	157
2. Derecho de uso y ejecución hipotecaria	159
3. Derechos del ocupante en el proceso de ejecución forzosa o hipotecaria de la vivienda adjudicada en uso ...	162
A) Planteamiento	162
B) Averiguación y conocimiento de los posibles ocupantes del inmueble ejecutado (art. 661-1-1.º LECV)	168

Índice

C) Notificación y difusión de la ocupación del inmueble ejecutado (art. 662-1-2.º LECV y art. 661-2-2.º LECV)	168
D) Especialidades en la articulación del lanzamiento de los ocupantes cuando el derecho de uso no sea oponible (art. 703 LECV y art. 704 ECV)	170
VIII. Un viejo y nuevo problema. La atribución del uso de la vivienda perteneciente a terceros	171
1. Planteamiento	171
2. La atribución del uso de la vivienda perteneciente a los padres de alguno de los litigantes. Específica referencia a la STS de 13-11-2008 (Unificación de doctrina en interés casacional)	174
A) Divergencias doctrinales y jurisprudenciales.....	174
B) Criterios de solución del problema	179
3. La atribución de la vivienda usufructuada	188
4. La atribución de la vivienda arrendada. Específica referencia los efectos de la atribución del uso en relación con el contrato de arrendamiento	191
A) Contratos cuyo arrendatario es el mismo cónyuge al que se le atribuye el uso de la vivienda. ¿Es ganancial el contrato de arrendamiento?	191
B) Contratos en los que la vivienda está arrendada por los dos cónyuges	194
C) Cuando la vivienda fue arrendada por el cónyuge excluido del uso. Interpretación aplicativa del art. 15 LAU.....	194
IX. El régimen de la vivienda en relación con las parejas de hecho	208
1. Marco Normativo. La dispersa Legislación Autonómica	208
2. Posición jurisprudencial sobre la atribución de la vivienda en las parejas estables convivientes	219
A) Cuando existe descendencia común tanto en matrimonios como en parejas convivientes	219

B) Cuando no concurre descendencia común	222
3. Cuestiones procesales. Aplicabilidad del art. 784 LECV en el ámbito de las parejas de hecho	222
4. Venta de la vivienda ocupada por una pareja de hecho ¿es preciso el consentimiento conjunto.....	225
X. Extinción del derecho de uso. Introducción de terceros en la vivienda adjudicada.....	226
XI. Algunas peculiaridades del código de familia de Cataluña aprobado por la Ley 9/1998 de 15-07, reformada por la Ley 3/2005 de 8-04 (art 83 CF), y de la Ley 10/1998 de uniones estables de pareja	231
XII. Conclusiones	236
XIII. Jurisprudencia esencial.....	242
XIV. Legislación autonómica sobre parejas de hecho.....	244
XV. Bibliografía complementaria.....	246

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y SU RESOLUCIÓN. Carmen Mérida Abril. Magistrada-

Juez.....	251
-----------	-----

I. Introducción	154
II. La compraventa de inmuebles. Su distinción con otras figuras jurídicas	156
1. Compraventa y permuta	156
2. Compraventa y acceso diferido a la propiedad	258
3. Compraventa y <i>leasing</i> inmobiliario.....	259
4. Compraventa y contrato de reserva.....	262
A) Calificación del pacto como contrato de reserva...	263
B) Calificación del pacto como precontrato o promesa de comprar y vender	266
C) Calificación del pacto como contrato de compraventa	268
III. Resolución del contrato de compraventa	270

Índice

1. Incumplimiento del vendedor de la obligación de entrega del bien	270
A) Concepto de puesta en posesión	271
B) Fecha de entrega. Análisis de posibles causas justificativas de retraso	278
a) Falta de obtención de licencia de primera ocupación.....	287
b) Paralización de obras o problemas surgidos en la ejecución.....	291
c) Imposibilidad física por incremento del precio de obra.....	292
C) Integridad de la cosa	295
2. Incumplimiento del vendedor de la obligación de asegurar la devolución de las cantidades anticipadas	301
A) Ámbito de aplicación. Especial consideración de cooperativistas e inversores	304
B) Irrenunciabilidad de los derechos	309
C) Depósito en cuenta especial	310
D) Rescisión o prórroga	313
E) Aval o seguro. Títulos ejecutivos	316
F) Resolución del contrato por falta de garantías	319
3. Incumplimiento del comprador de la obligación de pago del precio	322
A) Concepto de precio e inmodificabilidad de su importe	322
B) Posibilidad de suspender el pago del precio	328
C) Resolución de la compraventa por falta de pago ...	330
a) Naturaleza del incumplimiento.....	330
b) Causas justificativas del impago. Insolvencia del comprador y denegación del préstamo hipotecario	333
c) Requerimiento resolutorio	335
IV. Bibliografía.....	337
V. Anexo	338

LA INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA. José Moreno Hellín. Magistrado-Juez.....	343
I. Introducción	346
II. Regulación legal. Concepto. Caracteres	348
III. Elementos del contrato	354
1. Subjetivos	354
2. Objetivos	359
3. Formales	360
IV. Obligaciones de las partes.....	362
1. Obligaciones del intermediario	362
A) De información	365
B) De discreción.....	371
C) De lealtad.....	373
D) Rendición de cuentas	374
E) De cumplimiento de la normativa en materia de consumidores y usuarios	375
F) De cumplimiento de la normativa en materia de costumbres y usuarios.....	384
2. Obligaciones del cliente. El pago.....	387
A) Obligado al pago	387
B) Persona que ha de recibir el pago	390
C) Momento en el que surge la obligación de pago ...	392
a) Derecho a los honorarios en las compraventas sometidas a la búsqueda de financiación	394
b) Derecho a los honorarios en la opción de compra	396
c) Derecho a los honorarios en los supuestos de reserva.....	398
D) Importe de los honorarios	402
V. Arras y contrato de mediación	405
VI. Mediación e incidencias sobrevenidas en el contrato	412
VII. Bibliografía.....	416

EL CONTRATO DE CESIÓN DE SOLAR POR PISOS.

Miguel Ángel Larrosa Amante. Magistrado-Juez 419

- I. Modalidades contractuales y naturaleza jurídica 422
 - 1. Diferentes tipos de contratos que cumplen esta función 422
 - 2. Concepto y naturaleza jurídica 424
- II. Formas de llevar a cabo la cesión del solar al contratista 428
 - 1. Transmisión de la propiedad del solar 428
 - 2. El cedente continúa siendo propietario del solar durante el desarrollo de las obras 429
 - 3. El cedente mantiene la propiedad del solar en todo caso 431
- III. La garantía de los derechos del cedente: especial mención a la condición resolutoria expresa 432
 - 1. Planteamiento general 432
 - 2. Condición resolutoria expresa 435
- IV. Posición jurídica del cedente del solar en caso de incumplimiento del promotor 438
 - 1. Transmisión de la propiedad del solar o locales en los casos en que se transmite la propiedad del solar 439
 - A) Planteamiento general 439
 - B) Transmisión de la propiedad 440
 - C) El acceso al Registro de la Propiedad del contrato de permuta: eficacia frente a terceros 454
 - D) Régimen del incumplimiento del constructor 455
 - 2. La transmisión de la propiedad de los pisos en los casos en los que no se transmite la propiedad del solar 462
 - A) Cesión de cuota de solar a cambio de obra 462
 - B) Cesión del derecho de vuelo a cambio de pisos 464
- V. Conclusiones 464
- VI. Jurisprudencia más reciente 465

LAS RELACIONES DE VECINDAD Y LAS INMISIONES. LA INMISIÓN ACÚSTICA EN PARTICULAR.

Asunción Loranca Ruilópez. Magistrada-Juez 367

I. Las relaciones de vecindad	471
1. Introducción	471
2. Evolución histórica de las relaciones de vecindad	475
3. Las relaciones de vecindad en el Código Civil.....	480
4. Relaciones de vecindad en sentido amplio y estricto ..	485
II. Las inmisiones.....	487
1. Consideraciones generales	487
2. Concepción amplia y estricta	495
3. Caracteres de la inmisión según la concepción es- tricta	496
4. Requisitos de la inmisión	498
III. Criterios para determinar la existencia de inmisión	500
1. Teoría de los actos de emulación	501
2. Doctrina del abuso de derecho	502
3. La teoría de las obligaciones ordinarias de la vecindad	506
4. Teoría del uso normal.....	508
5. Teoría de la normal tolerancia.....	509
6. Tesis intermedias	510
7. Doctrina de la necesidad social.....	511
8. Teoría del arbitrio judicial.....	511
IV. El Criterio delimitador en el Código Civil español, Cód- igo Civil catalán y en el Derecho foral navarro.....	512
1. El Código Civil	512
2. El criterio delimitador en el Código Civil catalán.....	514
3. La Ley 367 del Fuero Nuevo de Navarra	515
V. El cumplimiento e incumplimiento de la normativa admi- nistrativa	521
VI. Medios jurídico-civiles de protección contra las inmi- siones.....	531
VII. La acción negatoria	553
1. Evolución histórica.....	553
2. Concepción estricta frente a concepción amplia.....	535

Índice

3. Naturaleza jurídica y prescripción de la acción negatoria	538
4. Art. 590 del Código Civil. Acción de cesación y acción de abstención	540
5. Requisitos de la acción de cesación y de la acción de abstención.....	554
6. Código Civil catalán, que incorpora la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad	555
7. Ley de Propiedad Horizontal	556
8. Ley de Arrendamientos Urbanos	557
9. Ley del Suelo	557
10. Ley de Aguas	558
11. Proceso del art. 41 de la LH.....	565
VIII. Acciones de responsabilidad extracontractual	566
IX. Relación entre la defensa frente a las inmisiones y el medio ambiente	581
X. La inmisión acústica.....	586
XI. Doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos	588
1. La Sentencia del caso López Ostra, de 9 de diciembre de 1994, n.º 1994/496	588
2. Sentencia del caso Guerra, de 19 de febrero de 1998, n.º 1998/875	589
3. Sentencia del aeropuerto de Heathrow, de 2 de octubre de 2001, n.º 2001/567	590
4. Asunto Moreno Gómez contra España, sentencia de 16 de noviembre de 2004.....	591
XII. Doctrina del Tribunal Constitucional.....	591
1. Sentencia 119/2001, de 24 de mayo	591
2. STC 16/2004, de 23 de febrero de 2004, sobre multa impuesta al Ayuntamiento de Gijón al Pub Belfast	593
XIII. Derechos y principios constitucionales que guardan relación con el ruido como fenómeno dañino y pueden invocarse ante los tribunales	594
XIV. Legislación administrativa	595
1. Legislación comunitaria	595

2. La Ley del Ruido de 2003.....	597
3. Legislación autonómica.....	601
XV. El ruido civilmente relevante.....	604
1. Concepto.....	604
2. Competencia de la jurisdicción civil.....	609
3. Presupuestos del ruido civilmente relevante.....	612
4. Criterio delimitador de la ilicitud de la inmisión.....	613
XVI. El daño producido por las inmisiones sonoras.....	621
1. Daño corporal.....	621
2. Daño moral.....	622
3. Daños materiales.....	635
XVII. Inmisiones de peligro.....	637
XVIII. Contaminación por radiaciones de campos electromagnéticos.....	638
XIX. Conclusiones.....	642
XX. Jurisprudencia más reciente.....	644
Bibliografía.....	646

TOMO II

LA INCIDENCIA DE LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS. ESPECIAL REFERENCIA A LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Miguel Ángel Larrosa Amante. Magistrado-Juez.....

.....	651
I. La incidencia de la protección del consumidor en la contratación civil.....	654
1. La Constitución como punto de partida.....	654
2. El Derecho de consumo.....	656
II. La protección del consumidor en el ámbito de la compraventa de viviendas.....	659
1. Introducción.....	659
2. Protección constitucional de la vivienda.....	661
3. Marco normativo vigente en materia de protección de los consumidores en sede de vivienda.....	665

4. Breve referencia al régimen general de protección del consumidor en los contratos de compraventa de viviendas.....	667
A) Concepto de consumidor.....	667
B) Concepto de vivienda.....	671
C) Derechos generales de los consumidores en la compraventa de vivienda.....	673
a) Fase previa a la adquisición	673
b) Fase contractual.....	698
c) Fase posterior a la celebración del contrato	704
III. Conclusiones generales	705
IV. La específica protección del consumidor en la Ley de Ordenación de la Edificación.....	707
1. Planteamiento general	707
2. Características de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) en relación a los consumidores.....	709
3. Examen de las diversas garantías contenidas en la LOE relacionadas con la protección del consumidor ..	710
A) Garantías en relación con la seguridad del edificio	
a) Requisitos de seguridad	712
b) Requisitos de protección de la salud	713
B) Garantías en relación con la entrega de documentación	714
C) Garantías en relación con las cantidades entregadas a cuenta	716
D) Garantías por responsabilidad por daños materiales	727
a) Situación anterior a la LOE.....	727
b) Naturaleza de la responsabilidad del artículo 17 LOE	729
c) Presupuestos materiales.....	731
d) Plazo de garantía y de prescripción	737
E) Garantías específicas derivadas de la suscripción de seguros	739
a) Características comunes de los seguros	740
b) Seguro de daños materiales	744

c) Seguro de caución.....	748
3. Conclusiones: luces y sombras de la LOE en relación a la protección de los consumidores	750
V. Jurisprudencia más reciente	755
VI. Bibliografía.....	756
Anexo I: Legislación Autonómica: derechos de los consumi- dores en la compraventa de viviendas	757

**LA EJECUCIÓN DIRECTA DE LOS BIENES HIPOTE-
CADOS. UN PROCEDIMIENTO DE BASE REGISTRAL.**

M.^a Emilia Adán García. Registradora de la Propiedad..... 803

I. Introducción	806
II. La calificación de los documentos judiciales	808
III. La ejecución hipotecaria	812
IV. El procedimiento de ejecución hipotecaria	813
1. Concepto y características.....	813
2. Pacto de constitución	815
A) El domicilio.....	817
B) El valor de tasación	823
3. Competencia judicial.....	832
4. Demanda ejecutiva	834
A) El ejecutante.....	834
B) El ejecutado	837
C) La demanda	840
5. Las causas de vencimiento anticipado en la ejecución hipotecaria	848
6. El requerimiento de pago	860
7. Certificación de cargas	862
8. Información de cargas extinguidas o minoradas	885
9. Administración del bien	886
10. Subasta o convenio de realización	889
A) El convenio de realización judicialmente apro- bado.....	891
B) Realización por persona determinada	893

C) Consecuencias de la enajenación sobre las cargas anotadas e inscritas.....	895
11. Terminación del procedimiento por enajenación	896
A) La hipoteca del derecho del remate	896
B) El remate	899
12. La cancelación de cargas posteriores	908
A) Asientos que no se cancelan por la adjudicación ..	908
B) Asientos que se cancelan.....	913
V. El título inscribible.....	916
1. Desde el punto de vista formal	916
2. Desde el punto de vista material	918
VI. Los extremos que son objeto de calificación en el título judicial.....	920
VII. El artículo 698 LEC	932
VIII. Conclusiones	933
IX. Resoluciones consultadas	936
X. Sentencias consultadas	937
Bibliografía	939

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y SU REVISIÓN JUDICIAL: ANÁLISIS DE SU PRÁCTICA. Vicente Guilarte Gutiérrez. Abogado. Catedrático de Derecho Civil

I. Proemio de obligada lectura.....	952
A modo de conclusión preliminar	957
II. Las cuestiones elementales a decidir para ofrecer una visión coherente de todas las vicisitudes del proceso jurisdiccional	962
1. La funcionalidad de la inscripción: como cierre del "iter" adquisitivo del derecho real y como título valor	962
2. El Registro español como Registro de Derechos (mal que le pesara a la anterior DGRN).....	968
3. El conflicto de intereses al que el procedimiento sirve y que la calificación decide: la axiomática existencia de beneficiarios y perjudicados por la inscripción	970

4. La identificación de los interesados en el procedimiento registral	979
4.1. Una primera y elemental idea: la ajenidad del Registrador respecto de los intereses debatidos en el procedimiento registral	979
4.2. Los intereses alcanzados por la calificación registral	981
4.2.1. El solicitante de la inscripción y los eventuales beneficiarios de la misma	982
4.2.2. Los afectados o perjudicados por el asiento	984
a) El anterior titular registral	985
b) Los terceros identificados	987
c) Los terceros no identificados	989
d) Los consumidores y usuarios	990
e) El control de intereses públicos	991
5. La articulación de la presencia en el procedimiento registral de los afectados por la inscripción	994
5.1. La protección de los intereses de los perjudicados por la inscripción en la fase inicial del procedimiento registral: la función calificadora	994
5.2. Un efecto reflejo de la degradación de la función registral: la desprotección del afectado/perjudicado por la inscripción	996
5.3. La necesaria protección de los afectados por la inscripción en las posteriores fases del procedimiento	997
5.4. La protección de tales afectados en la Ley 5/2009 de 28 de abril de los recursos contra la calificación negativa de los títulos en materia de Derecho catalán	998
6. El contraste entre la natural función de la jurisdicción civil –la decisión de conflictos– y la revisión jurisdiccional de la calificación –la previsión de conflictos–	1000
6.1. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 4 de febrero de 2009	1000

6.2. La finalidad del juicio verbal del art. 328 LH: evitar potenciales conflictos o solventar conflictos reales	1004
7. Dos preceptos complejos, perturbadores, pero de valoración necesaria: los arts. 66 LH y 127 RH	1006
7.1. El art. 66 LH	1007
7.2. El art. 127 del RH.....	1011
III. El procedimiento registral y su fase administrativa	1013
1.º El inicial procedimiento a seguir ante el Registro de la Propiedad.....	1013
1.ª La suspensión de la calificación como suspensión del procedimiento y no como “calificación”	1016
2.ª La imposibilidad de consultar el Registro Mercantil	1018
3.ª La necesaria revisión de la posibilidad de calificar determinados documentos judiciales.....	1021
2.º El recurso gubernativo contra la calificación negativa.....	1023
1. La calificación recurrible.....	1026
1.1. La procedencia del Recurso sólo ante la existencia de una calificación	1026
1.2. Las calificaciones negativas como objeto del Recurso.....	1030
1.3. La presentación del mismo título ya calificado y pendiente de decisión judicial.....	1032
1.4. La incompatibilidad de mantener abiertas diversas vías de Recurso	1034
1.4.1. Una primera consecuencia	1034
1.4.2. Los límites a la aplicación del precepto	1036
2. La defensa de los afectados por la inscripción: el traslado del Recurso Gubernativo para alegaciones y el Informe del Registrador. La audiencia de los perjudicados por la inscripción.....	1039
2.1 La audiencia de los perjudicados por la inscripción.....	1041

2.1.1. Su tratamiento en la normativa catalana	1044
2.2. El Informe en defensa de la Nota	1045
2.2.1. El tratamiento del Informe por la Ley 5/2009 de 28 de abril de los Recursos contra la calificación negativa de los títulos en materia de Derecho catalán	1050
3. La eventual ejecutividad de las Resoluciones de la DGRN	1051
3.1. El tratamiento del tema por la Ley 5/2009 de 28 de abril de los Recursos contra la calificación negativa de los títulos en materia de Derecho Catalán	1057
4. La vinculación de las “doctrinas” de la DGRN contenidas en sus Resoluciones singulares	1061
4.1. La vinculación del Fallo y no de su “ <i>ratio decidendi</i> ” como única explicación de la norma	1062
4.2. La implícita alteración del sistema de fuentes	1066
4.3. La imposibilidad de explicar racionalmente por qué no vinculan las Resoluciones desestimatorias	1068
4.4. La dificultad de justificar el hecho de que la “disposición general” se aplique exclusivamente a los Registradores	1068
4.5. Vinculación para Registradores y desvinculación en el ámbito del juicio verbal	1069
5. La solución del tema en la Ley de Recursos contra la calificación de Cataluña	1072
6. La necesidad de que la DGRN dicte sus Resoluciones en plazo y las consecuencias de no hacerlo	1073
6.1. La axiomática inexistencia de “silencio administrativo” alguno en la fase inicial del procedimiento registral	1078
6.2. El específico silencio “hipotecario o civil” en la fase de Recurso de Alzada	1078
6.3. El argumento hipotecario esencial: la Resolución definitiva del Recurso una vez transcurri-	

Índice

do un año y un día (los arts. 66 y 327 párrafo 10 LH)	1080
7. Dos consideraciones finales	1081
7.1. La desaparición del Recurso Gubernativo	1081
7.1.1. La cuestionable persistencia del Recurso en la Ley 5/2009 de 28 de abril de los Recursos contra la calificación negativa de los títulos en materia de Derecho catalán	1081
7.2. En todo caso la desaparición del llamado Recurso Gubernativo en interés doctrinal.....	1083
IV. La fase inicial del procedimiento	1084
1. Una cuestión competencial previa: la impugnación de las calificaciones de los Registradores de bienes mueble	1084
2. El distinto sistema de recursos en la Ley catalana 5/2009 de 28 de abril.....	1086
3. El régimen de imposición de costas en estos procedimientos.....	1088
3.1. La opción por los criterios de la jurisdicción contencioso-administrativa.....	1089
3.2. La eventual exoneración del régimen de imposición de costas en función de las partes intervinientes en estos procesos	1092
3.2.1. La Administración General del Estado.....	1092
3.2.2. El Registrador	1093
3.2.3. El Notario	1094
3.2.4. Los particulares.....	1095
3.3. La aplicación de los criterios de la jurisdicción civil	1095
A) El juicio verbal contra las Resoluciones de la DGRN ...	1098
1. La legitimación activa para recurrir las Resoluciones de la DGRN.....	1100
1.1. Los antecedentes inmediatos del art. 328 párrafo 4.º	1102
1.1.1. Los legitimados para recurrir conforme a la Ley 24/2001 en su inicial redacción	1102

1.1.2. La modificación acaecida en el art. 328 LH por la Ley 53 /2002	1104
1.1.3. La Ley 24/2005	1105
a) El texto inicialmente aprobado por el Congreso de los Diputados: la “ <i>ratio</i> <i>prelegis</i> ” de la norma.....	1105
b) El texto aprobado por el Senado.....	1107
c) El texto finalmente aprobado: la “ <i>ratio legis</i> ” de la norma.....	1108
d) Otras reglas deslegitimadoras conteni- das en la Ley 24/2005: su compara- ción con el precepto que nos ocupa....	1109
1.1.4. La finalidad de la norma	1109
1.2. Una referencia obvia: la imposibilidad de que el interés legitimador del art. 328.IV sea un interés personal del Registrador o del Notario.....	1110
1.3. Los intereses funcionalmente encomendados por la Ley	1113
1.4. Los concretos intereses representativos enco- mendados por las Leyes al Registrador.....	1114
1.5. Los supuestos en los que el Registrador carece de legitimación	1115
1.6. Los argumentos legitimadores del Registrador ...	1117
1.6.1. La exégesis “ <i>pro actione</i> ”	1117
1.6.2. El argumento básico: el interés funcional y representativo del Registrador	1118
1.6.3. La legitimación que deriva de la eventual consideración vinculante de las doctrinas de la DGRN	1120
1.6.4. Un interés legitimador ocasional: el interés derivado de las amenazas disciplinarias con- tenidas en las Resoluciones de la DGRN	
1.6.5. El interés derivado de la eventual respon- sabilidad civil	1122
1.6.6. La inexistencia de dependencia jerárquica en materia de calificación	1124

1.6.7. La discriminación legitimadora del Registrador en relación con el Notario	1126
2. Las consecuencias de la falta de legitimación del Registrador y la desprotección de los interesados a través de las Resoluciones de la Audiencia de Valladolid	1127
2.1. El paradigma de la degradación y de la desprotección de los perjudicados por la inscripción: las decisiones de la Audiencia de Valladolid y su consideración global	1128
2.2. Los hitos decisivos que han conducido a la referida degradación	1129
2.2.1. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección Primera) de 30 de junio de 2003: la inviable presencia del Registrador en el procedimiento para coadyuvar en la defensa de las Resoluciones de la DGRN	1129
2.2.2. El Auto de la Audiencia de Valladolid (Sección Tercera) de 15 de marzo de 2004, sorprendente por lo cabal	1133
2.2.3. La complementaria y escandalosa expulsión del procedimiento de los perjudicados por la inscripción: la Sentencia de la Audiencia de Valladolid (Sección Primera) de 5 de octubre de 2007 y sus antecedentes en la instancia	1135
a) El supuesto de hecho litigioso planteado en la instancia	1135
b) La comparecencia judicial de todos los interesados	1135
c) La Sentencia de instancia: la incongruente deslegitimación de la Registradora	1136
d) La Sentencia de la Sala: la universal deslegitimación del Registrador como complemento de la del perjudicado por la inscripción	1136

2.2.4. La Sentencia de 19 de diciembre de 2006 de la Audiencia de Valladolid (Sección Primera).....	1140
2.2.5. Una nueva vuelta de tuerca: la Sentencia de la Audiencia de Valladolid de 10 de octubre de 2008 (Sección Primera).....	1141
2.2.6. Un nuevo pronunciamiento: la Sentencia de la Audiencia de Valladolid de 23 de octubre de 2008 (Sección Tercera)	1146
2.2.7. La Sentencia de 26 de mayo de 2009 (Sección 3. ^a): quien se ha equivocado es el legislador	1148
2.2.8. El reflejo final –por el momento– de la obsesión deslegitimadora: la Sentencia de 4 de noviembre de 2009 (Sección n.º 3)....	1151
3. La deslegitimación de los afectados/perjudicados por la inscripción acaecida por la Ley 24/2005 y sus consecuencias	1152
4. La solicitud del expediente y el emplazamiento de los interesados	1154
4.1. Una errada praxis jurisdiccional: la citación de los interesados entendiendo tan sólo por tales a los solicitantes de la inscripción pero no a los perjudicados por ella.....	1156
5. La legitimación del Sr. Notario para recurrir las Resoluciones de la DGRN.....	1159
5.1. Las limitaciones a que debe reconducirse su legitimación	1159
5.2. El notario como coadyuvante en la defensa de las Resoluciones de la DGRN judicialmente impugnadas	1163
6. La legitimación pasiva.....	1164
6.1. El coadyuvante de la DGRN	1165
6.2. El Ministerio Fiscal	1166
7. El plazo para el ejercicio de la acción: plazo civil o plazo procesal	1168

8. El objeto de este juicio verbal	1172
8.1. El nuevo entendimiento de las relaciones entre el juicio especial del art. 328 y el juicio plenario del art. 66 LH.....	1175
8.1.1. La tesis sobre la compatibilidad de ambos procedimientos	1176
8.1.2. La imposibilidad de que ambos procedi- mientos recaigan sobre el mismo objeto. El objeto de este procedimiento: el plena- rio registral	1178
8.2. El objeto de este procedimiento: el plenario registral.....	1187
8.3. La necesaria presencia del Registrador cuando se pretenda la inscripción del título	1192
8.4. Las cuestiones formales como objeto del proce- dimiento	1193
8.4.1. Las cuestiones formales susceptibles de determinar la anulación de la Resolución de la DGRN	1194
8.4.2. Los excesos competenciales de las Reso- luciones de la DGRN.....	1196
9. La inviabilidad del juicio verbal ante el título ya ins- crito	1198
10. La prueba en el juicio verbal.....	1199
11. El trámite de conclusiones.....	1204
12. La eficacia de cosa juzgada de la Sentencia que recaiga.....	1206
B) El juicio verbal directo contra la calificación	1208
1. El primer y fatal problema para el interesado: la cadu- cidad del asiento de presentación.....	1209
2. La innecesaria, inviable y frecuente solicitud de la ano- tación cautelar de la demanda	1212
3. La incongruente solicitud del expediente	1214
4. La legitimación activa: especial referencia a la legiti- mación del Sr. Notario	1215
5. La legitimación pasiva en el juicio verbal directo	1217

5.1. La legitimación pasiva en el juicio verbal y la realidad jurisdiccional	1220
5.1.1. La normalidad en casos de demanda al Registrador	1220
5.1.2. La normalidad propiciada de oficio.....	1220
5.1.3. La normalidad sobrevenida.....	1220
5.1.4. El mismo resultado previo Recurso de Reposición.....	1222
5.1.5. La demanda al Registrador y su eventual falta de legitimación	1223
5.1.6. El caos para el usuario	1224
5.2. Los argumentos favorables a la presencia de la Abogacía del Estado para defender la calificación y al Registrador.....	1225
5.3. Los argumentos favorables a la legitimación pasiva del propio Registrador.....	1228
5.3.1. El específico contenido de la condición funcional del Registrador	1228
5.3.2. La inexistente integración del Registrador –y del Notario– en la estructura jerárquica del Ministerio de Justicia	1232
5.3.3. El ejercicio por el Registrador de su propia personalidad civil al calificar y no la personalidad única de la Administración General del Estado	1238
5.3.4. El refuerzo de la independencia funcional del Registrador tras la Ley 24/2005	1243
5.3.5. La inviable defensa del Registrador, en cuanto funcionario público, a través de la Abogacía del Estado	1245
5.3.6. La inviable protección por la Abogacía del Estado de los terceros ausentes del procedimiento	1246
5.3.7. El derecho subjetivo a la inscripción.....	1247
5.3.8. La inviable legitimación de la Abogacía del Estado frente a la petición de inscripción...	1247

Índice

5.3.9. Un argumento de orden práctico: el posible allanamiento del Registrador	1248
5.3.10. Las costas como argumento de orden práctico	1249
5.3.11. Responsabilidad del Registrador y del Estado con ocasión de la calificación: el dictamen del Consejo de Estado de 21 de octubre de 1999	1250
6. La legitimación pasiva del Ministerio Fiscal	1253
7. Legitimación y calificación sustitutoria	1254
8. La necesaria abstención del Juez que emitió el mandamiento caso de ser cuestionada judicialmente la calificación negativa del mismo	1257
8.1. El eventual interés en el asunto	1258
8.2. El haber conocido del pleito en anterior instancia	1260
8.3. La emisión del mandamiento por un titular del Tribunal distinto al que debe decidir el juicio verbal	1261
9. La presencia en el procedimiento de los afectados/perjudicados por la inscripción pretendida	1262
10. El objeto del juicio verbal directo	1266
11. La prueba en el juicio verbal directo	1269
12. El trámite de conclusiones	1273
13. El efecto de cosa juzgada de la Sentencia que recaiga	1274
V. Conclusiones	1277

**CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA Y
CONCURSOS INMOBILIARIOS. Edmundo Rodríguez**

Achútegui. Magistrado-Juez	1307
I. El Concurso de Promotoras y Constructoras	1310
II. Los efectos del contrato de compraventa tras la declaración de concurso	1312
1. Principio general de no afectación de los contratos	1313
2. Supuestos dudosos	1316

A) Reserva de dominio	1316
B) Saneamiento por vicios o defectos ocultos	1318
C) Saneamiento por evicción.....	1320
D) Precontratos	1321
3. Contratos de compraventa en que una de las partes ha cumplido íntegramente	1321
A) Concursado vendedor	1322
B) Concursado comprador.....	1325
4. Contratos de compraventa con obligaciones recípro- cas pendientes	1326
III. Resolución del contrato de compraventa durante el con- curso.....	1325
1. Resolución por incumplimiento	1331
A) Momento del incumplimiento	1333
B) Incumplimiento del deber de entrega o simple retraso	1336
C) Incumplimiento por impago del precio	1338
D) Iniciativa resolutoria del concursado	1339
E) Competencia	1340
F) Mantenimiento de la eficacia contractual en inte- rés del concurso.....	1341
G) Consecuencias de la resolución por incumpli- miento	1342
2. Especialidades de la resolución en el concurso	1344
A) Habilitación para instar la resolución.....	1346
B) Legitimación para la interposición del incidente concursal	1349
C) Plazo para presentar la demanda incidental	1351
D) La noción de interés del concurso.....	1354
E) Consecuencias de la resolución	1362
IV. Rehabilitación del contrato de compraventa	1366
V. La calificación de los créditos derivados del contrato de compraventa.....	1368
1. Precio pagado y vivienda no entregada al declararse el concurso	1369

Índice

2. La situación del comprador de la vivienda no entregada.....	1370
A) Consideración como crédito contingente	1372
B) Crédito ordinario a la restitución.....	1373
C) El crédito a la prestación con cargo a la masa	1374
3. Supuestos de calificación con privilegio	1376
VI. Problemática habitual en los concursos	1377
1. Elevación a escritura pública cuando hay embargos...	1378
2. El cambio de promotor	1379
3. La capacidad del concursado para celebrar contratos de compraventa.....	1380
4. Enajenación de bienes litigiosos.....	1384
5. Ejecución de aval.....	1385
6. El convenio y las compraventas pendientes de cumplimiento	1387