

## ÍNDICE GENERAL

### TOMO I

<b>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.</b>	
<b>Juan Miguel Carreras Maraña. Magistrado .....</b>	<b>33</b>
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
	5

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

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

<b>LA INTERMEDIACIÓN EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA. José Moreno Hellín. Magistrado-Juez.....</b>	<b>343</b>
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

<b>EL CONTRATO DE CESIÓN DE SOLAR POR PISOS.</b>	
<b>Miguel Ángel Larrosa Amante. Magistrado-Juez .....</b>	<b>419</b>
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.**

<b>Asunción Loranca Ruilópez. Magistrada-Juez .....</b>	<b>367</b>
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

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 electromag- néticos.....	638
XIX. Conclusiones .....	642
XX. Jurisprudencia más reciente .....	644
Bibliografía .....	646

TOMO II

<b>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.....</b>	<b>651</b>
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 consumido- res 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 Guiltarte Gutiérrez. Abogado. Catedrático de Derecho Civil .....** 943

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 “ <i>iter</i> ” 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 ulteriores 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 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 contenidas en la <i>Ley 24/2005: su comparación con el precepto que nos ocupa</i> ....	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 encomendados 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 contenidas en las Resoluciones de la DGRN ....	
1.6.5. El interés derivado de la eventual responsabilidad 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 decisorios 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**

<b>Achútegui. Magistrado-Juez.....</b>	<b>1307</b>
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) <i>Legitimación para la interposición del incidente</i> <i>concurzal</i> .....	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

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