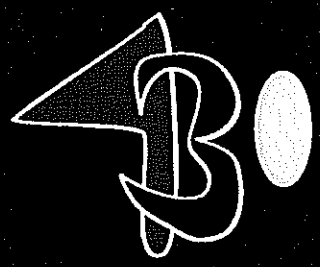
LUNES
CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XI - Núm. 248 - 2ª Quincena, diciembre, 1998

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Año XI - Núm. 248 - 2ª Quincena de diciembre, 1998

SOBRE LA REFORMA DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. Comentarios de Nicolás Rico Morales 2

COMENTARIOS BREVES Y APRESURADOS A LA ÚLTIMA REFORMA DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, por Eduardo M.- Piñeiro 33

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

*

CONSEJO DE REDACCION:

María Emilia Adán García
Ana María del Castillo González
Rosa Navarro Díaz
Vicente Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Rodolfo Bada Mañó
Carlos J. Orts Calabuig
Javier Solá Palerm
Cristina Carbonell Llorens
Inmaculada Gosálvez Simbor
Mercedes Tormo Santonja
Mercedes Ríos Peset

CONSEJEROS HONORARIOS:
José María Chico Ortiz
Corral Jr.

FUNDADOR:-DIRECTOR
Enrique Colomer Sancho

SECRETARIA:
Sta. María Dolores (Loli)
Pintor Peyró, 12.
46010-Valencia.
Teléfono: (96) 3629678

*

Depósito legal: V-1212-1988

I. Probablemente, nos olvidaremos de hacer el cambio. Pero el próximo número (1ª Quincena de enero, 1999) entraremos en el **AÑO XII** de LA LUNES, revistilla o revista que se encuentra a punto de llegar a los seiscientos suscriptores. Como siempre sucede, las treinta o cuarenta bajas de la última suscripción han sido absorbidas por un número mayor de altas. ¿Por qué? Los castizos dicen "¡Échale un galgo!

II. Fue un largo y duro debate. Pero en el último Consejo de Redacción los consejeros obtuvieron, finalmente, las vacaciones que reclamaban. A este paso, tendremos que pactar un Convenio Colectivo. El resultado: ni casos, ni resoluciones ni sentencias. Ni tan siquiera se avinieron a convenir servicios mínimos. E, incluso, algún desvergonzado se atrevió a decir: "Será buena una pausa o interregno porque me parace que los nuevos Letrados de la DG necesitan unas jornadas de coordinación, planificación y relajación. ¡Son tantos los recursos y tantos ellos y tan nuevos!". ¡Qué desfachatez de Consejero: escudarse en nuestros esforzados compañeros para ocultar la propia desidia!

III. Nos apañaremos, pues, con dos excelentes y exhaustivos trabajos sobre la reciente Reforma del Reglamento Hipotecario: uno de **NICOLÁS RICO MORALES**, director de la revista FOLIO REGISTRAL, editada por el Centro de Estudios Registrales de Andalucía Oriental; y el otro, de nuestro amigo **EDUARDO (M.-PIÑEIRO CARAMÉS)**. Con ambos trabajos más los ya publicados por la LUNES en números anteriores, nuestros lectores disponen de un verdadero ***Manualillo.*** (Ver: Núm. 242: Texto íntegro de la Reforma; en el mismo número, *LA RECIENTE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. AVANCE DE LAS NOVEDADES MÁS IMPORTANTES SIN COMENTARIOS CRÍTICOS*, de Jesús Cuéllar; en el núm. 243: *EL MINISTERIO, LA DGRN Y EL COLEGIO DE REGISTRADORES*, del citado Nicolás Rico Morales; en el núm. 245: *ALGUNAS NOTAS PRÁCTICAS SOBRE LA INMATRICULACIÓN... CONFORME AL NUEVO ART. 298*, de Gonzalo Aguilera; en el núm. 246: *BREVES NOTAS SOBRE INMATRICULACIONES Y EXCESOS DE CABIDA A LA VISTA DEL RD 1857/98, DE 4 DE SEPTIEMBRE*, de Manuel González-Meneses; y en el núm. 247: *EL RECURSO GUBERNATIVO*, de Constancio Villaplana). Si a tales trabajos unimos el que hemos recibido estos días y publicaremos en el próximo número, el ***Manualillo de la reforma del RH*** se engordará un poco más. (Será: *REFLEXIONES EN TORNO AL NUEVO ARTICULO 298 RH*, de Sergio Saavedra).

IV. Hay más trabajos de autores lunésicos que, en unión de los casos, resoluciones y sentencias, y de las abultadas reformas legales de finales de año, conformarán nuestros próximos números.

(Y V. La impresora de la revistilla está averiada, de suerte que este número solo puede revisarse a través de la pantalla y no sobre el papel (que es el que "canta" los errores de composición. La experiencia nos dice que abundarán. Lo sentiremos si es así).

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

REFORMA DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO

(Transcripción, casi total, del "Número monográfico" de FOLIO REGISTRAL, núm. 75, de noviembre de 1998. Nuestra "rapiña" alcanza niveles celestiales).

BIENES Y DERECHOS INSCRIBIBLES.

INSCRIPCIÓN DE BIENES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. (Arts. 4, 5, 6, 17 y 19).

Artículo 4.

Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por tanto, los de las Administraciones Públicas y los de las Entidades civiles o eclesiásticas.

Artículo 5.

Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial.

Artículo 6.

Si un inmueble de propiedad privada adquiere la naturaleza de bien de dominio público, se hará constar esta circunstancia en la inscripción del título de expropiación, deslinde, cesión obligatoria o cualquier otro del que resulte tal condición.

Artículo 17.

Los bienes inmuebles y los derechos reales que pertenezcan a las Administraciones Públicas se inscribirán en los Registros de la Propiedad de los partidos en que radiquen aquéllos.

Las Administraciones Públicas adoptarán las órdenes necesarias para la inscripción de sus bienes, con arreglo a su legislación especial.

En las inscripciones podrá hacerse constar el organismo o servicio al que se hallaren adscritos los bienes. Si aquéllos tienen personalidad jurídica y los bienes pertenecen a su patrimonio independiente, se inscribirán a favor de los mismos.

Con posterioridad a la inscripción de los bienes, podrá también hacerse constar por nota marginal los cambios de adscripción de los bienes de las Administraciones Públicas a los diversos órganos de las mismas, por reorganización, alteración administrativa o por cualquier otra causa, mediante el traslado de la disposición administrativa correspondiente.

La previa división horizontal del edificio no será necesaria, si está inscrito a favor de la misma Administración Pública, siempre que se identifiquen claramente las partes del inmueble objeto de adscripción.

Las transferencias de bienes entre distintas Administraciones Públicas se harán constar por inscripción, en virtud de la disposición administrativa que las haya acordado.

Artículo 18.

Siempre que exista título inscribible de la propiedad de las Administraciones Públicas sobre los bienes que deban ser inscritos con arreglo a los artículos 4, 6 y 17 de este Reglamento, se presentará en el Registro respectivo, y se extenderá, en su virtud, una inscripción de dominio a favor del que resulte dueño, la cual deberá verificarse con sujeción a las reglas establecidas para la de los particulares y a las normas del artículo anterior.

Cuando no exista título inscribible para practicar la inscripción, se estará a lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley y concordantes de este Reglamento.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

"Se suprime por inconstitucional la prohibición de inscripción de **los templos** destinados al culto católico, y se admite, siguiendo las legislaciones especiales sobre Patrimonio del Estado y de las Entidades Locales, la posibilidad de inscripción de los bienes públicos con arreglo a su legislación especial".

"Se actualiza la reglamentación de las adscripciones de bienes a los diversos órganos de las Administraciones Públicas y de las transferencias de bienes entre las mismas, cuestión hasta ahora no regulada, a pesar del gran número de transferencias del Estado en favor de las Comunidades Autónomas (artículos 4, 17 y 18)".

COMENTARIO:

—En general, se habla en éstos artículos de "las administraciones públicas", (la antigua redacción se refería al Estado, la Provincia, el Municipio y las entidades civiles y eclesiásticas) y engloba al Estado, las Comunidades Autónomas, las Diputaciones y los Ayuntamientos.

Asimismo cabría entender aplicables estos arts. en los que sea posible, a la llamada "Administración Institucional" (ej. las universidades).

Se entiende por **Entes Institucionales**, los creados por la Administración pública, que les dota de organización y autogobierno para el cumplimiento de sus fines (nacionales o locales; culturales, de crédito, agrícolas, empresariales, urbanísticos etc.). Asimismo pueden crearse **sociedades de gestión directa** al amparo de la legislación de régimen local.

La **Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento administrativo común** (26 noviembre 1992) considera a éstas entidades de derecho público con personalidad jurídica, como pertenecientes a la Administración Pública, estándose en cuanto su personalidad concreta —que determinará la titularidad registral— y a su capacidad a la norma creadora de cada entidad.

—**Art. 4.**- Se limita a sustituir la referencia al Estado, Provincia y Municipio, por la más genérica de Administraciones públicas.

—**Art. 5.- Hasta la Reforma del RD 4 septiembre 1998**, el art. 5 exceptuaba de la inscripción los **bienes demaniales** (de dominio público), del Estado, la Provincia y el Municipio, las servidumbres de utilidad pública y los templos destinados al culto católico.

Sin embargo, éste sistema de la no inscripción de los bienes demaniales fue tendiendo a quebrar en los tiempos más recientes, como señala Parejo Gamiz, pues además de los grandes intereses en juego, es evidente que la situación ha cambiado: un núcleo importante de bienes demaniales no goza en la actualidad de la ostensibilidad de esa publicidad patente que antes tenía, siendo su exclusión del Registro perturbadora; y los continuos ataques que sufre el dominio público así lo demuestran. Así lo expusieron **Martín Retortillo y Tirso Carretero, y res. de 14 diciembre de 1953 y 24 noviembre 1964** apuntaron la necesidad de que fuesen inscritos los bienes de dominio público.

Importantes normas de carácter administrativo aportaron una orientación distinta a la del RH, y así se pueden citar el Rto. de los Bienes de las Corporaciones Locales de 1955. La Ley de Montes, la Ley de Patrimonio del Estado, el Rto. de Gestión Urbanística de 1978 y la Ley de Patrimonio Nacional.

Por ello, la reforma actual recoge esta tendencia administrativa, y considera inscribibles, en el actual art. 5 "Los bienes de dominio público, conforme a su legislación especial".

En cuanto a los **templos destinados al culto católico**, la libertad religiosa y la igualdad de trato a las distintas confesiones hacían que tal norma pudiese ser anticonstitucional, en cuya base, ha sido suprimida por la reforma citada.

Por otra parte, y en un ámbito puramente hipotecario, la no inscripción de los templos católicos ya era discutida, y en la práctica se presentaban casos tan chocantes como la no inscribibilidad de templos situados en locales de planta baja en edificios en régimen de Propiedad Horizontal. En éstos casos, el local estaría ya inscrito a nombre de su promotor, y así continuaría después de la transmisión a la Iglesia Católica, con los perjuicios que ello podría acarrearle en casos de embargos, suspensiones de pagos etc. del promotor. Asímismo, se impediría a la Iglesia llevar una administración moderna de sus fincas, no pudiéndolas por ejemplo hipotecar: significaría una traba a la posible inscripción de enajenaciones del local si dejase de estar destinado a su fin eclesiástico, al chocar con la falta de tracto sucesivo y así sucesivamente.

—**Art. 6.**- Regula la adquisición por las administraciones públicas de un bien de los particulares, para que pase a ser de dominio público.

Hasta la reforma, dado que éste tipo de bienes no podía ser inscrito a favor del Estado con tal carácter, estando el bien inscrito a favor del transmitente, si se transmitía a la Administración, procedería la desinscripción. En la actualidad, se admite su inscripción a favor de la Administración, en virtud del título transmisivo, se citan los de expropiación, deslinde, cesión obligatoria o cualquier otro.

En particular el principal supuesto será el de **los títulos procedentes de sistemas urbanísticos** de equidistribución (compensación, cooperación, expropiación, convenio urbanístico), en los que se planteaba la duda de inscribir los bienes que se adjudicaban a los Ayuntamientos con destino al uso y servicio público, que ahora podrán ser inscritos sin dificultad.

—**Art. 17.**- Tiene cuatro partes distintas, referentes a:

— la inscripción.

— la adscripción de los bienes a organismos y servicios públicos.

— los cambios de adscripción.

— las transferencias entre Administraciones públicas.

1.- **En cuanto a la inscripción**, se establece la obligación de inscribir los bienes ("se inscribirán"; "se adoptarán las órdenes necesarias para la inscripción"), que parece que se referirá tanto a los bienes patrimoniales como a los demaniales. Dada la escasa efectividad de la obligación ya existente acerca de los patrimoniales, dudamos de que ésta obligación sea más efectiva.

La inscripción se efectuará a nombre de la Administración Pública de que se trate; y si los bienes se adscriben a un determinado organismo o servicio con personalidad jurídica y patrimonio independiente, se inscribirán directamente a su favor (Ej. un Ministerio...).

2.- Se regula la **adscripción y desadscripción** de los bienes a los diferentes organismos o servicios de la Administración, pero nada se dice respecto de **la afectación o desafectación de los mismos.**

Las diferencias entre ambos conceptos son conocidas:

En primer lugar, un bien puede cambiar de destino, de forma que pase de ser patrimonial a demanial o viceversa: es lo que se conoce por su afectación o desafectación al servicio público: Por su afectación un bien patrimonial pasa a ser demanial; por su desafectación, un bien demanial pasa a ser patrimonial.

Por su parte, la adscripción de un bien supone su atribución a algún organismo del Estado, para el cumplimiento de sus fines. En éstos casos, dichos organismos o Entidades Autónomas del Estado reciben los bienes sin adquirir su propiedad, pudiendo utilizarlos para los fines que determine la adscripción, quedando sujeta dicha adscripción al posible derecho de reversión por falta de uso adecuado al previsto **(arts. 80, 82 y 79 de la Ley del Patrimonio y 165 a 169 del Reglamento).** La desadscripción, sería al retorno del bien al patrimonio general del Estado.

3.- En la actualidad no se exige que la inscripción a favor del Estado haga constar el carácter de los bienes (patrimoniales o demaniales), ni tampoco se regula los cambios de afectación. No obstante, el art. 6 establece que en las adquisiciones de bienes para el dominio público se haga constar ésta circunstancia, y nada impide que en el Registro consten tanto al carácter de los bienes como sus cambios de afectación (en cuyo caso, lo lógico sería hacerlos constar mediante nota al margen de los respectivos asientos).

4.- En cuanto a **las transferencias de bienes entre las distintas Administraciones Públicas**, se da base legal al sistema ya utilizado respecto de las transmisiones de bienes del Estado a las Comunidades Autónomas: inscripción con base en la disposición administrativa que las acuerde.

—**Art. 18.**- Determina los **títulos en virtud de los cuales puede practicarse la inscripción a favor de las Administraciones públicas.** Son, en resumen: el **título público de adquisición** de un particular y la **disposición administrativa** en casos de cambios de adscripción de bienes y transferencias entre las administraciones.

A falta de título inscribible, la inscripción se efectuará mediante **certificación administrativa del art. 206 LH.** Nótese que no se habla de falta de inmatriculación de la finca, sino de falta de título inscribible, lo que puede plantear la **cuestión de si podría utilizarse la certificación como título reanudador del tracto sucesivo** respecto de fincas ya inscritas. Aunque la **Reforma de 30 diciembre 1996** amplió la utilización de la certificación respecto de obras nuevas, divisiones horizontales y modificaciones objetivas de las fincas, no parece que pueda ampliarse su ámbito a las reanudaciones de tracto, ya que las certificaciones de dominio continúan siendo un medio inmatriculador, y ello iría contra el art. 200 LH. Se trata simplemente de una incorrecta redacción de éste artículo.

TITULARIDAD REGISTRAL. (Art. 11) y (81.3 y 269 bis R.R.M.)

Artículo 11.

No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica.

Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que la integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido.

Podrán inscribirse cesiones y adjudicaciones de bienes inmuebles y derechos reales a favor de las comisiones de acreedores, sin necesidad de expresar su composición, acordadas en convenios que pongan fin a suspensiones de pagos, concursos o quiebras, identificándose en el asiento el auto judicial de homologación del convenio. Tales inscripciones no serán oponibles a los acreedores que acrediten haber ejercitado su derecho de abstención mediante certificación judicial.

Serás susceptibles de inscripción los bienes inmuebles y derechos reales pertenecientes a fondos, sean fondos de pensiones, de inversión interior o exterior, de titulización hipotecaria, o de titulización de activos. El acta de inscripción se practicará a favor de dichos fondos como bienes del patrimonio de los mismos.

También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Art. 81.3 RRM.

"3. Podrán también inscribirse las sociedades civiles, cualquiera que sea su objeto, aunque no tengan forma mercantil".

"Artículo 269 bis. RRM. ***Inscripción de las sociedades civiles.***

1. Las sociedades civiles con forma mercantil serán objeto de inscripción con arreglo a las reglas aplicables a la forma mercantil que hubieran adoptado.

2. Las sociedades civiles que no tengan forma mercantil podrán inscribirse con arreglo a las normas generales de este Reglamento en cuanto le sean aplicables.

En la inscripción primera de las sociedades civiles se hará constar las siguientes circunstancias:

1ª. La identidad de los socios.

2ª. La denominación de la sociedad en la que deberá constar la expresión "Sociedad Civil".

3ª. El objeto de la sociedad.

4ª. El régimen de administración.

5ª. Plazo de duración si se hubiera pactado.

6ª. Los demás pactos lícitos que se hubieren estipulado.

En la hoja abierta a la sociedad serán inscribibles el nombramiento, cese y renuncia de los administradores, los poderes generales, su modificación o revocación, la admisión de nuevos socios, así como la separación o exclusión de los existentes, la transmisión de participaciones entre los socios, y las resoluciones judiciales o administrativas que afecten al régimen de administración de la sociedad".

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se admite (artículo 11) la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de los socios o miembros integrantes de ciertas **entidades carentes de personalidad jurídica**, pero que generan situaciones jurídicas intermedias merecedoras de publicidad registral, con sujeción a su régimen propio, tales como las **uniones temporales de empresas, las comisiones liquidadoras, los fondos sean de pensiones, de inversión (interior o exterior), o de titulización de activos.**

En el mismo sentido, se sanciona la posibilidad de practicar **anotaciones preventivas a favor de comunidades de propietarios** en régimen de propiedad horizontal.

Asimismo se ampara —a través de una disposición adicional que modifica el Reglamento del Registro Mercantil— la posibilidad de que **las sociedades civiles sean objeto de inscripción en tal Registro, aunque no tengan forma mercantil**, con la finalidad de que tales sociedades también puedan gozar de las ventajas del reconocimiento a través de un instrumento de publicidad "erga omnes". De esta manera no sólo las sociedades civiles con forma mercantil sino también aquéllas que tengan una forma puramente civil podrán gozar de las ventajas de inscripción en el Registro Mercantil, para poder después inscribir los bienes a su nombre en el Registro de la Propiedad. Se resuelve así el problema de las sociedades, que realmente quieren regirse como sociedades civiles, sin adoptar una forma mercantil que las desvirtue. También, por otro lado, se ajusta la publicidad formal a su particular naturaleza, con sujeción a las normas de protección de datos y de los consumidores".

COMENTARIO.

El **art. 11** parte de una base obvia, estableciendo un principio general: no podrán inscribirse los bienes a favor de entidades sin personalidad jurídica, y admitiendo a continuación excepciones a dicho principio al permitir la inscripción a favor de algunas entidades cuya personalidad podría inducir a dudas.

1.- **En cuanto a las sociedades**, las únicas dudas al respecto se referían a las **sociedades civiles**, respecto de las cuales, teniendo forma mercantil podían inscribirse en el RM, adquiriendo así personalidad jurídica, y pudiendo inscribirse bienes a su nombre en el RP.

En cuanto a las **sociedades civiles strictu senso**, la inscripción de bienes a su favor chocó tradicionalmente con su falta de personalidad jurídica, sobre todo si sus pactos se mantenían reservados; y aunque dichos pactos no fueren reservados y se otorgase escritura pública, ante la falta de un medio específico para acreditar la adquisición de la personalidad jurídica.

La doctrina más moderna (**García García, Badía Salillas, Hernández Mancha**), venía abogando no obstante por la necesidad de dotar a estas sociedades de titularidad registral, sobre todo respecto a los actos que llevasen consigo una aportación a la sociedad de bienes inmuebles.

En la reforma, se permite la inscripción en el RM de toda clase de sociedades civiles, (D.A. que establece el art. 269 bis RM), lo que implicará:

—la adquisición por dicha sociedad de personalidad jurídica derivada de la inscripción en el RM.

—la posibilidad de inscribir bienes a su nombre en el RP, en base a dicha personalidad jurídica.

2.- La E. de M. habla de que se permite la inscripción en el registro **a favor de socios y miembros integrantes de ciertas entidades carentes de personalidad jurídica**, pero que generan situaciones intermedias merecedoras de publicidad registral, y que están sujetas a un régimen propio, como las **uniones temporales de empresas, las comisiones liquidadoras, y los fondos de pensiones, de inversión o de titulación de activos.**

A) Uniones de Empresas. Las Uniones temporales de empresas para efectuar alguna obra determinada carecen de personalidad jurídica, por lo que no podían inscribirse como tales en el registro.

De la regulación del art. 11 puede deducirse:

—La necesidad de que la Unión Temporal se constituya mediante escritura pública y sea éste documento el que acceda al registro.

—Ha de acreditarse, por medio de dicho documento, la composición de la Unión Temporal y el régimen de administración y disposición de la misma. Este régimen de administración y disposición pactado entre los componentes de la Unión Temporal, ha de hacerse constar en el cuerpo de la inscripción.

—El acta de inscripción no se practica a favor de la Unión Temporal de Empresas, sino a nombre de sus

socios o miembros que la integran, y con sujeción al régimen de administración y disposición ya referido.

Con todo ello es obvio que el Reglamento no pretende atribuir a éstas Entidades personalidad jurídica, sino simplemente reglamentar la forma en que puedan inscribirse bienes a su favor. Asimismo, la constancia de su régimen dispositivo en el Registro posibilitará la calificación de los actos dispositivos sobre los bienes, amén que servirá de base para la existencia de tracto sucesivo en dichas transmisiones.

No deben de confundirse con las Uniones Temporales, **las Agrupaciones de Interés Económico**, que sí tienen personalidad jurídica, y cuya inscripción no ha de ponerse en duda.

Actualmente se regulan las Agrupaciones de Interés Económico por **Ley de 12 de abril de 1991**, que las dota de personalidad jurídica, siendo en síntesis su contenido:

—Constitución: Mediante escritura pública, cuyo contenido se establece, y que se inscribirá en el R.M., aunque no se liga expresamente la adquisición de su personalidad jurídica a la inscripción en el registro.

Las agrupaciones de interés económico son inscribibles en el R.P. desde el momento en que se inscriben en el RM, y la inscripción ha de hacerse a favor de la unión de empresas, desde el punto y hora en que la ley y doctrina les atribuye una personalidad jurídica independiente.

Estas inscripciones se harán a favor de la propia Agrupación de Interés Económico, como entidad independiente, sin que exista una comunidad o proindivisión sobre los bienes entre las sociedades que la formen.

B) **Comisiones de acreedores en convenios derivados de Suspensión de Pagos, Concurso y Quiebra.** Dentro del contenido de los Convenios con los acreedores en S.P. y Quiebras, puede establecerse el acuerdo de cesión global de bienes o abandono del activo a los acreedores para que lo liquiden privadamente y cobren con su imputación de carácter liberatorio; o bien para que continúen conjuntamente con la explotación empresarial (arts. 1176.2 C. de C.).

Hasta ahora se inscribía el convenio en su totalidad, englobando dichas adquisiciones, pero no podían inscribirse directamente las cesiones, por falta de personalidad jurídica de la comisión de acreedores.

Pues bien, la reforma permite la inscripción de los bienes inmuebles cedidos o adjudicados a favor de las comisiones de acreedores, en virtud del auto aprobatorio del Convenio.

La inscripción dotará así a la comisión de acreedores de legitimación dispositiva sobre los bienes (antes había de deducirla de la inscripción genérica del convenio), pero no será oponible a los acreedores que hubieren ejercitado su derecho de abstención, que seguirán teniendo un derecho de ejecución independiente sobre tales bienes, a pesar de su inscripción.

—Por la separatio ex iure crediti, se permite a ciertos acreedores que ejecuten sus créditos fuera de la masa de la quiebra.

Tienen derecho de separación, fundamentalmente los acreedores pignoraticios, los hipotecarios que ya hayan iniciado su ejecución antes de declararse la quiebra y los de hipoteca naval.

Los demás créditos quedan integrados en la masa de la quiebra, si bien los créditos hipotecarios que aun no estén en ejecución tienen un derecho al cobro preferente, dentro de ella.

C) **Fondos de pensiones, de inversión, de titulación hipotecaria y de titulación de activos.** Se refiere éste número a distintas sociedades de inversión colectiva, caracterizadas como fondos, en cuanto los bienes inmuebles que integren el patrimonio de las mismas.

En la actualidad se regulan:

—los **Fondos de inversión por Ley 26 dicimbre 1984 y Rto. 2 noviembre 1990.**

—los **Fondos de pensiones en Ley de 8 de junio de 1987 y Rto. de 30 septiembre 1988;** se trata de instituciones que se ocupan privadamente de la previsión social, fuera del ámbito du la Seguridad Social **del Estado.**

—**los Fondos de titulación hipotecaria, o títulos del mercado secundario de hipotecas**, pueden ser:

a) **Cédulas hipotecarias**, que son títulos que están garantizados por la totalidad de las hipotecas que, en cualquier tiempo, estén inscritas a favor de la entidad emisora.

b) **Bonos hipotecarios**, que son títulos garantizados sólo con determinadas hipotecas inscritas a favor del emisor, que constan expresamente en el título constitutivo.

c) **Participaciones hipotecarias**, que sólo están garantizadas con un crédito concreto inscrito a favor de la entidad emisora.

En nuestro derecho, la normativa vigente al respecto está constituida por la **Ley de 25 de marzo de 1981, sobre regulación del Mercado Hipotecario y su Reglamento, de 17 marzo 1982, modificado por R.D. de 2 de agosto de 1991.** (NR. Hay nueva Ley).

Para la administración y gerencia de dichos fondos pueden constituirse sociedades especiales, que se inscriben en el RM.

—los **Fondos de titulación de activos**, son los constituidos por las entidades de financiación y ahorro, a fin de movilizar sus activos y colocarlos de nuevo en el mercado monetario.

En todos estos casos se permite que los inmuebles adquiridos por éstos fondos (ej. un inmueble para sede social, o sucursal, oficinas etc) se inscriba directamente a favor de los mismos. Con ello se está dando un paso indudable a la consideración de estas organizaciones como dotadas de plena personalidad jurídica, lo que la legislación de las mismas a medio plazo indudablemente hará.

3.- Finalmente, se permite expresamente la anotación de demanda y de embargo a favor de comunidades de propietarios en régimen de D.H. Fuera de la regulación de la LPH, queda el problema de la personalidad jurídica de la Comunidad a efectos de embargos a su favor y contra la misma.

La Junta de propietarios carece de personalidad jurídica (Res. 1 septiembre 1981); aunque la tiene procesal, pudiendo demandar y ser demandada. La

falta de personalidad jurídica plantea problemas en torno a la posibilidad de anotar preventivamente un embargo a favor de la Junta de Propietarios: Aunque parte de la doctrina defiende la denegación de los embargos a favor de la Comunidad de propietarios, por su falta de personalidad, la **mayoría admite dicha anotación sobre la base de que la anotación no da nacimiento a derechos subjetivos de naturaleza real, limitándose a reflejar una situación procesal.** En la actualidad admiten dicha anotación **Res. de 9 febrero y 18 marzo 1987, 1 de junio de 1989 y 19 de febrero de 1993.**

Supuesto distinto es el de que **la comunidad de propietarios sea demandada** por deudas a cuyo pago haya sido condenada dicha comunidad: En estos caso, estima la **D.G.R.N. (Res. 27 y 30 junio 1986, 5 septiembre 1988 y 24 agosto 1993)**, que pueden ser embargados directamente los bienes comunes que estén a disposición de los órganos colectivos de la comunidad (dinero metálico a disposición del administrador, saldos de cuentas corrientes de la comunidad o retención de cuotas de gastos comunes a pagar por los propietarios), pero **no pueden embargarse los bienes privativos de los comuneros sin que un acuerdo de la comunidad determine la responsabilidad de cada comunero y éste sea llamado como parte personalmente a las actuaciones judiciales.**

La reforma admite:

—la inscripción de **embargos a favor de la Comunidad** de propietarios, sin distinguir si van dirigidos contra los pisos o locales por impago de cuotas o contra terceros por otras circunstancias.

—la inscripción de demandas a favor de la Comunidad de propietarios, tanto contra propietarios de pisos o locales, como contra terceros.

Podría discutirse si la intención del legislador es referirse únicamente a los embargos y demandas que se dirijan contra los propietarios del inmueble; o cabría admitir la anotación a su favor de cualquier otro embargo o demanda dirigido contra terceros. A mi entender, debe admitirse la anotación con carácter general, ya que el art. 11 está redactado con dicho carácter general, y se incardina en las normas referentes a la titularidad registral, (en otro caso, su lugar sería la regulación referente a la propiedad Horizontal).

—pero no trata la reforma del problema de **demandas en contra de la Comunidad de propietarios**, y de la posible responsabilidad subsidiaria de los bienes de cada comunero, en que hay que entender en vigor la jurisprudencia al respecto.

CAMBIO DE SUELO POR VUELO. (Art. 13).

Artículo 13.

En las cesiones de suelo por obra futura, en las que se estipule que la contraprestación a la cesión consiste en la transmisión actual de pisos o locales del edificio a construir, que aparezcan descritos en el propio título de permuta conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y con fijación de la cuota que les corresponderá en los elementos comunes, al practicarse la inscripción se hará constar la especial comunidad constituida entre cedente y cesionario, siempre que se fije un plazo para realizar la edificación, que no podrá exceder de diez años.

Salvo que en el título de cesión se pacte otra cosa, el cesionario podrá por sí solo otorgar las escrituras correspondientes de obra nueva y propiedad horizontal, siempre que coincida exactamente la descripción que se haga en ellas de los elementos independientes a que se refiere el párrafo anterior. La inscripción de la propiedad horizontal determinará que tales elementos queden inscritos a favor del cedente, sin necesidad de formalizar acta notarial de entrega.

Salvo pacto en contrario, el cesionario no podrá enajenar ni gravar, sin consentimiento del cedente, los elementos independientes que constituyen la contraprestación.

El régimen previsto en este artículo no será aplicable cuando los contratantes hayan configurado la contraprestación a la cesión de forma distinta a lo contemplado en el párrafo primero o como meramente obligacional. En este caso se expresará de forma escueta en el cuerpo del asiento que la contraprestación a la cesión es la obra futura, pero sin detallar ésta. En el acta de inscripción y en la nota al pie del documento se hará constar que el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción.

No obstante, si se hubiera garantizado la contraprestación con condición resolutoria u otra garantía real, se inscribirán estas garantías conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se disciplina así el contrato de permuta de suelo por obra futura (artículo 13), que pese a su importancia económica y frecuente utilización, no había sido regulada hasta ahora por el Reglamento Hipotecario; tal regulación se hace con carácter dispositivo, es decir, admitiendo que los contratantes puedan configurar con otro alcance, incluso puramente obligacional, los derechos y obligaciones derivados del contrato (así resulta del último párrafo del artículo 13)".

COMENTARIO.

En la vida jurídica actual es frecuentísimo **el cambio de suelo por vuelo**, en el cual el dueño de un solar (cedente) cede su propiedad a un promotor inmobiliario (cesionario), con el fin de que construya un edificio y le revierta, a cambio de la cesión del suelo y como contraprestación, parte de lo edificado.

La falta de regulación tanto civil como hipotecaria del supuesto, hizo que tal figura pudiese tener varias configuraciones en la práctica:

Una posibilidad era el supuesto en que el dueño de un solar lo cede a cambio de que en su día se le transmitan, como contraprestación, alguno de los elementos construidos.

En éste supuesto existe una permuta de cosa presente (el solar), por cosa futura (los departamentos ya construidos). La transmisión del solar es actual;

mientras que se crea un derecho sobre departamentos futuros que es una obligación de entrega de los mismos, o a lo más, un ius ad rem; para obtener mayores garantías para el cedente del solar, normalmente se establece una condición resolutoria. En estos supuestos, el título constitutivo puede otorgarse solamente por el cesionario, ya que ha existido transmisión del solar a su favor. Si en el mismo documentos se efectúa la entrega de los elementos construidos, habrán de intervenir cedente y cesionario.

Otra posibilidad es la de ceder solo la titularidad de parte del solar, y constituir entre cedente y cesionario una **comunidad de construcción.**

Será título las escrituras otorgadas por cedente y cesionario y las operaciones registrales, serán: a) Inscripción del contrato de cesión, a favor del cesionario, en que constarán los derechos que se reserva el cedente; b) Inscripción de la declaración de Obra Nueva y División Horizontal, a favor del cesionario, con reserva de los derechos del cedente. c) Inscripción de la entrega de pisos y locales pactados como contraprestación de la cesión, la cual llevará consigo la extinción de los derechos a favor del cedente, incluida en su caso la condición resolutoria.

El art. 13 trata claramente del supuesto de cesión de suelo por vuelo, si bien su terminología es particularmente confusa, pues habla de "cesión de suelo por obra futura", de "título de permuta" y de "comunidad especial", siendo difícil determinar cuál será la naturaleza jurídica del supuesto a que se refiere.

La cesión de suelo por vuelo se configura como una figura de derecho dispositivo, en la que lo esencial será la voluntad de los contratantes, dejándose al pacto entre las partes la posibilidad de configurar el derecho del cedente a la contraprestación de parte de lo edificado como un derecho real u obligacional; y dentro de su configuración como derecho real, se admiten pactos en cuanto a facultad de otorgar la escritura de división horizontal y en cuanto a la disposición de los pisos que serán objeto de contraprestación.

Dando por supuesto dichas posibilidades de pactos entre cedente y cesionario, la reforma distingue:

1) Se entenderá que el derecho del cedente (contraprestación) se configura con efectos reales, si en el título de cesión se describen los pisos o locales que serán objeto de cesión, con las circunstancias que exige la Ley de P.H., y se fija la cuota que corresponderá a los mismos en los elementos comunes.

En este caso, del art. se desprende:

A) que hay que hacer una especie de **anticipo de la División Horizontal,** ya que sin un planteamiento de la misma ni se podrán describir las fincas, ni sobre todo, se podrá fijar su cuota de participación.

B) existirá una **"transmisión actual" de los pisos o locales a construir, configurados como contraprestación de la cesión.** Al tratarse de cosa futura, sin existencia real de presente, lógicamente sólo podrá tenerse un derecho expectante sobre dichos pisos, que se convertirá en derecho de propiedad sobre los mismos en el momento en que se inscriba la división horizontal.

En realidad, en ésta primera fase de transmisión del solar, la única transmisión actual que existe es la del suelo a favor del cesionario, con una contraprestación expectante a favor del cedente sobre la cosa futura.

C) se habla en el art. de la **existencia de una "comunidad especial".** Ahora bien, de ¿qué tipo de comunidad puede tratarse? Las respuestas pueden ser:

a) existencia de una comunidad de tipo romano sobre el suelo, que tendría como caracteres:

—sería una comunidad sólo sobre el suelo, ya que se habla de ella al referirse a la inscripción de la transferencia del mismo, pero desaparece en el momento en que se haga la constitución del régimen de propiedad horizontal; en que se convierte en dicho tipo de comunidad.

—cedente y cesionario tendrían una cuota de participación en dicha comunidad: el cesionario (¿cedente?) igual al tanto por ciento atribuido a los pisos a adquirir en la propiedad horizontal y el cedente (¿cesionario?) por la diferencia entre dicho tanto por ciento y la cantidad 100.

—el régimen de administración y disposición de las cuotas y la cosa en común habría de regirse por lo dispuesto en los arts. 397 y 398 del CC. Así por ejemplo, la declaración de obra nueva y la división horizontal requeriría consentimiento de los condóminos.

—existiría actio comuni dividundo entre los copartícipes y derechos de preferente adquisición para cada uno de ellos respecto de las transmisiones del otro. Y mientras que no se ejercite dicha acción, la comunidad no tiene plazo temporal de duración.

—la comunidad se resolvería por las causas generales de las comunidades por cuotas.

Por todo ello, claramente se ve que no puede hablarse de una comunidad por cuotas, ya que en éste supuesto difícilmente puede hablarse de identidad de objeto e igualdad jurídica de las cuotas de cedente y cesionario; ni de actio comuni dividundo; y a ello se añaden caracteres que la separan de la misma, como es su carácter temporal, legalmente fijado en 10 años, y las facultades del cesionario para verificar por si solo los actos de obra nueva y división horizontal.

b) Considerar que existe una comunidad funcional.

Si el texto legal habla de comunidad, y dicha comunidad se tipifica por la determinación de un fin específico de la misma (la construcción de un edificio), podemos considerar que existe una comunidad especial en función de dicho fin.

La llamada "comunidad funcional", es un concepto que se ha creado en torno a determinadas comunidades de propietarios de plazas de aparcamiento en sótanos-garajes.

Dicha comunidad sería una comunidad voluntaria y permanente, creada por convenio entre los condueños, en atención al uso específico y unidad de destino de los elementos que la forman, (ej. uso para garaje y solo para garaje respecto de todos los

copropietarios) en la que en atención a ese uso específico y unidad de destino, al crearla se excluirían la acción divisoria, el derecho de tanteo y retracto, rigiéndose por lo demás por el C.C.

Se trata de una comunidad especial admitida por la Jurisprudencia en relación al derecho navarro, en virtud del principio "paramiento fuero vienze", o prevalencia de la voluntad sobre la Compilación, aun en derechos reales.

En derecho común se ha pretendido basar esta figura en los arts. 392, 400, 401 y 1255 del CC y 4 de L.P.H., y ha sido admitida por **Res. D.G.R.N. de 20 febrero 1989,** que estimó que los propietarios de dos locales podrían construir, sin autorización de la Junta del edificio, una comunidad funcional entre ellos, en que se distinguen tres zonas dentro de ella —zona de maniobras, zona de acceso y zona de aparcamientos— ; se adscribe a cada cuota una plaza de garaje en uso exclusivo; se da a la cuota carácter indivisible y de libre disposición, se excluyen las acciones de división y tanteo y retracto y se constituyen servidumbres de paso entre las distintas zonas.

Esta comunidad funcional. en el supuesto que comentamos, no habría de considerarse un calco de la establecida para los sótanos-garajes.

—en ambos casos sería una comunidad creada por acto voluntario de los comuneros, y en atención a un fin específico: en éste caso, la construcción de un edificio.

—el fin perseguido determinará los caracteres de cada comunidad: al ser un fin permanente, la de los garajes será de carácter permanente; al ser un fin temporal, la de la construcción, será de carácter temporal.

—en ambos casos, la unidad del fin perseguido excluirá la acto comuni dividundo.

—nada hay que impida al cedente ni al cesionario la transmisión de su derecho, pero ¿llevará ello consigo la existencia de los derechos de tanteo y retracto para el otro copartícipe? Parece que en éste caso, al contrario que en la comunidad del garaje, el componente de confianza entre los copartícipes, y la analogía con la comunidad romana en lo posible, harían necesaria la existencia de dichos derechos.

—la comunidad se regirá por normas especiales en cuanto a la declaración de Obra Nueva y División horizontal, que:

—puede hacer sólo el cesionario del suelo.

—concreta el derecho expectante sobre las fincas determinadas en que se concedió al producirse la cesión del suelo.

—ponen fin a la comunidad especial, que se transformará en la comunidad de propietarios de un edificio en propiedad horizontal.

—la comunidad se extinguirá por la declaración de división horizontal del edificio o por el transcurso de diez años desde su creación sin realizar la edificación. Pero una liquidación de comunidad llevará consigo que cada comunero reciba bienes en proporción a la cuota que le correspondía en la comunidad, lo que si se considera la existencia de una comunidad con cuotas, dará lugar a consecuencias totalmente injustas para el cedente.

A pesar de la consideración de que se tratará de una comunidad muy especial, la falta de identidad en el objeto y de participaciones cualitativamente iguales entre los interesados, así como la dificultad de adecuar los casos de disolución de la misma a los de extinción de la comunidad de bienes, hace que ésta calificación se cuanto menos dudosa.

c) Considerar que aunque el Reglamento, habla de "comunidad especial", lo hace como una figura de dicción, ya que en realidad no hay una identidad de objeto y una participación cualitativamente igual en el cedente y el cesionario: el derecho de cedente y cesionario es de muy distinto contenido, así como sus facultades y obligaciones: mientras que el cedente tiene derecho actual a recibir la contraprestación concretable en su día sobre la cosa a construir; el cesionario tiene en realidad la propiedad del suelo con obligación de construir y entregar determinados elementos del edificio.

Por ello, aunque se hable de una "comunidad especial (¡y tan especial!), hay que tener en cuenta que **los derechos de cedente y cesionario no son de la misma naturaleza, ni cualitativamente iguales,** y por ello lo esencial es un estudio separado de cada uno de ellos.

—Por parte del cesionario, éste recibe la propiedad del suelo, pero su derecho está limitado por una obligación recayente sobre el mismo (construir en un determinado plazo) y un derecho real que asimismo lo limita: el que tiene el cedente sobre determinados elementos del edificio a construir.

—Por parte del cesionario (¿cedente?), su derecho es el de recibir en su día los elementos del edificio en que consiste la contraprestación por la cesión.

Dicho derecho, tal y como lo configura el primer supuesto del art. 13 es un verdadero derecho real, e inscribible como tal.

Es un derecho "actual" sobre parte de un edificio meramente proyectado. Al decir derecho actual sobre una cosa no existente, creo que debe de referirse a un derecho ya existente, pero en grado de expectativa: existe su contenido, pero su objeto está en fase de determinación.

Es un derecho de carácter temporal, no pudiendo exceder de 10 años.

Contenido del derecho:

—el cedente tiene derecho a recibir en su día la titularidad de los pisos y locales proyectados. Mientras tanto ¿tiene una cuota en comunidad sobre el suelo que cede, a modo de reserva de titularidad sobre el mismo? No parece que así sea por la dicción del art. 13 que solo se refiere al producto final, haciéndose la cesión sobre la totalidad del solar.

—mientras que dure la construcción del edificio ¿puede decirse que el cedente tiene un derecho concreto sobre los pisos concretos en los que recaerá su derecho, en el estado en que se encuentren según avance la construcción? Así parece deducirse del párrafo en que prohibe al cesionario disponer por sí solo de dichos pisos y locales (que ha de referirse a dicho momento de construcción, ya que si se determina la construcción y se hace la división horizontal, los pisos ya se inscriben a nombre del cedente y el

cesionario ya no podrá disponer de ellos en forma alguna).

—suponiendo que el edificio no llegue a construirse ¿qué sucederá? No puede decirse que se disuelva la comunidad, porque en dicho caso el cesionario tendría derecho a percibir la parte que la misma le correspondía, que al no entregar los bienes, es ninguna. En puridad, lo que debe existir es una resolución de la cesión por incumplimiento de la entrega de la contraprestación fijada la verificarse, readquiriendo el cedente la propiedad íntegra de la finca.

—el cedente puede transmitir su derecho sobre los bienes que ha de recibir al terminarse la construcción.

d) En suma más que de una comunidad especial se trata de una situación especial, cuyos caracteres son:

—hay una cesión de la propiedad de un solar, a título oneroso, siendo la contraprestación la entrega de pisos y locales en la forma que se determine entre las partes.

—el cesionario adquiere así la propiedad del solar, con una obligación (construir en el plazo pactado, que no exceda de 10 años) y un derecho real limitativo: entregar determinados elementos de la construcción.

—nace para el cedente un nuevo derecho, que sustituye al de la propiedad: el de recibir determinados pisos y locales, derecho que nace desde el momento de la cesión (por ello es actual), pero teniendo un contenido concreto y determinado; recae sobre cosas futuras, un edificio meramente proyectado; se va expandiendo sobre la obra a medida que se construye y se perfecciona totalmente, sobre la obra ya terminada.

—al perfeccionarse el derecho con la constitución del edificio en P.H., ambos derechos se consolidan, en el sentido que el del cedente se toma un derecho sin limitaciones sobre los elementos revertidos y desaparecen las limitaciones del derecho del cesionario sobre el resto de lo construido.

—si no llega a terminarse la construcción, se necesitará un acuerdo entre cedente y cesionario para la concreción de sus derechos (aquí entrará el derecho de obligaciones con su amplia gama de supuestos: culpa, dolo, caso fortuito etc); si no llega a comenzarse la construcción, el cedente tendrá derecho a que se le devuelva lo cedido, por incumplimiento de sus obligaciones por el cesionario, sin perjuicio de los daños y perjuicio que pueda habérsele ocasionado.

A falta de acuerdo se necesitaría resolución judicial determinativa de los derechos de cada interesado, según el grado de construcción efectuada.

En cuanto a la vigencia del asiento, se cancelaría en virtud de acuerdo entre las partes, solemnizado mediante escritura pública. Tratándose de derecho con duración temporal se plantea el problema de si sería cancelable el asiento transcurridos 5 años desde la conclusión del pacto fijado, conforme al art. 177 RH, reformado. Se trata de materia compleja en la que habrá que ser cauteloso, ya que la cancelación del derecho llevará consigo la readquisición por el cedente del pleno dominio de la cosa cedida, en un juego que puede considerarse análogo al de una condición resolutoria, y cuyas consecuencias habrá que considerar muy detenidamente.

Se trata por ello, de **una situación jurídica sui generis,** que no puede considerarse como una comunidad, ni siquiera funcional, y que va a dar un amplio juego a la inventiva jurídica de los intérpretes.

Como conclusión, a mi modo de ver, la reforma nada añade a la calificación jurídica que antes se tenía de la figura: se trata de una permuta de suelo (cosa presente) por vuelo (cosa futura), en la que una de las partes cede el suelo, con un fin determinado: la construcción de un edificio y una contraprestación diferida en el tiempo, que se hará efectiva al terminar la construcción del edificio. Y que en modo alguno hace nacer una comunidad de bienes en sentido jurídico, aunque exista una comunidad de intereses entre personas con derechos de distinta naturaleza y status jurídicos bien diferenciados.

2) Si no se fijan específicamente con su descripción y cuota los elementos objeto de contraprestación, el derecho del cedente a dicha contraprestación será **un derecho exclusivamente obligacional.**

Por su carácter obligacional, dicho derecho no será objeto de inscripción específica, sino que sólo constará como contraprestación de la cesión en el cuerpo de la inscripción, expresando de forma genérica los elementos o metros a transmitir en su día, sin descripción ni cuota de dichos elementos. En el acta de inscripción y en la nota a pie de título se ha de especificar que el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción.

En cuanto derecho exclusivamente personal no da expectativa sobre los pisos concretos, la ON y DH se otorgará exclusivamente por el cesionario, no se inscribirán directamente los pisos a favor del cedente por la DH y el cesionario podrá disponer de dichos pisos por sí solo, sin intervención del cedente.

El cedente sólo hará suyos los pisos objeto de la contraprestación, mediante una escritura de cesión a su favor, y mientras tanto el cedente aparece como titular exclusivo de los mismos.

Por su carácter de derecho personal, el cesionario únicamente puede obtener garantías específicas pactando una condición resolutoria o una hipoteca sobre los bienes cedidos, pero ello obstaculizaría en gran medida el posterior tráfico jurídico sobre éstos bienes (sobre todo las hipotecas durante la construcción).

MODELOS.

Cesión con derecho real de reversión de parte de lo edificado.

Don... cede a Don... que adquiere... La cesión se efectúa a cambio de obra futura, conforme a lo dispuesto en el art. 13 R.H., con la obligación del cesionario de construir sobre la finca una edificación consistente en..., en plazo de... y la atribución de derecho a favor del cedente sobre los siguientes elementos del edificio: 1) descripción y cuota: 2) descripción y cuota. Dichos elementos descritos, una vez construidos, pertenecerán al cedente Don... y el resto de los elementos del edificio al cesionario y promotor de la obra Don... En su virtud,

inscribo a favor de Don... en calidad de cesionario y a favor de Don... como cedente, sus correspondientes derechos sobre la presente finca y la construcción futura, en los términos expresados. Así resulta...

Cuando se haga la declaración de Obra nueva, si no se hiciese división horizontal conjuntamente:

—la hace solamente el cesionario.

—Acta de inscripción: "en su virtud inscribo a favor de Don... la declaración de O.N. en los términos expresados, sin perjuicio de los derechos que corresponden a Don... sobre parte de la edificación, en los términos que constan en la inscripción...".

Cuando se inscriba la división horizontal:

—En la finca matriz:

—la hace solo el cesionario.

—en el cuerpo de la inscripción: "Los elementos del edificio pertenecen a Don... los números... como contraprestación a la cesión del solar, según consta en la inscripción y a Don... como cedente y promotor de la construcción en cuanto a los demás elementos del edificio".

—en el acta de inscripción: "inscribo a favor de Don... y Don... como cesionario y cedente de la finca, su título de división horizontal en los términos expresados.

—En los elementos que revierten al cedente:

"... la divide horizontalmente, formando entre otras la presente finca, cuya propiedad corresponde a Don... en calidad de cedente del solar según consta en la inscripción... de la matriz; y a cuyo favor la inscribo en pleno dominio, por título de DH".

—En los elementos que corresponden al cesionario:

"... cuya propiedad corresponde al cesionario de la finca y promotor del edificio Don... conforme consta en la inscripción... de la finca matriz, y a cuyo favor la inscribo en pleno dominio, por título de DH".

DERECHOS DE SUPERFICIE, ELEVACIÓN Y PROFUNDIZACIÓN. (Art. 16).

Artículo 16.

1º.- Para su eficaz constitución deberá inscribirse a favor del superficiario el derecho de constituir edificios en suelo ajeno y el de levantar nuevas construcciones sobre el vuelo o efectuarlas bajo el suelo de fundos ajenos. Los títulos públicos en que se establezca dicho derecho de superficie deberán reunir, además de las circunstancias necesarias para la inscripción, las siguientes:

a) Plazo de duración del derecho de superficie, que no excederá de setenta y cinco años en el concedido por los Ayuntamientos y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenido entre particulares. Transcurrido el plazo, lo edificado pasará a ser propiedad del dueño del suelo, salvo que se hubiese pactado que el superficiario habría de conservar para de la edificación, fijándose la cuota que le corresponde y las normas de comunidad por las que se rige el inmueble una vez extinguido el derecho de superficie.

No obstante, antes de su vencimiento, podrá prorrogarse la situación superficiaria por otro período no superior al máximo legal.

b) Determinación del canon o precio que haya de satisfacer el superficiario, si el derecho se constituyere a título oneroso.

c) Plazo señalado para realizar la edificación, que no podrá exceder de cinco años; sus características generales y destino de la construcción. El transcurso del plazo no impedirá, sin embargo, la inscripción de la declaración de la obra nueva, siempre que el régimen del derecho de superficie esté aún vigente e inscrito.

d) Pactos relativos a la realización de actos de disposición por el superficiario.

e) Garantías de trascendencia real con que se asegura el cumplimiento de los pactos del contrato.

No serán inscribibles las estipulaciones que sujeten el derecho de superficie a comiso.

2º.- El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del número 3º del artículo 8º de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar:

a) Las cuotas que hayan de corresponde a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.

b) Determinación concreta del número máximo de plantas a construir.

c) El plazo máximo para el ejercicio del derecho de vuelo, que no podrá exceder de diez años.

d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se da nueva regulación al derecho de superficie, unificando los plazos de duración y aclarando los efectos que tiene la declaración de la construcción fuera del plazo de edificación inicialmente previsto (artículo 16 párrafo 1); se acomoda la regulación del derecho de vuelo al principio de especialidad, exigiendo la fijación de un plazo máximo para su ejercicio, sin perjuicio de que una vez ejercitado lo construido sea propiedad de su titular (artículo 16 párrafo 2).

COMENTARIO.

A) Derecho de superficie. Se regula el derecho de superficie buscando una armonización entre la regulación de la superficie urbana en la LS y la regulación hipotecaria.

Sus principales modificaciones son, por ello:

—se recogen los plazos de duración fijados en la LS, que serán de **75 y 99 años** respectivamente, según se concedan por los ayuntamientos o se pacten entre particulares.

—se clarifica la posibilidad de la que podemos llamar **"superficie instrumental"**, que es aquella que

en realidad juega como un caso de cambio de suelo por vuelo: se pacta un plazo de duración del derecho de superficie muy corto (hasta la terminación de la obra sobre el solar), a cambio de una reversión no total sino sólo parcial de lo edificado al dueño del suelo originalmente. Para que ello sea posible será necesario que se fije originariamente la cuota que le corresponderá al superficiario conservar y las normas de comunidad por las que se regirá el inmueble una vez extinguido el derecho de superficie.

Ello presupondrá una especie de "preconstitución de la PH", que antes no se exigía, lo que unido a la regulación específica del cambio de suelo por vuelo induce a pensar que éste tipo de superficie instrumental irá cayendo en desuso.

—Se clarifica la posibilidad de que la obra no se haya terminado en el plazo pactado (que no podrá exceder de 5 años), permitiendo que de hecho la superficie continúe mientras que la inscripción de la misma no haya sido cancelada, ya que el transcurso de dicho plazo no impide el otorgamiento de la ON una vez transcurrido el mismo.

B) En cuanto al derecho de sobreelevación o profundización no superficiario, se clarifica su regulación como derecho real autónomo (no una simple facultad del dominio), en aras del principio de especialidad, estableciéndose:

—se exige la determinación concreta de su contenido: número de plantas a construir y tiempo de duración.

—se configura como un derecho de carácter temporal, ya que su duración no puede exceder de 10 años. Ello no es óbice a que una vez ejercitado (edificada la nueva planta pactada) el titular del mismo adquiera la propiedad de lo edificado con carácter permanente.

El transcurso del plazo pactado o de los 10 años llevaría consigo la extinción del derecho, lo que implicaría que la posibilidad de sobreelevar o profundizar pasaría a formar parte del edificio como elemento común del mismo (el vuelo o suelo).

CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN. (ART. 51.1 A 4).

Artículo 51, reglas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª:

1ª. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro.

Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca.

2ª. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

3ª. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

4ª. La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país.

La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.

Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, conforme a lo dispuesto en el artículo 398 b) de este Reglamento o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las Redes Nacionales Geodésica y de Nivelación en proyecto expedido por técnico competente.

La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberá acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se retendrá por el Registrador para su archivo en el legajo abierto a este efecto, sin perjuicio de su traslado o incorporación directa a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el Registrador hará constar el folio, tomo y número de finca a que corresponde.

También podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral independiente, a cuyo efecto se incorporará al acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral, en la que describirá la finca en los términos previstos en las reglas anteriores.

También servirán a los efectos identificadores previstos en esta regla los planos expedidos conforme a la normativa específica, en particular en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de fincas edificadas cuya declaración de obra nueve se haya formalizado con las exigencias previstas en la legislación urbanística.

b) Cuando se trate de fincas resultantes de proyectos de expropiación, compensación o reparcelación o cualquier otro de contenido similar previsto por la legislación urbanística.

c) Cuando se trate de fincas resultantes de procedimientos de concentración parcelaria.

d) Cuando el título se refiera a fincas correspondientes a Distritos Hipotecarios o a términos municipales en los que sean de aplicación las normas

vigentes sobre coordinación planiométrica entre el Registro y el Catastro.

e) Cuando se trate de fincas que hayan sido objeto de tasación a efectos de garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos emitidos al amparo de la legislación del mercado hipotecario o de cobertura de las previsiones técnicas de las entidades aseguradoras o de determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva.

f) Cuando se trate de montes o fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre y se aporten planos conforme a la legislación de montes o costas.

También podrá aportarse acta notarial de deslinde con citación de colindantes.

Una vez aportado al Registro la base gráfica, el plano o acto notarial relacionados, bastará con que los otorgantes manifiesten que la descripción no ha variado.

Los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística o administrativa correspondiente.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"La Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Administrativas y de Orden Social, en sus artículos 50 a 57, ha regulado la constancia registral de la referencia catastral".

"Como consecuencia de la reforma introducida en la Ley 13/1996, y siguiendo la línea de la necesaria coordinación entre la realidad física y la jurídico-registral, ha sido necesario adaptar la normativa reglamentaria relativa a las circunstancias descriptivas de las fincas, admitiendo la posibilidad de aportación de planos de identificación, considerando la descripción perimetral de la finca como el medio preferente de identificación y previendo la constancia registral de las referencias catastrales (artículo 51 reglas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª)".

COMENTARIO.

1ª. Se hará constar, en fincas urbanas en que conste, **la calificación urbanística** de la finca.

Pero, suponiendo que en los títulos urbanísticos objeto de inscripción conste además la **edificabilidad permitida y demás datos urbanísticos** ¿es obligatorio o al menos pueden hacerse constar en la inscripción? Por supuesto no es obligatorio, pero si se hacen constar serán datos que no dañan, sino que completan la descripción de la finca. No obstante, siempre habrá que tener en cuenta que la publicidad registral en modo alguno sustituirá a la publicidad urbanística, y que ésta es competencia que excede de la fe pública registral.

2ª. **La referencia catastral** del inmueble se hará constar en los supuestos legalmente exigibles.

Ello significa que en la actualidad solo ha de hacerse constar respecto de las fincas urbanas, pero aún no ha de hacerse constar respecto de fincas rústicas (salvo en casos de inmatriculación por título público, como veremos), ya que su constancia está suspendida sine die, por la **Ley de acompañamiento de los presupuestos para 1998.**

3ª. Recoge la posibilidad de **descripción perimetral** y de datos recogidos de planos oficiales.

Podrá completarse la descripción (carácter potestativo) con bases gráficas y descripciones topográficas.

Se establece cómo utilizar **las bases gráficas, urbanísticas y topográficas**, en una regulación cuyo lugar no debía de ser éste art. sino los de llevanza del Registro y ordenación de archivos y legajos.

Asimismo se regula el **uso de planos**, en casos concretos, sin que quede claro si la regulación es potestativa u obligatoria en éstos casos.

Una vez que se haya aportado al Registro la base gráfica o el plano, bastará decir en el documento que la descripción no ha variado (¿sin necesidad de describir la finca?). No creo que sea así, sino que esta norma debe de referirse a que no hay necesidad de volver a aportar los planos si éstos no han variado.

Como la interpretación de las bases gráficas y topográficas requiere de ciertos conocimientos especializados, no parece que su incorporación a la dinámica del Registro, máxime cuando es potestativa, vaya a producirse con facilidad.

El caso de los planos es distinto: el documento tomará sus datos al describir la finca y los planos quedarán archivados en el registro ad calendas grecas.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

INSCRIPCIÓN DE GARAJES Y TRASTEROS. (Art. 68).

Artículo 68.

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.

Para hacer constar la adscripción del uso y disfrute exclusivo de una zona determinada del garaje o estacionamiento, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes, la cual deberá hacerse con referencia a un plano, cuya copia testimoniada se archivará en el Registro.

El régimen expuesto en los párrafos anteriores será aplicable con iguales requisitos a la transmisión de cuota indivisa de locales del edificio destinados a trasteros.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se extiende la posibilidad de abrir folio independiente, por razón de claridad registral, a las

cuotas indivisas en garajes y trasteros, sin necesidad de que exista adscripción de uso, si bien para que este uso quede reflejado registralmente se incrementan los requisitos exigibles, como es la suficiente descripción de la plaza con referencia a un plano (artículo 68)".

COMENTARIO.

Se modifica el art. 68 RH, en el sentido de permitir **la apertura de folio registral a toda transmisión de cuota indivisa de un local destinado a garajes o trasteros, aunque no lleve adscripción del uso exclusivo de una plaza de estacionamiento.**

Se trata de una modificación basada en fundamentos prácticos de clarificar los folios registrales, pero que está abriendo un camino para futuras situaciones de apertura de folios registrales en cualquiera otras comunidad de bienes de cierta envergadura o complejidad. No sé hasta que punto está fundamentada, ni hasta qué punto hará mas fácil y operativa la llevanza del registro.

En cuanto a la **adscripción de plazas de aparcamiento a la titularidad de una cuota indivisa de la finca**, se exige una descripción pormenorizada de la plaza —con especial referencia a sus **dimensiones** perimetrales—, la descripción correspondiente de los **elementos comunes**, y la presentación de un **plano**, cuya copia testimoniada se archivará en el registro.

Las dudas que pueden plantearse, son:

—descrita la plaza de aparcamiento con dimensiones perimetrales, ¿es necesario hacer constar los nombres de los dueños de las colindantes? Obviamente no, bastando hacer constar su número, con referencia al plano.

—¿como hacer la descripción de los elementos comunes del sótano-garaje? Parece que más que una descripción pormenorizada en este caso bastará hacer constar su existencia y el derecho que corresponde a la plaza de aparcamiento sobre dichos elementos comunes.

—¿el plano ha de ser de la totalidad del garaje o sólo de la plaza de aparcamiento de que se trate? Dado que se refiere al plano en relación con los elementos comunes, habrá de ser **un plano general del sótano** pero nada impide, a mi parecer, que presentado una vez el plano general y archivado en el Registro (por ejemplo, al constituirse la Propiedad Horizontal) pueda referirse la descripción a dicho plano sin necesidad de nueva presentación al venderse cada plaza de aparcamiento.

—finalmente, el régimen es relativamente factible con relación a construcciones futuras o ya terminadas que sean objeto de primera transmisión, pero muy difícil de cumplir si se trata de segundas o posteriores ventas de plazas de aparcamiento construidas hace tiempo. A mi parecer, el art. 68 sólo se refiere a la individualización registral de las plazas de aparcamiento en el futuro, y para nada ha de tenerse en cuenta respecto de aquellas que ya estén inscritas en folio separado, en que bastará la descripción de las mismas en la forma que ya consten inscritas.

CALIFICACIÓN REGISTRAL. (Art. 97.2 y 102).

Artículo 97 párrafo segundo:

Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, los plazos de calificación e inscripción se contarán desde la devolución del título, desde su aportación una vez subsanado, o desde el despacho del título previo, respectivamente. En tales casos, si los documentos se aportaran o el despacho del título previo se produjera dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entenderán prorrogados dichos plazos y el asiento por un periodo igual al que falte para completar los quince días. Dicha prórroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El plazo de despacho de los títulos retirados por defectos subsanables, quedará prorrogado nuevamente por un período igual hasta completar los quince días, en el caso de que la subsanación hubiera sido aportada dentro del plazo de la prórroga anterior y fuera suficiente a juicio del Registrador para permitir su inscripción.

Artículo 102.

Los Registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquier clase que se les presenten cuando ellos, sus cónyuges o parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o sus representados o clientes, por razón del asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos. A estos efectos se considerará como interesados a los Notarios autorizantes.

Los citados documentos se calificarán y despacharán por el Registrador de la Propiedad que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones, a quien oficiará al efecto el Registrador incompatible. Se exceptúa el caso previsto en el artículo 485 y cuando existan en el mismo término municipal dos o más Registros de la Propiedad, en cuyo caso lo verificará un Registrador no incompatible.

El Registrador que accidentalmente deba calificar los documentos percibirá por su calificación y despacho solamente los honorarios que señale el Arancel, sin indemnización alguna por dietas y gastos de viaje y con deducción de lo que corresponda por razón de gastos de personal y de material.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se aclaran cuestiones técnicas relativas a la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriormente presentados que están pendientes del despacho de títulos anteriores, regulándose también los efectos de la subsanación insuficiente dentro de la misma prórroga (artículo 97)".

COMENTARIO.

—**Art. 97.**- El art. 97 se refiere al plazo para verificar la inscripción en tres supuestos:

1º) títulos retirados antes de la inscripción.

2º) títulos con defectos subsanables.

3º) existencia pendiente de despacho de un título presentado con anterioridad.

Los casos 1º y 2º ya estaban regulados, siendo nuevo sólo el caso 3º, que es el que motiva la reforma del artículo, si bien se aprovecha dicha reforma para establecer plazos de prórroga más amplios de los existentes y una **doble prórroga en caso de títulos con defectos subsanables.**

El supuesto de hecho común es que existiendo causa justificada que impida la inscripción, se admita una prórroga del asiento de presentación si la causa es removida faltando algunos días para la terminación del plazo de inscripción, de forma que entendiéndose prorrogado el plazo para la inscripción, en todo caso se tenga el plazo de 15 días para su práctica.

Para ello se dispone que si **se devuelve** el documento retirado, o **se subsana** el defecto, **o se despacha** el título anterior **dentro de los 15 últimos días** de vigencia del asiento de presentación, se entienda prorrogado el plazo de despacho del documento por el tiempo de 15 días (los que falten para dichos 15 días como plazo normal que resta, y la diferencia hasta los 15 días, como prórroga de dicho plazo).

A la vez se soluciona un problema que existía antes de la reforma, en que si se trataba de un **documento defectuoso**, presentado y retirado, sin tiempo para su calificación, al devolverse existía una única prórroga par su calificación y despacho, estableciendo ahora **una doble prórroga**: una primera hasta completar quince días, para la calificación; **y una segunda, si una vez calificado se presenta el documento subsanatorio dentro de dicha primera prórroga, referido a otros 15 días, para el despacho del documento.**

—**Art. 102.**- El art. 102 regula el mismo supuesto de incompatibilidad para la calificación y despacho de documentos en que estén interesados diversos familiares del Registrador: el supuesto regulado es el mismo anteriormente existente y solo cambia en parte la determinación del registrador accidental que puede despachar el documento y su régimen retributivo.

RECURSOS GUBERNATIVOS. (Arts. 112 a 116, 118 a 124, 127 a 129, y 131).

Artículo 112 ordinal 3º y párrafo último.

3º. Por el Notario autorizante del título, en todo caso; si se resolviese que el título es inscribible, el interesado obtendrá la inscripción sin necesidad de promover nuevo recurso, siempre que no mediaren obstáculos de distinta naturaleza.

El Notario autorizante podrá igualmente recurrir contra la calificación del Registrador a efectos exclusivamente doctrinales, aún cuando se hubieren inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos alegados en la nota por el Registrador. Igualmente podrá mantener el recurso a efectos doctrinales si el interesado en el recurso desistiera de su tramitación.

Artículo 113.

El recurso gubernativo se promoverá dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurra, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia en cuya demarcación radique el Registro de la Propiedad. Dicho escrito se presentará en el propio Registro y en él se expresarán sucintamente los hechos y fundamentos de Derechos, se determinarán con claridad y precisión los extremos de la nota del Registrador que van a ser objeto de reclamación y se indicará un domicilio en territorio de dicho Tribunal Superior en donde deban notificarse las providencias que recaigan.

Al escrito se acompañarán los documentos calificados por el Registrador o testimonio bastante de los mismos.

Artículo 114.

En el mismo día de entrada del escrito de interposición del recurso el Registrador extenderá las notas marginales correspondientes, a los efectos del artículo 66 de la Ley, siempre que no hubieran caducado los asientos respectivos. Interpuesto recurso gubernativo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, o, en su caso, del de la anotación preventiva por defecto subsanable, quedarán dichos plazos en suspenso hasta que recayere la resolución definitiva. Quedarán igualmente en suspenso los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos, haciéndose constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos afectados.

Artículo 115.

El Registrador ante quien se hubiera interpuesto el recurso, sea o no el mismo que hizo la calificación recurrida, podrá mantenerla o rectificarla en todo o en parte. Si estuviera totalmente conforme con el recurrente, practicará los asientos correspondientes y devolverá el título despachado al presentante. En caso de mantener en todo o en parte su calificación suspensiva oo denegatoria elevará el expediente al Presidente del Tribunal Superior de Justicia junto con informe en defensa de la calificación, en el plazo de quince días desde la interposición del recurso, haciendo constar si ha practicado las notas marginales previstas en el artículo 66 de la Ley o las causas que lo hayan impedido.

Artículo 116.

El Presidente una vez recibido el expediente, deberá pedir también informe al Notario autorizante no recurrente, cuando la nota recurrida atribuyese al instrumento defectos de redacción o autorización, y, en su caso, al Juez, Tribunal o funcionario que conociere de los autos o del expediente en que se hubiere acordado el asiento suspendido o denegado. Dicho informe se

remitirá en el plazo de quince días siguientes al que hayan recibido el expediente.

Artículo 118.

La resolución del Presidente del Tribunal Superior de Justicia se dictará en forma de auto en expediente de jurisdicción voluntaria.

Dicha resolución deberá ser clara, precisa y congruente con las pretensiones deducidas en el procedimiento; ordenará, denegará o suspenderá la inscripción y, cuando procediere, impondrá las costas al recurrente o al Registrador con arreglo al artículo 130.

Artículo 119.

Cuando sin entrar en el fondo del asunto se hubiere alegado por el Registrador la falta de personalidad del recurrente u otra causa que impida tramitar el recurso y el Presidente del Tribunal Superior de Justicia no hubiere estimado la excepción, acordará que aquél emita dictamen sobre las cuestiones que hubieren motivado el recurso, fijándole al efecto un plazo que no exceda de quince días.

Si apreciare la falta de personalidad en el recurrente, limitará a este punto su resolución, cualesquiera que hubieran sido las peticiones formuladas en el expediente.

Artículo 120.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia resolverá el recurso en el término de treinta días, contados desde que hayan sido unidos al expediente los documentos en que hubiere de fundar su decisión.

Artículo 121.

Los Registradores y los recurrentes podrán apelar, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, los autos que en los recursos gubernativos dicten los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia. La apelación deberá interponerse por medio de escrito dirigido al Presidente que la hubiera dictado, cursado directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia, que deberá tener entrada en la Presidencia o en el Juzgado dentro de los quince días siguientes al que se hubiera notificado la resolución. En dicho escrito se expresarán con claridad los extremos del auto contra los cuales se dirija la impugnación.

Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo el supuesto en que la materia objeto del recurso sea de Derecho Civil foral, especial o propio de la Comunidad Autónoma a la que pertenezca el Registro. En tal caso el auto será firme.

Artículo 122.

Interpuesta apelación contra dichos autos en tiempo y forma, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, sin substanciación alguna la admitirá en ambos efectos y remitirá el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro de los seis días siguientes.

Contra la negativa del Presidente a admitir apelación, el interesado podrá recurrir en queja ante la misma Dirección General, salvo en el supuesto del párrafo segundo del artículo anterior.

Artículo 123.

La resolución de la Dirección General se dictará en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente o desde la recepción de los documentos a que se refiere el artículo 124 y se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", comunicándose al Presidente del Tribunal Superior de Justicia, con devolución del expediente para su archivo.

El Presidente devolverá al Registrador los documentos calificados, si la resolución considerase procedente su inscripción en todo o en parte, o al recurrente en caso contrario.

Artículo 124.

El Director General de los Registros y del Notariado o el Presidente del Tribunal Superior de Justicia podrán acordar para mejor proveer, que se unan al expediente los informes y los documentos que contribuyan al mejor esclarecimiento de las peticiones formuladas y cuya presentación en el Registro no fuese necesaria para la inscripción denegada o suspendida. También podrán pedir, si lo estimaren conveniente, informes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y al Consejo General del Notariado o a los Colegios Notariales. Asimismo podrán pedir informe, en su caso, al Centro Directivo que tenga atribuida la asistencia jurídica a la Administración Pública autora del documento objeto de calificación.

Los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia podrán, asimismo, designar una Comisión integrada paritariamente por Notarios y Registradores de la Propiedad, entre los candidatos presentados por los respectivos Colegios profesionales, de la que podrán también formar parte Magistrados pertenecientes al orden jurisdiccional civil, para que les asistan en la resolución de los expedientes.

La interpretación y aplicación de las normas jurídicas aplicables al caso, no obstante, corresponderá siempre al órgano decisor, sin que los dictámenes sean vinculantes.

Artículo 127.

La calificación del Registrador, en orden a la práctica del asiento de presentación y de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales deberá ser unitaria y deberá incluir todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado. Si así no lo hubiere hecho y se le presentare de nuevo el documento o se acordare su inscripción en el recurso gubernativo correspondiente, podrá alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior; pero en tal supuesto deberá ser corregido disciplinariamente, si procediere, según las circunstancias del caso.

Artículo 128.

Los recursos interpuestos a efectos doctrinales, la Dirección General de los Registros y del Notariado los resolverá en el plazo de un año.

Artículo 129.

Los escritos en que se promuevan recursos gubernativos y los informes previstos en los artículos anteriores deberán extenderse en papel común.

Artículo 131.

Mientras no recaiga resolución definitiva del recurso, el recurrente o el propio interesado en cuyo interés se recurrió, podrá desistir de él mediante solicitud al Presidente o a la Dirección General, según que uno u otra tuvieren en su poder el expediente. En caso de que el recurrente hubiera sido el Notario y desistiera la persona en cuyo interés se recurrió, el Presidente o la Dirección General en su caso, lo pondrán en conocimiento del Notario autorizante para que en el plazo de cinco días manifieste si quiere manifieste si quiere mantener el recurso a efectos doctrinales.

Entretanto no se resuelva definitivamente el recurso o se produzca su archivo por el desistimiento expreso del recurrente, el Registrador no podrá calificar los documentos complementarios presentados con finalidad de subsanar otros cuya calificación ha sido recurrida en vía gubernativa, prorrogándose los correspondientes asientos de presentación. Se exceptúa el caso en que la subsanación sea presentada por un interesado no recurrente y, practicada la inscripción, el Registrador lo comunicará al órgano correspondiente a los efectos que procedan.

La resolución de la Dirección General será recurrible ante la jurisdicción civil en el plazo de tres meses siguientes a su notificación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Igualmente se reforma la regulación del recurso gubernativo contra las calificaciones de los Registradores, para actualizar la terminología sustituyendo las referencias al Presidente de la Audiencia Territorial por otras al Presidente del Tribunal Superior de Justicia, que es a quien en primera instancia corresponde la resolución del expediente, desde que así lo estableciera la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial. También se aclara que sólo el Notario autorizante pueda interponer recurso a efectos doctrinales. Al mismo tiempo se modifican algunos aspectos para agilizar la tramitación del recurso, como ocurre en lo relativo al **escrito de interposición que deberá presentarse ante el propio Registrador**, lo que permitirá que inmediatamente pueda éste reformar su calificación o en caso de mantenerla remitir su informe en defensa de la nota. También se aclaran extremos relativos al cómputo del plazo, de manera que el escrito de interposición del recurso deberá tener **entrada en el Registro antes del transcurso del plazo de interposición, confirmándose así la ineficacia de presentaciones practicadas por otros procedimientos, como el administrativo,** dado que se trata de un procedimiento incardinado dentro de la jurisdicción voluntaria, como ha reconocido la Ley 7/1998, y al que no les son aplicables la legislación de procedimiento administrativo ni la jurisdicción contencioso-administrativa. Igualmente, se regula la necesidad de desistimiento expreso para que el interesado puede presentar documentos subsanatorios de otros cuya calificación haya sido recurrida, para evitar pronunciamientos contradictorios entre los asientos registrales y las resoluciones dictadas en los recursos gubernativos, lo cual no impide que el Registrador en la **fase de reforma —que ahora se introduce—** pueda apreciar la subsanación tácita si ésta se produce antes de elevar el expediente a la instancia superior (artículos 112 a 116, 118 a 124 y 127 a 129 y 131)".

COMENTARIO.

Las novedades en su regulación son:

—el notario puede mantener el recurso a efectos puramente doctrinales aunque el interesado desista del mismo.

—**el plazo para interponer el recurso baja de 4 a 3 meses** desde la fecha de la nota recurrida.

—el órgano decisor es el Presidente del Tribunal Superior de Justicia del lugar de demarcación del registro, que sustituye al Presidente de la Audiencia (se recoge así la reforma de las leyes procesales).

—el recurso **se promueve directamente ante el registrador** que calificó negativamente (se establece así una especie de "reposición" ante el propio Registrador), el cual adoptará la postura que estime conveniente; pondrá las notas correspondientes y sólo en el caso de mantener la calificación remitirá el expediente al TSJ, junto con el informe preceptivo (antes, se interponía directamente al TSJ y la tramitación variaba por ello).

—se incorpora al Rto. la normativa judicial de que en relación con los **recursos de derecho foral, el auto del TSJ será firme, sin apelación ante la DGRN.**

En éste punto, la dicción de la reforma que habla de derecho civil foral, especial o propio de la Comunidad Autónoma, "hace pensar si solo se refiere al derecho propiamente foral o también al derecho que sin ser propiamente foral emane de cada Comunidad Autónoma en virtud de delegación de competencias estatales (piénsese por ej. en el urbanismo. La dicción legal induce a pensar que siendo "derecho propio de la Comunidad", también en éstos casos la resolución del TSJ será firme.

—se establecen plazos para que la DGRN resuelva el recurso: **3 meses como plazo general y 1 año en recursos a efectos doctrinales.**

—se regula la posibilidad de que tanto el TSJ como la DGRN pidan informes aclaratorios; y sobre todo que el **TSJ designe una comisión de Registradores y Notarios que le asesore**, con dictámenes no vinculantes.

—mientras no se resuelva el recurso, no se calificarán documentos complementarios dirigidos a subsanar el documento defectuoso presentados por el recurrente: Es decir, el recurrente **no puede "desistir**

tácitamente" del recurso planteado, subsanándo los defectos mientras se tramita.

Sí se admite dicha presentación, si la hace un interesado no recurrente, en cuyo caso, si se efectúa la inscripción, el Registrador lo notificará al TSJ a los efectos que procedan.

—finalmente, se establece que la resolución de la **DGRN será recurrible ante la jurisdicción civil,** sin aclarar a qué instancia de la misma se refiere, aunque lógicamente, habrá de ser **ante la Contencioso Administrativa.**

Con ello, se pretende cumplir el mandato constitucional de la tutela judicial efectiva, pero a mi entender, se plantean dos problemas:

—de una parte, se daría la paradoja de que un magistrado de lo contencioso pudiese enmendar la plana de lo resuelto por el Tribunal Superior de Justicia en la resolución del recurso. Sería el primer caso de un órgano inferior decidiendo sobre resoluciones de uno superior.

—por otra parte, la resolución de la DGRN es de inmediato cumplimiento para el Registrador, que si la resolución ordena inscribir, ha de practicar la inscripción, y en dicha inscripción podría basarse una posterior adquisición, cuyo titular sería tercero hipotecario y no quedaría afectado por la posible anulación de la inscripción si la resolución posterior así lo ordena. Por ello, para evitar ésta posibilidad no quedará otro remedio de que la interposición del recurso contra la resolución de la DGRN pueda ser objeto de una anotación de demanda.

ANOTACIONES PREVENTIVAS.

EMBARGO DE BIENES GANANCIALES. (Arts. 144.1, 4 y 5).

Artículo 144 números 1, 4 y 5.

1. Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los números 1 o 4 del artículo 93 o en el número 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo.

4. Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.

Cuando constare en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular antes del otorgamiento de aquélla.

5. Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno sólo de los cónyuges que del mandamiento resulte que a vivienda no tiene aquél carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se da nueva redacción con la plena conformidad del Consejo General del Poder Judicial, al precepto relativo al embargo de los bienes gananciales sobre la base de que siempre que tengan tal carácter, ya sean las deudas a cargo de la sociedad de gananciales, ya sean privativas ante la insuficiencia de bienes privativos, **bastará dirigir la demanda al cónyuge deudor, sea o no quien adquirió los bienes, y notificar al otro** para que pueda ejercitar los derechos que le corresponda, **en la medida que la exigencia de demanda al cónyuge no deudor resulta inviable en la práctica procesal (artículo 144 número 1);** parecido criterio se sigue para **el embargo de la vivienda habitual perteneciente a un sólo de los cónyuges, en la que se suprime la necesidad de que la demanda se dirija contra el cónyuge del titular, bastando que se le notifique la existencia del embargo** (artículo 144, número 5)".

COMENTARIO.

El actual régimen modifica el art. 144 en los números 1 (embargo de bienes gananciales durante la vigencia de la sociedad), 4 (embargo una vez disuelta la sociedad) y 5 (embargo de vivienda habitual de la familia), dejando en vigor los número 2 (embargo de bienes privativos por confesión) y 3 (actos dispositivos sobre los bienes embargados).

La reforma supone una notable simplificación del anteriormente existente, **ya que parte de la base de que la calificación del carácter de la deuda como ganancial o privativa y de la responsabilidad de los bienes según el carácter de dicha deuda, es irrelevante a efectos registrales,** y materia que sólo ha de calificarse por el Juez.

En el registro, lo que aparece como esencial es que ambos cónyuges, en el caso de bienes gananciales, hayan tenido conocimiento de la existencia del embargo, prescindiendo del carácter de la deuda y de su conexión con la responsabilidad de las fincas por ella. Verificado judicialmente el embargo, al Registrador sólo le interesa, si ambos cónyuges han tenido conocimiento efectivo del mismo.

Por ello, **en el ámbito hipotecario** hay que tener en cuenta:

—que la distinción entre "cargo y responsabilidad" de los gananciales es hipotecariamente irrelevante, ya que lo que realmente interesa a efectos registrales es la responsabilidad externa de la sociedad de gananciales, con la posibilidad de que sean embargados bienes gananciales o sólo privativos, prescindiendo de las relaciones internas entre ambos tipos de patrimonios.

—que la cualificación como deuda a responsabilidad de la sociedad o de uno sólo de los cónyuges y por ello la determinación de qué bien ha de

ser embargado corresponde al Juez, y su decisión no puede ser calificada por el Registrador.

En resumen: Al Registro accede un mandamiento en el que ya consta contra quién se dirigió la demanda y los bienes embargados, y en el que no se hace constar la naturaleza de la deuda. El Registrador solo ha de calificar si ambos cónyuges han tenido conocimiento de la existencia del embargo (por ser directamente demandados o al menos notificados de la existencia del embargo).

Embargo de bienes gananciales.

A) El embargo de gananciales durante la vigencia de la sociedad, puede dirigirse —prescindiendo registralmente del origen de la deuda, privativa o ganancial— contra bienes gananciales inscritos a nombre de ambos cónyuges, o a nombre de uno sólo de ellos bien con carácter ganancial o como presuntivamente gananciales, y conforme al art. 144, se requiere que la demanda haya sido dirigida contra ambos cónyuges, o que habiendo sido demandado sólo uno de ellos, el embargo haya sido notificado al otro.

En la actualidad, se permite indistintamente que la demanda vaya dirigida contra ambos cónyuges o que estando demandado sólo uno de ellos, el otro haya sido notificado de la existencia del embargo.

Y ello, en cualquiera de los casos del art. 93.1 y 4 y del 94.1 RH, es decir:

—bienes inscritos a favor de ambos cónyuges, con carácter ganancial.

—bienes inscritos a favor de un sólo cónyuge, con carácter ganancial.

—bienes inscritos a favor de un sólo cónyuge, con carácter presuntivamente ganancial.

Es importante consignar que no es necesario que el cónyuge demandado sea precisamente aquel a cuyo favor estén inscritos los bienes: basta que sea demandado uno de los cónyuges —el titular registral o el otro cónyuge— y notificado el cónyuge no demandado.

Con ello ha desparecido, a efectos hipotecarios, en la reforma la referencia especial al régimen del art. 1373, y la distinción entre si las deudas eran gananciales o sólo privativas de uno de los cónyuges.

Otra cosa será la relación entre patrimonios privativo y ganancial, inter partes, que se regirá por el régimen de derecho civil, ya estudiado.

B) Anotación del embargo cuando la sociedad ya está disuelta, pero no liquidada.

Hay que distinguir dos supuestos: que la disolución se haya producido **en vida** de los cónyuge o **fallecido** uno de ellos.

—si la disolución se produce **viviendo ambos** cónyuges (divorcio, separación, capitulaciones), la **demanda ha de dirigirse contra ambos cónyuges.**

—si ha **fallecido uno de los cónyuges**, la demanda ha de dirigirse **contra el cónyuge supérstite y los herederos del premuerto.**

—fallecidos ambos cónyuges, la demanda ha de dirigirse contra los respectivos herederos.

En cuanto a la forma de verificarse la anotación, en caso de fallecimiento de uno de los cónyuges, rige el art. 166 RH.

C) Anotación de embargo una vez liquidada la sociedad de gananciales.

Una vez verificada la liquidación, se adjudican los bienes concretos, que pasan a ser privativos, bien de cada uno de los cónyuges (en liquidaciones en vida de ambos), bien del cónyuge superstite, o de los herederos del premuerto inscribiéndose en el Registro las respectivas adjudicaciones.

La doctrina estimaba que en éstos casos ante el silencio legal, solo podrá anotarse el embargo que se dirigiese ya directamente contra el adjudicatario, que será ya el titular registral.

La reforma de 1998, regula el supuesto refiriéndose solo al caso de liquidación entre cónyuges que vivan (refiriéndose fundamentalmente al caso de capitulaciones matrimoniales), y prevé una doble posibilidad:

a) el embargo será anotable si se dirige contra el cónyuge adjudicatario.

b) será asimismo anotable si dirigiéndose **contra el cónyuge no adjudicatario (en cuyo caso los bienes ya están inscritos a favor del otro cónyuge adjudicatario), se dan como requisitos:**

—que en el mandamiento conste que la deuda era ganancial.

—y que conste la notificación del embargo al cónyuge que aparecía como titular registral antes de la adjudicación.

—y que dicha notificación se haya hecho antes de la adjudicación.

Estamos ante el supuesto de hecho de que ante la existencia de deudas, los cónyuges otorguen capitulaciones y adjudiquen las fincas al cónyuge no deudor, a cuyo favor se inscribirá la finca. Al llegar al registro el embargo, con posterioridad a esta adjudicación, no podría anotarse por falta de tracto sucesivo. Es un supuesto contemplado por numerosa jurisprudencia antes de la reforma, que se ha querido evitar con la actual redacción, de forma que llegado el embargo al Registro con posterioridad a la adjudicación, pueda no obstante verificarse la anotación, si consta el carácter ganancial de la deuda y la notificación del embargo hecha antes de la adjudicación.

Ello implica:

—que han de cambiar los hábitos judiciales en cuanto a los requisitos que han de contener los mandamientos en este caso.

—que ambos cónyuges conocerán la existencia del embargo, antes de la adjudicación: uno, en cuanto demandado, y otro, por notificación del mismo.

—queda fuera del supuesto el caso de embargo planteado después de la adjudicación, es decir, el que la demanda sea posterior a la misma, y por ello no pueda ser notificada antes de dicha adjudicación. En éste caso, el embargo no podrá anotarse y los acreedores tendrán derecho a impugnar la partición realizada, en base al art. 405 CC.

En el caso de fallecimiento de uno de los cónyuges, la notificación habrá de hacerse en su lugar a sus herederos, conforme al art. 166 RH.

Supuesto de vivienda habitual de la familia.

Se regula éste supuesto en el art. **144.5 RH**, modificado por la reforma de 1998, que sólo se refiere a las fincas **en cuya inscripción conste el carácter de vivienda habitual** de la familia, dándose por ello como casos:

a) si la vivienda es ganancial, la demanda ha de dirigirse contra ambos cónyuges, o contra uno de ellos, notificando al otro.

b) si la vivienda es privativa, y no consta en el registro su carácter de vivienda habitual, bastará que sea demandado el cónyuge titular de la misma.

c) si la vivienda es privativa, **pero consta en el registro su carácter de vivienda habitual**, hay que distinguir:

—puede dirigirse el embargo sólo contra el cónyuge titular si consta en el mandamiento que la vivienda no es ganancial (¿habitual?).

—si no consta en el mandamiento su carácter privativo (¿de vivienda habitual?), el embargo ha de notificarse al cónyuge no titular de la vivienda.

Ahora bien ¿cómo se justificará el carácter de vivienda habitual? ¿Han de expresarlo los interesados, de forma que así conste en la inscripción? ¿Bastará por ej. que la vivienda esté inscrita a nombre de uno de los cónyuges por adquisición con carácter de soltero y constando la vivienda como domicilio de los interesados en la comparecencia?

En todo caso, parece que la calificación del carácter familiar de la vivienda es competencia judicial, habiéndose de expresar dicho carácter, o la falta del mismo, en el mandamiento judicial. Y aún, si el carácter de vivienda habitual constare en la inscripción, pero el Juez considerase que ya no lo es, el Registrador no debe entrar en dicha calificación judicial, bastando a efectos registrales que en el mandamiento conste que no se trata de la vivienda habitual.

En todo caso, la experiencia induce a pensar que muy difícilmente el carácter de vivienda habitual constará en la inscripción de una vivienda, ya que dicha inscripción se verifica en el momento de la adquisición y no se hace constar nunca al destino de la misma. Por ello lo habitual es que en el Registro no conste dicho carácter y por ello bastará normalmente que la demanda se dirija contra el titular registral, sin necesidad de notificar el embargo al otro cónyuge.

ANOTACIÓN DE CRÉDITOS REFACCIONARIOS. (Art. 155).

Artículo 155.

Según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley, la anotación preventiva a favor de los acreedores refaccionarios podrá solicitarse en virtud de documento privado que conste por escrito. A este fin deberá concurrir ante el Registrador todos los interesados en la anotación, personalmente o por medio de representante especialmente autorizado, asegurándose aquél de la personalidad de los comparecientes y de la autenticidad de las firmas puestas al pie del contrato, salvo el caso de que éstas estuvieren legitimadas notarialmente, en que no será necesaria dicha concurrencia personal.

También podrá solicitarse en la misma forma la anotación preventiva en virtud de los documentos de concesión de subvenciones públicas o de créditos de entidades públicas destinados a la redacción, reparación, rehabilitación y, en su caso, mejora de los edificios urbanos, sus instalaciones, fachadas y elementos comunes.

Tratándose de edificios en régimen de propiedad horizontal, bastará con la comparecencia del Presidente de la Comunidad autorizado al efecto mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado en la forma y con las mayorías establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, aportando la correspondiente certificación acreditativa de la que resulte que los presupuestos de la obra, cuyo importe no podrá ser inferior al del crédito o subvención concedida, han sido aceptados por la Comunidad. La anotación recaerá sobre la totalidad del edificio o finca de que se trate y se practicará en el folio de la finca matriz, con las correspondientes notas de referencia en los folios correspondientes a los elementos independientes.

En los supuestos del párrafo anterior, el plazo de sesenta días establecido en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria se computará desde el vencimiento del crédito o del plazo expresamente previsto en la resolución por la que se otorgue la subvención para el cumplimiento de las condiciones u obligaciones que en ella se impongan, sin perjuicio de la duración máxima y, en su caso de la prórroga, prevista en el artículo 86 de la Ley. Dicha prórroga podrá pactarse en el propio título en cuya virtud se solicite la anotación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se extiende la posibilidad de que se acojan al régimen de las anotaciones preventivas por créditos refaccionarios las subvenciones públicas para la rehabilitación de edificios urbanos (artículo 155)".

COMENTARIO.

Se regula como crédito refaccionario objeto de posible anotación el que se deriva de subvenciones públicas o créditos de entidades públicas para la refacción, reparación, conservación o mejora de fincas urbanas.

Se regula el supuesto de que la subvención o el crédito afecte a la totalidad de un edificio en PH, siendo el deudor una comunidad de propietarios: se practicará la anotación en el folio del edificio en su conjunto, con nota de referencia en cada elemento del mismo.

Dado que la anotación caduca a los 60 días de concluida la obra objeto de la refacción, dicho plazo se contará en estos casos desde el vencimiento del crédito concedido en el plazo previsto para la obra en la resolución que concedió la subvención; sin perjuicio de su duración máxima de 4 años y posible prórroga de la misma.

ANOTACIÓN POR DEFECTOS SUBSANABLES (Arts. 170 y 430).

Artículo 170.

Se practicarán en el libro de inscripciones las anotaciones de suspensión por defectos subsanables, aunque las fincas o derechos no aparezcan inscritos, cualquiera que sea el procedimiento en el que se hubieran dictado.

Si la finca o derecho aparecieren inscritos a favor de la persona contra la que se dirija el procedimiento o fuese aplicable lo dispuesto en el artículo 105 de este Reglamento, la anotación de suspensión se practicará en el folio ya abierto a aquélla.

Artículo 430.

Si el Registrador no hiciese la inscripción solicitada por defecto subsanable, se tomará anotación preventiva con arreglo al número 9 del artículo 42 de la Ley, si el presentante o interesado lo solicitaren.

Para la práctica de la anotación de suspensión deberá aportarse al Registro el documento presentado, caso de haber sido retirado.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se suprime por innecesario el libro especial de anotación de suspensión de mandamientos de embargo en causa criminal, procedimiento laboral o administrativo (**artículo 401**), ordenándose en tales casos que las correspondientes anotaciones de suspensión se efectúen en el Libro de inscripciones (**artículo 170**). Como consecuencia de ello, se reestructuran los **artículos 399 a 401**, de manera que el artículo 399 recoge la obligación de remisión por los Registradores de los datos recogidos en el antiguo Libro de Incapacitados, que pasa a denominarse "Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición", con la finalidad de que se reflejen en él no sólo las situaciones de incapacitación sino también cualesquiera otras alteraciones en las facultades dispositivas o de administración, como quiebras, suspensiones de pagos, convenios o resoluciones que afecten a la administración o disposición de los bienes de los cónyuges a que se refiere el artículo 96 número 2 del Reglamento, y cualesquiera otras resoluciones, negocios o actos que puedan alterar la facultad dispositiva de las personas, en orden a la calificación registral de los actos o contratos inscribibles que puedan luego otorgar las personas afectadas, todo ello independientemente de que si ésta tiene bienes inscritos se haga constar la correspondiente nota marginal de referencia en el folio de la finca. Correlativamente los **artículos 386, 387, 388 y 391** se adaptan a la nueva denominación del citado Libro; y los artículos 399 a 401 pasan a regular el **Libro Inventario**".

COMENTARIO.

Desaparece el antiguo libro en que se practicaba la anotación por defecto subsanable en casos de mandamientos judiciales en causa criminal, procedimiento laboral, o embargos administrativos por débitos a Hacienda (cuya utilidad nadie explicó nunca suficientemente), y todas las anotaciones pueden practicarse en el libro de inscripciones.

Dichas anotaciones se practicarán en la hoja ya abierta a la finca, si ésta se encuentra inmatriculada; y si la finca o derecho no aparece inscrito, se abrirá folio registral con la anotación de que se trate.

Estas primeras inscripciones que abren folio registral con una anotación van contra el principio de especialidad. Por otra parte, si el defecto es precisamente la falta de descripción de la finca, no se entiende bien cómo verificar ésta primera inscripción.

Asimismo se modifica el **art. 430**, a fin de suprimir la referencia al antiguo art. 170.

CANCELACIONES. (Arts. 177 y 353.3)

Artículo 177.

Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Del mismo modo se procederá respecto de los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley y respecto de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, cuando hayan transcurrido, salvo que las partes pacten un plazo más breve, quince años en el caso de la condición resolutoria, o veinte en el caso de las hipotecas, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. En ambos casos, para llevar a cabo la cancelación se hará la conveniente petición expresa por parte del titular registral que no haya sido parte en el acto en virtud del cual se constituyó el derecho a cancelar, presentando instancia al efecto con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador.

Las inscripciones de arrendamientos urbanos y demás asientos relativos a derechos que se rijan por una normativa específica, se sujetarán a lo dispuesto en ella.

La cancelación practicada conforme a los apartados que preceden, llevará consigo la de los asientos basados en el derecho cuyo asiento se cancela por caducidad, sin necesidad de ulteriores requisitos.

Artículo 353, número 3, párrafos primero, segundo y tercero.

Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la

certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.

Cuando se solicite certificación de fincas que hayan obtenido la calificación definitiva de "Viviendas de Protección Oficial", no se comprenderán en aquélla y se podrá proceder a su cancelación en la forma prevenida en el párrafo anterior, las afecciones que, por este concepto sean anteriores a la nota marginal por la que se haya hecho constar en el Registro dicha calificación definitiva. Aún no constando dicha calificación, estas afecciones podrán cancelarse transcurridos diez años desde la fecha de la nota marginal que las contenga, siempre que no conste en el Registro asiento alguno sobre reclamación por la Administración competente del Impuesto a cuyo pago se refieren tales notas de afección.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Y se regula una necesidad sentida socialmente que es la posibilidad de cancelación de derechos inscritos sometidos en cuanto a su ejercicio a un plazo determinado de caducidad (opciones de compra, retractos convencionales, etcétera), una vez transcurridos cinco años desde el vencimiento pactado, de manera que no sólo los asientos que en sí mismo caduquen puedan ser cancelados de oficio por el Registrador (caso de las anotaciones preventivas), sino también aquéllos otros relativos a derechos sometidos a caducidad en su ejercicio, al margen de lo que pueda haber ocurrido extrarregistralmente, fiel al principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito (artículo 177). Este mismo criterio se extiende a la condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en la compraventa de inmuebles y también a la hipoteca, si bien el plazo para que se produzca su cancelación si no consta registralmente su ejercicio, se considera que tiene que ser superior, dado el superior plazo de prescripción de las acciones personales (quince años) y de la acción hipotecaria (veinte años)".

COMENTARIO.

—**Art. 177.**- El artículo 177 establece un régimen de cancelación de asientos que recogen cargas presumiblemente caducadas por transcurso del tiempo, que agilizará notablemente el registro purgándolo de dichas cargas, cuya cancelación resultaba notablemente complicada.

No puede alegarse contra él que sean cargas prescritas, y que la declaración de la prescripción requeriría un pronunciamiento judicial, porque se trata **simplemente de cancelar sus asientos, no declarando en forma alguna la extinción de los derechos.** (No olvidamos el art. 97 LH según el cual cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refería, sino que entendemos que es una simple presunción iuris tantum, que siempre admitirá una prueba en contrario).

Por otra parte, este art. admite la posibilidad de fijar plazos más cortos que los de prescripción de los derechos (15 años en acciones personales, para la condición resolutoria o 20 años, en la acción hipotecaria), lo cual nos pone en contacto con el problema de la posible **caducidad pactada de los asientos registrales**, resuelto por la DGRN en direcciones contrapuestas, y que ahora se admite reglamentariamente.

No deja de ser sorprendente que, dentro de la facilidad para practicar la cancelación, a simple petición de interesado, se limite ésta posibilidad de forma que si se trata del que constituyó la carga a cancelar, sea necesaria la escritura pública, lo que claramente resulta del art. 177, porque la petición sólo es admisible si la hace **"el titular registral que no fue parte en el acto en que se constituyó el derecho a cancelar".** No es momento de ponerse a elucubrar las causas de ésta diferencia de trato entre el constituyente del derecho y el posterior adquirente de la finca, pero si ha de hacerse constar que en todo caso, si no puede hacerse la cancelación, por solicitud del titular registral constituyente de la carga al verificarse la transmisión de la finca, bastará con que la pida expresamente el adquirente, una vez inscrita la finca a su favor, para que pueda efectuarse la cancelación.

Finalmente, **se plantea el problema de si la petición de cancelación ha de ser expresa o se ha de entender hecha tácitamente por el art. 353 RH al expedir certificación o verificar una inscripción** sobre la finca. El art. 177 habla de "petición expresa"; el art. 353 se refiere entre los supuestos de petición tácita los de "derechos personales, inscripciones de hipotecas o cualquiera otros derechos que deben cancelarse o hayan caducado conforme a lo dispuesto en la LH", por lo que pueden plantearse dudas al respecto. En mi opinión, bastará la solicitud tácita, si la solicitud de certificación se hace por quien no fue constituyente de la carga.

Por otra parte, la notificación al que pide la certificación de las cancelaciones a practicar, establecida en el art. 533, puede basarse en que ha de tener conocimiento de las consecuencias arancelarias que ello puede acarrearle. Pero ¿podrá negarse por ello a que se verifique la cancelación? Parece ser que no podrá negarse a ello, ya que se establece por la normativa legal y es medida encaminada a concordar el registro con la realidad extraregistral; sí podrá, en su caso, desistir de obtener la certificación registral.

—**Art. 353.3.**- Finalmente, el art. 353.3 sigue regulando la solicitud tácita de cancelación (al expedir certificación o practicar una inscripción), añadiendo dos nuevos aspectos:

—puede solicitar la certificación al respecto una persona no titular de la finca.

—asímismo puede hacerse la cancelación al extender un asiento que no sea de inscripción.

En ambos casos el registrador debe de advertir al solicitante o presentante de las cancelaciones que van a producirse.

Se añade asimismo la cancelación por caducidad de las notas de afecciones derivadas del régimen de VPO, por plazo de 10 años siempre que no conste en el Registro modificación de dicho régimen jurídico.

INMATRICULACIÓN.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN (Art. 298, núms. 1 y 2, y Disp. Trans. 2ª).

Artículo 298.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 letra b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos;

1º. Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.

2º. En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

La frase <<documento fehaciente>> a que se refiere el supuesto 1º de este apartado, comprende no sólo los incluidos en el artículo 3 de la Ley, sino los que, según el artículo 1227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha.

El documento fehaciente deberá contener siempre, como circunstancias esenciales, las descripción de la finca o fincas, suficiente para identificarlas indubitadamente, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento.

El acta de notoriedad complementaria, tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa.

2. La inscripción que se realice contendrá, además de las circunstancias generales, las esenciales del título del transmitente o del acta de notoriedad complementaria.

Además expresará que el asiento se practica conforme al artículo 205 de la Ley, con la limitación del artículo 207 de la misma Ley, y quedando supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado 4 siguiente. Iguales extremos se harán constr en la nota de despacho al pie del título.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Al mismo tiempo se ha adaptado a la reforma legal la materia atinente a la inmatriculación de fincas y excesos de cabida, buscando al mismo tiempo la mejor coordinación del artículo 298 del Reglamento con el 205 de la Ley Hipotecaria".

COMENTARIO.

Precisión de comienzo: se trata de una reforma referida solo a la inmatriculación por título público adquisitivo, que deja en vigor las normas sobre inmatriculación mediante expediente de dominio y certificación administrativa del art. 206 LH

En cuanto a la inmatriculación por título público de dominio, la nueva redacción reduce los casos de inmatriculación a dos, que en rigor son tres:

1.- Doble titulación pública de la finca, (doble transmisión, propiedad dinámica).

2.- Título público de adquisición, complementado con título adquisitivo anterior en documento privado de fecha fehaciente.

3.- Título público de adquisición, complementado con acta de notoriedad.

Pero en todo caso, lo fundamental es que la inmatriculación ha de basarse en datos catastrales, de forma que:

—se exprese en ella la referencia catastral de la finca.

—se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica, con descripción totalmente coincidente con la del título y estando la finca catastrada a nombre de transmitente o adquirente.

La referencia y documentación catastral se exige siempre, para todos los casos de inmatriculación y sea la finca rústica o urbana.

Con la nueva redacción **han desaparecido como supuestos de inmatriculación** mediante título público:

a) los basados escritura pública con más de un año de antigüedad (desaparición lógica, porque se trataba de una extralimitación del RH respecto de la LH).

b) los basados en escrituras de ratificación de documentos privados de fecha fehaciente anterior en más de un año a la fecha en que se solicite la inscripción.

c) los basados en títulos universales que no describan las fincas a inmatricular, cuando se justificase que se hallaban comprendidos en la misma transmisión los bienes o derechos que se solicite inscribir.

d) asimismo ha desaparecido la posibilidad de inmatricular mediante un título de adquisición no público, acompañado de acta de notoriedad, a la que se incorpore aquél, que podía inscribirse por sí mismo, sí cumplía los requisitos establecidos en la Ley (desaparición asimismo plausible, ya que se trataba al

decir de la doctrina de una innovación no sólo "extra legem", sino abiertamente "extra (¿contra?) legem" respecto de la LH).

No toca la reforma el importantísimo punto de los **efectos limitados de la inmatriculación**, ya que éstos son materia de la LH y no del RH: por ello, la inscripción quedará limitada en sus efectos en la forma que determina el art. 207 LH.

Pero establece una importante modificación en cuanto al cómputo de la limitación de los dos años, que sólo comenzarán a contar desde el momento en que se haga constar registralmente la publicación del edicto (y no desde la fecha de la propia inscripción).

Otra novedad importantísima es que **desaparece el carácter "temporal y efímero" de la inscripción**, que obligaba a su cancelación si en plazo de 3 meses no se presentaba el edicto debidamente publicado en el Ayuntamiento correspondiente. Tal plazo de duración de la inscripción ha desaparecido en la reforma, por lo que la inscripción tendrá en la actualidad una duración indefinida, como cualquier otra inscripción, si bien no surtirá efectos respecto de tercero hasta que transcurran los dos años desde el momento en que conste en el registro la publicación del edicto.

Pequeños retoques aclaratorios de la legislación anterior son que la finca a inmatricular puede estar catastrada a favor del transmitente o ya a favor del adquirente; y que el acta de notoriedad complementaria puede autorizarse al mismo tiempo o con posterioridad al título público que complementa.

Finalmente **se establece la entrada en vigor de la reforma sobre inmatriculación al año de entrada en vigor del R.D. (D.A.).**

Durante ese año podrán inmatricularse los títulos otorgados con anterioridad a la entrada en vigor del RD, es decir, anteriores al 29 de octubre de 1998, por los medios del antiguo art. 298, habiéndose de tener en cuenta:

a) que la vacatio legis del año solo se establece en cuanto a los medios inmatriculadores, no en cuanto a la duración de la inscripción inmatriculadora, que entrará en vigor al mismo tiempo que la totalidad del RD.

b) que en cuanto a los medios inmatriculadores, durante un año —hasta el 29 de octubre de 1999— pueden inmatricularse fincas por los medios del antiguo art. 298, siempre que se trate de documentos con fecha anterior a 29 de octubre de 1998 —y por ello escrituras con más de un año de antigüedad por ej.—, pero no podrán preconstruirse documentos directamente inmatriculables, como por ej. elevando ahora a públicos documentos privados anteriores a dicha fecha.

c) que la inmatriculación posterior a 29 octubre 1988 ha de hacer constar la referencia catastral de la finca, lo que significa que los documentos inmatriculables anteriores a dicha fecha que quieran inmatricularse en el año, han de acompañar la certificación catastral correspondiente.

d) que ello es **aplicable tanto a las fincas rústicas como a las urbanas** que quieran inmatricularse.

La necesidad de aportación de la certificación catastral respecto de fincas rústicas, que ha sembrado el pánico en el notariado de las zonas rurales, con base en la dificultad de su obtención y la perfecta coincidencia de la finca entre el certificado y el título, creo que debe de reconducirse a sus justos límites: lo único que puede pretenderse es la coordinación entre registro y catastro en el importantísimo momento del inicio de la vida registral de la finca. Por ello, no se exige que la certificación exista en el momento de otorgar la escritura que se inmatriculará, sino que puede acompañarse "en el momento en que se pretenda la inmatriculación", y pudiendo estar la finca catastrada a nombre del propio adquirente.

Por ello nada impide que se otorgue la escritura sin la certificación; a continuación, y en base a dicha escritura se catastre la finca a nombre del adquirente, y se obtenga la certificación catastral correspondiente; y finalmente, se inmatricule la escritura con la certificación.

Con ello creo que se posibilita la inmatriculación sin grandes problemas y se logra la deseada coordinación ab initio entre Registro y Catastro.

Práctica de la inmatriculación.

A mi entender, los modelos de inmatriculación deben de cambiar, ya que ha cambiado el cómputo de la limitación del art. 207 y el efecto de la no publicación del edicto, por lo que no puede seguir utilizándose la fórmula "sin perjuicio de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha; pendiente de la publicación del edicto".

Se propone como nueva redacción: "sin perjuicio de terceros hasta transcurridos dos años desde que conste registralmente la publicación del edicto".

Efectos de las inscripciones de inmatriculación.

Al no establecer un plazo de caducidad de la inscripción, éstas tienen duración indefinida, pero eficacia limitada: tendrán la eficacia derivada de los principios de reconocimiento estatal como propiedad inscrita o salvaguarda de los tribunales (art. 1 y 97 LH); prioridad registral en su aspecto de rango o puesto registral (art. 17); inoponibilidad de lo no inscrito (art. 32); legitimación registral (art. 38 y 41); pero no el de fe pública registral (art. 34 LH) a favor del tercer adquirente de la finca inmatriculada, hasta tanto no se publique el edicto.

Ello tiene una importante aplicación práctica en cuanto a las **notas que hay que poner al pie del título**: harán constar que se ha practicado la inscripción conforme al art. 205 LH y 298 RH, con las limitaciones del 207 hasta tanto no se haga constar registralmente la publicación del edicto y que sus efectos registrales son los de los art. 1, 17, 32, 38, 41 y 97; (pero sin referencia especial al art. 34 LH).

Finalmente, no se ha establecido un plazo temporal de duración a éstas inscripciones para el caso de que no llegue a registrarse la publicación del edicto, por lo que no pueden cancelarse y puede mantenerse una publicidad registral de efectos limitados durante mucho

tiempo (no se ha hecho extensiva la cancelación del art. 177 RH sobre derechos reales por tratarse de una inscripción de dominio, que no caduca al no tener duración temporal prefijada al contrario de los derechos reales cuya cancelación por caducidad regula dicho artículo).

Prescindiendo de la opinión que se tenga de ésta faceta de la reforma (a mi entender podría haberse fijado un plazo aunque fuese muy amplio, de caducidad) es claro que la reforma cambia el sistema existente y que van a convivir en el Registro inscripciones de eficacia plena y otras de eficacia condicionada, que puede arrastrarse durante varias inscripciones sucesivas.

Se me ocurre un caso práctico que quizás pudiese darse: un adquirente de la finca inmatriculada, sin que conste la publicación del edicto, al advertirlo quiere consolidar plenamente los efectos de la inscripción a su favor. ¿Podrían volver a expedirse un edicto, para su publicación en éste momento y hacer desaparecer así los condicionamientos de la inscripción? En principio, no se ven inconvenientes para ello, pero el supuesto, con la mentalidad que todavía tenemos del anterior régimen, se nos antoja algo atípico.

EXCESOS DE CABIDA. (Art. 298, núms. 3 y 4).

Artículo 298.

3. Asímismo podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo.

También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral.

De otra parte, podrán hacerse constr en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

La inscripción del exceso de cabida se hará constar expresamente en el acta de inscripción, con referencia al artículo 205 de la Ley y al supuesto reglamentario en que se ampara, con la limitación de su artículo 207 y además, en el supuesto previsto en el primer párrafo de este apartado, indicará la supeditación de su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título.

4. Las inscripciones practicadas conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 3, párrafo primero, de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ellas, por medio de edictos, que autorizará el Registrador; comprenderán las referidas circunstancias esenciales, y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad.

Hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos no se iniciará el cómputo del plazo de suspensión de los efectos de la inscripción a que se refiere el artículo 207 de la Ley.

Los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme a artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Al mismo tiempo se ha adaptado a la reforma legal la materia atinente a la inmatriculación de fincas y excesos de cabida, buscando al mismo tiempo la mejor coordinación del artículo 298 del Reglamento con el 205 de la Ley Hipotecaria".

COMENTARIO.

En éste art., que no es precisamente un modelo de claridad, inciden además de la regulación de la LH, la de la Ley de 30 diciembre 1996, que parece pretende recoger en lo relativo a la certificación catastral de la finca.

Para su interpretación ha de tenerse en cuenta:

a) que es una reforma reglamentaria que no puede modificar la regulación del art. 200 LH, por lo que se mantiene la posibilidad de inmatricular excesos de cabida mediante expediente de dominio o acta de notoriedad.

b) que la reforma se refiere por ello sólo a la inmatriculación e inscripción de excesos de cabida mediante título público, y al efecto establece como casos:

1) El de inmatriculación mediante título público de adquisición, en los tres supuestos actualmente posibles:

—doble titulación pública.

—título público de adquisición, si el transmitente acredita la previa adquisición de la finca mediante título de fecha fehaciente anterior.

—título acompañado de acta de notoriedad.

Y exigiéndose en todo caso:

—la referencia catastral de la finca.

—se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica de la finca.

—la finca se encuentre catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Efectos de éste supuesto son: la limitación de efectos del art. 207 LH, y la publicación de edictos, de forma que la limitación de efectos será de dos años desde la constatación registral de la publicación del edicto.

En el acta de inscripción ha de hacerse constar: que el exceso de cabida se inscribe conforme al art. 205 de LH y 298 RH; la limitación de efectos del art. 207 contada desde la constancia registral de la publicación del edicto.

2) El de inmatriculación en caso de que no exista un título transmisivo en que al mismo tiempo de la transmisión se haga constar el exceso de cabida, en cuyo caso se permite inmatricular el exceso mediante aportación descripción y gráfica de la finca.

En éste supuesto, se dan como caracteres:

—se trata de una inmatriculación no de una simple inscripción, y por ello hay que hacer constar que se hace conforme al art. 205 LH y 298 RH y la limitación de efectos del art. 207 de la Ley.

—excepcionalmente, al no haber acto traslativo, no se requiere de la publicación del edicto, por lo que la limitación de efectos será de dos años desde la fecha de la inscripción.

—el título inscribible ¿ha de ser escritura que recoja la certificación catastral o bastará una simple solicitud acompañada de la certificación catastral? Parece lógico que se requiera el otorgamiento de escritura como título inscribible conforme al art. 3 LH.

En el acta de la inscripción ha de hacerse constar: que el exceso de cabida se inscribe conforme al art. 205 LH y 298 RH, y la limitación de efectos del art. 207 a contar desde la fecha de la inscripción.

3) Supuesto especial de que se trate de un exceso que no supere la quinta parte de la cabida inscrita: se permite su inmatriculación mediante informe de técnico competente conforme a la lLey de 30 diciembre 1996.

Hay que tener en cuenta:

—se trata de una inmatriculación, con su limitación de efectos pero sin publicación de edicto.

—el técnico competente ha de ser con titulación adecuada según la finca: Arquitecto o Aparejador en urbanas e Ingeniero agrónomo, perito agrícola o topógrafo en rústicas.

—¿se necesita que se acompañe plano o mapa de la finca? No se exige en éste supuesto.

—ha de otorgarse escritura pública que sirva de título a la inscripción conforme al art. 3 LH.

En el acta de inscripción ha de hacerse constar que el exceso de cabida se inscribe conforme al art. 205 LH y 298 RH y la limitación de efectos del art. 207 a contar desde la fecha de la inscripción.

4) Simples rectificaciones de cabida: cuando el exceso no exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita.

En éste caso es una simple inscripción del exceso como rectificación de cabida que a mi entender basta que se haga constar al describir la finca, sin necesidad de reflejarla en el acta de inscripción. (Esto puede ser dudoso, lo que no es dudoso es que es una simple inscripción, no un supuesto inmatriculatorio).

En todo caso, será necesario **que no exista duda fundada sobre la identidad de la finca**, poniendo el Rto. ejemplo de cuándo ello puede ocurrir. Estos ejemplos son meramente enumerativos, a modo de pistas dadas al Registrador, que en nada impiden la existencia de otros indicios que le induzcan a sospechar la falta de identidad de la finca.

Otros modos de reflejar en el Registro los excesos de cabida pueden ser:

—justificar el exceso de cabida mediante sentencia firme en procedimiento ordinario y según Sanz, pueden inscribirse los excesos de cabida en casos de deslindes con los propietarios colindantes, bien hechos judicialmente o en forma extrajudicial.

—conforme a las normas complementarias para la inscripción de actos urbanísticos, (art. 8), la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, será suficiente para la rectificación de la extensión superficial de la finca o de sus linderos, o cualquiera otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de ningún otro requisito.

Finalmente no cabe olvidar que la Ley 30 diciembre 1996 continúa vigente en lo que se refiere a:

—toda modificación de cabida, y por ello sería también aplicable a los defectos de cabida, que según ello no podrán inscribirse sin acreditarlos mediante un informe de técnico competente.

—la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca, puede hacerse constar mediante acta notarial de presencia y notoriedad, acompañada de plano de la finca e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos.

La entrada en vigor de la reforma en cuanto a excesos de cabida se pospone al año de la entrada en vigor general del RD, salvo en cuanto a lo dispuesto en art. 53.7 Ley 30 diciembre 1996, que será aplicable directamente a todo tipo de fincas rústicas y urbanas. Dicho número exige la presentación siempre de certificación descriptivas y gráfica del catastro, y sólo venía aplicándose en la actualidad a las fincas urbanas, al haber quedado en suspenso para las rústicas por la ley de presupuestos de 1998. Sin embargo, ahora ya se prevee su aplicación a todo tipo de fincas, rústicas y urbanas. Y ello será aplicable a todos los supuestos, salvo los de cabida inferiores a la quinta parte o a la vigésima parte de la cabida inscrita en que se dan reglas especiales.

DOBLE INMATRICULACIÓN. (Art. 313).

Artículo 313. Doble inmatriculación.

En el caso de doble inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes, la concordancia del Registro con la realidad podrá conseguirse conforme a las siguientes reglas:

1ª. Cuando la finca o, en su caso, las cuotas o participaciones indivisas inscritas en diferentes folios, lo estuvieren a favor de la misma persona, la contradicción podrá salvarse, a solicitud de ésta, mediante el traslado en su caso por el Registrador, de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso el consentimiento de éstos expresado en escritura pública.

2ª. Si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.

3ª. El titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, par que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Se da nueva regulación al procedimiento judicial para hacer constar la existencia de una posible doble inmatriculación de fincas (artículo 313), distinguiendo los supuestos de doble inmatriculación a favor del mismo titular de los que se producen a favor de distintos titulares, admitiendo la posibilidad de iniciación del procedimiento por el titular de cualquier derecho real y no sólo por el propietario, y sometiendo a plazo de caducidad la nota marginal de doble inmatriculación, en aras de la seguridad del tráfico jurídico y para incentivar a los interesados a promover el correspondiente juicio declarativo sobre la cuestión, evitando la pasividad que genera en la actualidad la duración indefinida de tales notas marginales".

COMENTARIO.

El art. 313 establecía una regulación algo pobre, en que solo contemplaba la acción judicial de que se dotaba al posible perjudicado por la doble inmatriculación, para lograr un pronunciamiento judicial al respecto.

Con la reforma, se establece un régimen más completo, al contemplar como posibles supuestos:

1.- Si la doble inmatriculación es a favor de una misma persona, ésta puede ponerlo en conocimiento del Registrador, a fin de que subsista sólo el folio más antiguo, trasladándose a él el contenido del más moderno en su caso, con consentimiento de posibles titulares de asientos posteriores afectados.

2.- Si la inmatriculación es a favor de personas distintas, se estará a su voluntad, expresada en escritura pública.

3.- Si la doble inmatriculación es a favor de personas distintas, y falta acuerdo entre ellas, se mantiene el procedimiento judicial ya existente, con dos puntualización:

—el juez puede exigir caución al demandante para cubrir los posibles daños que pueda originar.

—**la nota de posible existencia de doble inmatriculación caducará al año de su fecha**, si en dicho plazo no se ha tomado anotación de la demanda en el juicio declarativo correspondiente.

Se han recogido por ello las propuestas doctrinales generalmente aceptadas existentes sobre el supuesto.

PUBLICIDAD FORMAL (Arts. 332, 333, 334 y 355).

Artículo 332.

1. Los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro, en cuanto al estado de los bienes inmueble o derechos reales inscritos, a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del Archivo del Registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del Archivo.

3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Se presumen acreditadas las personas y entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes

de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos Públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro.

4. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que haga efectiva su publicidad directa al interesado, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. En cada tipo de manifestación se hará constar su valor jurídico. La información continuada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación elegida, según su respectivo valor jurídico.

5. La nota simple informativa consistirá tan sólo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

La nota simple, deberá reflejar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante y podrá referirse a determinados extremos solicitados por el interesado, si a juicio del Registrador, con independencia de quien sea éste, se justifica suficientemente el interés legítimo, según la finalidad de la información requerida. Dicho interés se presumirá en el supuesto de que la información se solicite a efectos tributarios, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria, con inserción literal si lo requiere el solicitante.

Dicha nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos.

6. Los Registradores deberán exigir el cumplimiento de las normas vigentes sobre protección de datos de carácter personal y no atenderá las solicitudes de publicidad en masa o indiscriminada.

La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la publicidad se expresa con claridad y sencillez, y sólo incluirá los datos previstos en el inciso primero del apartado 5, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos o certificaciones literales de la pate necesaria del contenido del Registro, a instancia de Autoridad judicial o administrativa o de cualquier persona que tenga interés legítimo en ello. También podrá solicitarse que la publicidad se extienda a extremos concretos.

7. Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí, y para atender solicitudes de publicidad formal, en los términos previstos por la Ley y este Reglamento, estarán intercomunicados por fax, correo electrónico o cualquier otro medio técnico, siempre que garantice la protección e integridad de la base de datos.

8. A través de una red de intercomunicación, los Registradores podrán recibir solicitudes de notas simples, cursadas ante otros Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En estos casos, el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la información, archivará los datos de identidad del solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla. Éste, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documentos oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y enviará la información al remitente en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los plazos legales para la emisión de publicidad. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable.

9. Los Registradores deberán estar comunicados directamente con el Indice General Informatizado de fincas y derechos a que se refiere el artículo 398 c) de este Reglamento, para la obtención de la información de su contenido, dejando constancia en sus archivos de la identidad del solicitante y del motivo de la solicitud.

Artículo 333.

1. Al pie de todo título que se inscriba en el Registro de la Propiedad pondrá el Registrador una nota, firmada por él, que exprese la calificación realizada y en virtud de la misma, el derecho inscrito, su titular, la especie de inscripción o asiento que haya realizado, el tomo y folio en que se halle, el número de finca y el de la inscripción practicada, haciendo constr los efectos de la misma y la protección judicial del contenido del asiento conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. También se harán constar, en su caso, los asientos cancelados por caducidad, en particular el número de afecciones fiscales canceladas por esa razón.

2. Simultáneamente, extenderá nota simple informativa expresiva de la libertad o gravamen del derecho inscrito, así como de las limitaciones, restricciones o prohibiciones que afecten al mismo o a su titular.

3. En los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título que presentó, después de la nota firmada por el Registrador, hará constar éste, a instancia del interesado, en un apartado denominado <observaciones>, los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado, todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estime más adecuados para la protección de su derecho.

Si la complejidad del caso lo aconseja, el interesado en la inscripción podrá solicitar dictámen vinculante o no vinculante sobre la forma de subsanación, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico-registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido del dictámen. El dictamen se emitirá en el plazo previsto en el artículo 355.4.

4. En caso de denegación o suspensión se hará constar asimismo en la nota al pie del título los recursos procedentes contra la calificación.

Artículo 334.

1. Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, deberán informar a cualquier persona que lo solicite, asesorándola, en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales de los actos y contratos relativos a derechos inscribibles, los recursos contra la calificación y sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten.

2. Los interesados tendrán derecho a pedir minuta de la inscripción, antes de practicarse ésta.

3. Igualmente tendrán derecho a obtener del Registrador dictamen, vinculante o no, sobre asuntos registrales.

Artículo 355.

1. Mediante petición expresa y por escrito podrá solicitarse que el Registrador emita un informe explicativo de la situación jurídico registral de una finca o derecho, o del modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante, o bien sobre el alcance de una determinada calificación registral.

2. El informe a que se refiere el apartado anterior podrá solicitarse con carácter vinculante, bajo la premisa del mantenimiento del a misma situación registral. Dicho informe será vinculante tan sólo para el Registrador que lo hubiera realizado.

3. Si la solicitud de informe se hubiera realizado con relación al alcance de una certificación, deberá referirse a una sola finca o derecho. No podrá solicitarse tal informe cuando se hubiera pedido al Registrador certificación con información continuada.

4. El Registrador emitirá el informe solicitado en el plazo de diez días a contar desde aquel en que se debió certificar o, en su caso, desde la solicitud del mismo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"La reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la **Ley 7/1998 sobre Condiciones Generales de la Contratación**, por su parte, exige un cambio de redacción de los preceptos reglamentarios relativos a la publicidad formal, información registral y asesoramiento (artículos 332 a 334 y 355) para adecuarlos a aquélla, a la normativa sobre protección del consumidor y a la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

La regulación de la publicidad formal se hace bajo la premisa de que no puede existir tal publicidad sin el control profesional del Registrador, conforme a lo establecido en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria. Al mismo tiempo se ordenan, aclaran y sistematizan las normas vigentes sobre aquélla materia.

Se potencia la utilización de las más avanzadas técnicas de comunicación, pero respetando los principios inspiradores de la legislación de protección de datos de carácter personal y la norma general contenida en artículo 4.2 de la **Ley 5/1992 de 29 de octubre de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal. Se ha tenido así en cuenta el Protocolo de la Agencia de Protección de Datos en materia registral de 3 de noviembre de 1994 y la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre de 1995,** relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y su libre circulación. En este sentido, la reforma de los artículos 332 del Reglamento Hipotecario y 12 del Mercantil se realiza con la plena conformidad de la Agencia de Protección de Datos.

En orden a la función de información por parte del Registrador se han recogido en el Reglamento las funciones de asesoramiento en el ámbito registral, siguiendo los criterios establecidos en los **Reales Decretos 3503/1983 de 21 de diciembre y 1935/1983 de 25 de mayo,** que reconocieron en este ámbito la competencia del Registrador como profesional del Derecho (veáse Preámbulo y artículo 5 del Real Decreto 1935/1983).

Sin perjuicio de la vigencia de tales disposiciones, en la redacción de los artículos 333, 334 y 355 se ha respetado y refundido lo dispuesto en la materia por **los artículos 222.7, 253.3 y 258.1 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la disposición adicional segunda de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación** antes citada. Se distingue así entre lo que es el deber del Registrador de atender al público para informarle y asesorarle en materias relacionadas con el Registro, donde se incluye la forma de subsanación de los defectos advertidos en la calificación registral (artículos 333, 334.1 y 334.2 del Reglamento), y el de emitir dictámenes e informe sobre la situación registral de las fincas o derechos inscribibles (artículo 334.3 y 355)".

Modificación de epígrafes.

a) Se modifica el nombre del Título VIII del Reglamento Hipotecario, que pasará a denominarse **"De la publicidad formal e información registral"**.

b) Se sustituye el epígrafe "Manifestaciones", que encabeza el artículo 332, por el de **"Publicidad formal"**.

c) Se añade un nuevo epígrafe antes del artículo 333 que dice así: **"Nota al pie del título"**.

d) Se añade un nuevo epígrafe antes del artículo 334 que dice así: **"Asesoramiento"**.

e) Queda sustituido el epígrafe que dice "Certificaciones especiales" al comienzo del artículo 354 por el de **"Información continuada y dictámenes"**.

COMENTARIO.

Esta reforma tiene como objeto principal incorporar al Rto. las modificaciones introducidas en la LH por la Ley 13 abril 1998, y por ello:

—el **art. 332** incorpora parte del contenido del art. 222 LH, si bien hay que citar como aclaraciones:

—regula minuciosamente la acreditación del **interés legítimo,** recogiendo la mayoría de los criterios mantenidos por la DGRN en varias circulares sucesivas.

—**desaparece del Rto. la posibilidad de verificar manifestación directa de los libros registrales** a los interesados, que la ley ya no recogía. Toda pretensión de obtener la manifestación directa ha de reconducirse a la entrega (en éste caso, con la máxima celeridad) de nota simple informativa, con los requisitos y limitaciones que la misma impone.

—**aclara los datos que obligatoriamente debe contener la nota simple informativa**, y los que puede contener a petición de los interesados y previo juicio del registrador sobre el interés legítimo en los mismos.

—la nota simple sigue siendo **un extracto sucinto de la inscripción**, que nada impide que se haga mediante fotocopia de la misma, debidamente purgada de los datos de carácter personal.

—en cuanto a la comunicación por fax entre Registros se recoge el art. 222 LH, pero aclarándose el extremo de la expedición de nota cursada en registro distinto del que ha de emitirla.

—en cuanto a la comunicación con el **Servicio de Indices** habrá de ser directa, de forma que cabe pedir información del registro de Indices desde cualquier registro de la propiedad.

Este punto fue tratado en conferencia coloquio de Antonio Pau en el Decanato de Granada, con referencia a la Ley de Condiciones Generales de Contratación, que ahora recoge la reforma, por lo que copiamos la recención que el número 70 de Folio Registral hizo sobre dicho acto:

"En cuanto a las modificaciones que la ley establece respecto de la publicidad formal del Registro (notas de despacho del documento y notas informativas), los fines perseguidos por las modificaciones buscan la preservación de los datos personales de los titulares registrales, la evitación de la publicidad en masa y el evitar el acceso directo a los índices registrales.

La interpretación de la normativa sobre publicidad formal del registro ha de hacerse con la necesaria flexibilidad, sin rigideces que puedan suponer obstaculizar la publicidad formal, que cada vez se impone como una de nuestras funciones más características cara a la sociedad.

Por ello, hay que tener en cuenta:

*En cuanto al **interés legítimo** debe de exigirse su existencia si se pide **información sobre personas**, pudiendo entenderse existente si lo que se pide es sobre fincas concretas. Esa era la intención del legislador en 1861: preservar la **intimidad de los patrimonios**, no de las fincas. La forma de exigir éste interés, es simplemente exigir al que solicite la información que haga constar en la solicitud la existencia de su interés jurídico o económico, sin necesidad de exigir prueba alguna. Si tal interés no existiese a la postre, sería responsabilidad del peticionario, como falsedad en documento. No cabe olvidar en todo caso, que una Res. de 1987, entiende que hay que presumir el interés, incluso respecto de los profesionales de la información.*

***En cuanto a la publicidad en masa, no hay base legal para prohibir ésta publicidad a las empresas dedicadas a ello.** Por ello, la mejor manera de luchar contra éste sistema es flexibilizar y agilizar nuestra información al respecto, que siempre será la más veraz y fiable posible. No cabría dar la información en masa, en todo caso, si constase que los peticionarios pensaban incorporarla a su posible base de datos.*

*En cuanto a un posible **acceso directo a las bases de datos del Registro, se va a la creación de un sistema intranet**, de interconexión entre Registros. En la actualidad es imposible llegar a un sistema de acceso directo sin cortapisas, mientras que la información no conste en un banco de datos separado, que impida la posible manipulación desde el exterior de los datos registrales.*

*Finalmente, en todo caso, hay que proteger los **"datos sensibles"** de los asientos registrales, que no deben constar en las notas expedidas al exterior. Así, son inequívocamente datos sensibles, pertenecientes a la intimidad de las personas, los embargos ya cancelados, sobre todo si fueron dirigidos contra titulares registrales anteriores al actual; la filiación extramatrimonial o adoptiva, así como alguna causa de desheredación, si consta en el asiento; o la existencia como causa del embargo de una responsabilidad criminal.*

No entra dentro de ésta categoría, el estado civil de las personas, que es público, constando al efecto en el Registro Civil. Carácter dudoso tiene el domicilio de los titulares registrales, que estaría en el límite de esa privaticidad".

En cuanto a la posibilidad de expedir notas mediante **fotocopia**, sobre la base de que hay que ir desterrando dicha práctica, y pasar a su expedición informatizada, la recensión del coloquio del acto ya citado, estimó: *"hay que tener en cuenta que aunque la ley configura la nota simple informativa como "un extracto sucinto del asiento", con lo que nada cambia su tradicional concepto legal, **no prohibe expresamente la expedición de notas por fotocopia.** Habrá de tener en cuenta en cada caso, la posibilidad de que las fotocopias no tuviesen referencia alguna a los "datos sensibles" que no deben constar en la misma. Se puso de relieve, no obstante, cómo un titular registral puede pedir una nota literal y qué mayor literalidad cabe que la fotocopia; que en las notas a los notarios, se les están dando datos que los notarios ya tienen en sus protocolos, por lo que nada nuevo se les comunica; y sobre todo, que si se trata de inscripciones concisas, los datos que constan en la inscripción coinciden con los que debe contener la nota, por lo que, en estos casos, no se ve la razón de no poder dar nota por fotocopia".*

NOTAS AL PIE DEL TÍTULO.

El art. 333 sobre las notas al pie de los títulos, recoge el art. 253 LH, pero añade:

—los efectos del asiento practicado "han de hacer constar dichos efectos y la protección registral del asiento, conforme a los arts. 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 LH". Con ello abunda en lo ya dispuesto en dicho artículo de la LH (modificado por la Ley de Condiciones Generales de Contratación), al reseñar los artículos de la LH en que fundamentalmente se recogen los efectos de las inscripciones.

Poco que añadir a lo expresado en el coloquio del centro de Estudios de Granada (referencia Folio

Registral número 70): *"Se manifestó la extrañeza que produce la obligación que se impone al Registrador de explicar en la nota al pie del título los efectos de la inscripción; es decir, el contenido de la Ley Hipotecaria. Se trata de unos efectos legales, y las leyes se presumen conocidas. Por otra parte, estos efectos son de muy difícil resumen, y de más difícil comprensión por los adquirentes, normalmente legos en derecho. Finalmente, a ningún profesional del derecho se impone la obligación de explicar los efectos de los actos jurídicos en que interviene: ni a los notarios, ni a los jueces, ni a la administración.*

En éste punto, fue muy contestada la redacción de la nota al pie del título propuesta por el Colegio, por extensa y prolija. Parte de los intervinientes insistieron en que bastaría hacer constar que la inscripción surte efectos legales. Otros consideraron que ello sería burlar el espíritu de la ley. Como solución intermedia, se propuso distinguir entre inscripción con plenos efectos y con efectos limitados (ej. la de herencias del art. 28 LH, o las de inmatriculación). En las de plenos efectos, bastaría decir que surten plenos efectos (es decir todos los efectos previstos por la legislación hipotecaria), mientras que en las de efectos limitados, habría que explicar dichos efectos".

Y lo poco que añadir es que aún se complica más la expresión de los efectos registrales: porque parece que ya no puede defenderse que baste decir que la inscripción surte plenos efectos legales, sino que hay que mencionar expresamente qué efectos son.

Por ello, ¿Qué nota poner ahora al pie de cada documento despachado? La nota que remitió el Colegio ("la nota larga") sigue siendo válida, pero sigue siendo demasiado prolija en opinión de la mayoría de los compañeros; puestos a explicar también podría copiarse los artículos esenciales, o el Roca Sastre en lo relativo al tema; o contar al interesado la apasionante historia de la teoría monista o dualista del tercero hipotecario, en versión de José Manuel García García, es decir, en edición completa.

Podría optarse también por copiar las referencias legales de éste art. (sería "la nota corta"), o bien, adoptar una postura intermedia (a modo de "nota media") que siendo genérica en cuanto a la producción de "plenos efectos leg*ales"*, concretase algo, más o menos en ésta forma: *"El asiento produce plenos efectos conforme a la LH en su arts. 17 (prioridad registral); 32 (inoponibilidad de lo no inscrito); 34 (fé pública registral); 38 y 41 (legitimación registral) y quedará bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1), subsistiendo hasta la cancelación del asiento (art. 97)".*

A mi entender puede adoptarse la nota larga, la nota corta o la nota media, y conociendo al personal, supongo que la mayoría optará por la nota corta o la nota media. Lo esencial a mi parecer, es que se trata de un esfuerzo baldío: no puede explicarse, en un curso acelerado de derecho hipotecario la esencia del mismo ("para qué sirve la inscripción registral en nuestro sistema"), en una nota de despacho del documento. El usuario del registro, normalmente lego en derecho, nada va a entender se le ponga la nota que se le ponga, salvo lo esencial, que es precisamente lo que debe de saber: que una vez inscrito mi derecho, ya goza de la seguridad jurídica que dimana del Registro, que, en suma, el Registro ya me protege.

En cuanto a la obligación de expedir **nota informativa después de inscrito un documento,** dice el número 70 de Folio Registral: *"En cuanto a la obligación de expedir nota simple informativa una vez despachado el documento, se puso de relieve la reiteración de notas a expedir para una misma transmisión y en escaso margen de tiempo: de información al posible comprador, de información al notario y ahora esta nueva nota. Se hizo hincapié en que puede ser impopular sobre todo en título con gran número de fincas, como las Propiedades Horizontales, por el coste adicional que supondrá para el documento. Como tercera vía, se propuso tener en cuenta que se trata de notas de libertad referidas no a la finca sino al derecho inscrito, y por ello no requieren de descripción de cada una de las fincas, pudiendo quizás ponerse una sola nota al pie del título comprensiva de las cargas referentes a la totalidad de las fincas (no se olvide, que en una División Horizontal, todos los elementos de la misma tendrán el mismo estado de cargas y gravámenes)".*

ASESORAMIENTO E INFORME DEL REGISTRADOR.

El **art. 334** regula el asesoramiento genérico del registrador sobre cuestiones registrales.

El **art. 355** por su parte se refiere al dictamen específico sobre la situación de una finca y forma de conseguir la actualización de su situación registral.

En suma, el asesoramiento y dictamen puede darse en tres situaciones:

a) un asesoramiento genérico sobre cuestiones registrales.

b) un asesoramiento específico sobre fincas concretas.

c) un dictamen aún más concreto, sobre la forma de subsanar los defectos advertidos.

LIBROS DEL REGISTRO (ARTS. 386 A 401) (Sin comentarios)

ESTATUTO DEL REGISTRADOR (Sin comentarios)

OPOSICIONES. (Arts. 504 a 507).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

"Así como los que regulan las oposiciones de ingreso en el Cuerpo de Aspirantes (artículos 504 a 507 del Reglamento Hipotecario). En este sentido, entre otras cuestiones de orden menor, se ha reformado la composición del Tribunal o Tribunales para incluir en ellos a los Notarios y Registradores adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado,

Centro de Estudios Hipo
BIBLIOTECA
VALENCIA

conforme a lo dispuesto en el **artículo 127 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social**, pues es lógico que una de sus funciones sea, precisamente, la de intervenir en las oposiciones de ingreso en el Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Al mismo tiempo se ha acogido la sugerencia del Consejo General del Poder Judicial de que en el Tribunal exista un Magistrado del orden jurisdiccional civil.

Se ha suprimido la posibilidad de reservar la nota de los dos ejercicios para la siguiente convocatoria, por los perjuicios prácticos que acarrea a los opositores de las siguientes convocatorias y las falsas expectativas que genera, así como por la razón de que la preparación del opositor debe ser integral, pues la existencia de varios ejercicios no supone la existencia de compartimentos estancos en orden a las materias que al Registrador de la Propiedad y Mercantil debe dominar, lo que, a su vez implica que tal dominio no debe demostrarse por etapas, sino en el conjunto de una misma convocatoria".

COMENTARIO.

Sin entrar en un examen en profundidad de la reforma, que es muy extensa, en general las medidas adoptadas son positivas, y lo son, en particular:

—que vuelvan a tomar las riendas de los tribunales los letrados de la Dirección (llamemos así a los Registradores y Notarios adscritos a la misma), lo que garantiza cierta estabilidad en la composición de los tribunales y la existencia de unos criterios uniformes de calificación a través de diversas oposiciones, que puedan orientar en cierto moto al opositor (recordemos aquí a Don Pablo Jordán de Urries; o a Ipiens, o a Díez del Corral, que cuando erramos nos suspendieron y cuando acertamos nos aprobaron, pero marcando nítidamente unas reglas del juego claras y comprensibles).

—también parece lógico que las bolas sacadas por el primer opositor y posteriores se insaculen de nuevo, ya que cada opositor ha de examinarse de todo el programa. Si la misma bola sale dos veces en el mismo día, y pueden compararse "en caliente" los exámenes de dos opositores, pues muy bien: no se olvide que se trata de una "oposición".

—desaparece la reserva de ejercicio, laus deo, porque ya parecía excesivo que la oposición pudiera aprobarse en "cómodos plazos", y opositores ha habido en el ínterin que sólo preparaban durante los dos primeros años el primer ejercicio, y aunque aprobasen con buena nota, renunciaban al segundo, que ignoraban totalmente, para parapetados en la reserva de nota, acudir a dicho ejercicio en las oposiciones del año siguiente. Esta es una oposición seria, y bueno sea todo lo que evite posibles corruptelas.

*

Finaliza el interesante trabajo de RICO MORALES con la transcripción de los artículos del RD: 519 (ESCALAFÓN), 536 (OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR), 538 (SELLO DEL REGISTRO), 549 AL 554 (LICENCIAS, AUSENCIAS, IMPOSIBILIDAD DEL REGISTRADOR); PERSONAL DEL REGISTRADOR. (Arts. 555 a 559); COLEGIO DE REGISTRADORES, (ARTS. 560 A 562); RÉGIMEN DISCIPLINARIO, (Arts. 570 a 584); HONORARIOS, (Arts. 618 y 619); ESTADISTICA. (Arts. 620 a 624); Y el ART. 2 del RD: DE MODIFICACIÓN DE EPIGRAFES, MODICICACION DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL, DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y UNA FINAL, que por su carácter formal o interno no reproducimos.

Eduardo M.-Piñeiro

COMENTARIOS, BREVES Y APRESURADOS, A LA ÚLTIMA REFORMA DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

(R.D. 1867/1998, de 4 de septiembre)

Todo en esta vida obedece a una causa, tiene su razón de ser. La reforma cuyo examen intentamos no sólo tiene una, sino tres. Tres que enumera con detalle el preámbulo o Exposición de Motivos del calendado R.D.

La primera, es la adaptación a reformas legales. Concretamente las introducidas por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Administrativas y de Orden Social (que en sus artºs. 50 a 57 ha regulado la constancia registral de la referencia catastral y en su artº. 127 el régimen de los Notarios y Registradores adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado, posteriormente desarrollado por el R.D. 1786/1997, de de diciembre) y la Ley 7/1998, de 3 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (que, a través de su disposición adicional segunda, ha dado nueva redacción a los artºs. 222, 253 y 258 de la Ley Hipotecaria).

La segunda, es la acomodación del ejercicio de la función del Registrador a las nuevas necesidades. La aprobación de los Estatutos Generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (R.D. 483/1997, de 14 de abril), justifica también la correlativa modificación del Reglamento Hipotecario. En los Estatutos Generales se han regulado los aspectos corporativos derivados de la pertenencia al Colegio de Registradores; las relativas al ejercicio profesional de la función pública registral y su adaptación a los nuevos requerimientos de la sociedad, corresponden a la Legislación Hipotecaria. En este sentido se han acomodado a las necesidades actuales el régimen de licencias y ausencias, traslados, tramitación de los expedientes disciplinarios, oposiciones de acceso al Cuerpo de Aspirantes y estadística registral.

Y la tercera, es la necesidad de la regulación de figuras carentes de una reglamentación registral actualizada. Por este motivo se han establecido normas repecto de instituciones que carecían hasta ahora de ellas, registralmente hablando, o que estaban necesitadas de renovación por el carácter absoleto de los preceptos referentes a las mismas o por las dificultades que se habían apreciado en su aplicación práctica.

Siguiendo esta sistemática y prestando la máxima atención a las reformas que calificamos, "lato sensu", de sustantivas, nos atrevemos a escribir:

I.- Adaptación a reformas legales.

A) Consecuencia de la reforma introducida en la Ley 13/1997 —coordinación entre la realidad física y la jurídica-registral—. Por esta razón ha sido necesario adaptar la normativa reglamentaria relativa a las circunstancias descriptivas de las fincas y la materia atinente a la inmatriculación de fincas y excesos de cabida.

a) Circunstancias descriptivas de las fincas (artº. 51, reglas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª).

Se admite la aportación de planos de identificación, se considera la descripción perimetral de la finca como el medio preferente de identificación y se prevé la constancia registral de las referencias catastrales. Todo lo dicho conlleva la modificación de las siguientes reglas del artº. 51:

—Regla 1ª.- La modificación es simplemente de redacción, por cuanto lo único que se hace es sustituir las palabras "*con el que las*" por "*con las que las*". Trabalenguas que resulta aclarado con la transcripción de la nueva redacción, donde subrayamos lo novedoso: "*La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre* ***con las que las*** *de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si*

Centro de Estudios Hipo
BIBLIOTECA
VALENCIA

se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro". No soy ningún maestro en "lengua castellana", pero me gustaría conocer el parecer de LAZARO CARRETER u otro Académico sobre si se ha mejorado la redacción primitiva o si, por el contrario, se la ha asesinado.

—Regla 2ª.- Esta regla solamente se ha modificado en su inciso final. En la redacción primitiva se decía: "*Si constaren, se consignarán los números del polígono y de la parcela*". Ahora, y como consecuencia de la regulación introducida por los artículos 50 y ss. de la Ley 13/1996, la necesidad de hacer constar la referencia catastral se impone obligatoriamente. Obligatoriamente, es claro, en los supuestos legalmente exigibles. De ahí, pues, que este último inciso quede redactado del modo siguiente: "*En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble*".

Para ampliar detalles nos remitimos a la Circular 44/97 de esta Comisión, donde examinamos en profundidad —perdón por la inmodestia— la materia y a la Conferencia que tuvimos el honor de pronunciar en la Academia Matritense del Notariado el 30 de octubre de 1997 y cuyo contenido se dió a conocer en la Circular nº 86/1997, asimismo de la Comisión de Cultura de este Ilustre Colegio.

—Regla 3ª.- Dos pequeños retoques. Uno, un simple tiempo de verbo. Se decía "*La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallen...*". Ahora se dice: "*... el término municipal y pueblo en que se hallaren...*".

Otro, es corolario de la necesidad de consignar la referencia catastral ya establecida en la regla anterior. Antes: "*la referencia catastral, si constare*". Ahora: "*la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles*".

—Regla 4ª.- En su párrafo 1º hay una mera modificación, podríamos decir, de estilo, cuando se alude a la medida superficial en las medidas del país. Antes: "*... de que pueda también constar la equivalencia a las medidas del país*". Ahora: "*... de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país*". Como siempre, la medida superficial obligatoria y con arreglo al sistema métrico decimal (~~"Laus Deo", que no~~ hay ninguna Directiva que nos obligue a otra cosa); potestativo, la equivalencia a las medidas del país. (Esto del país, ahora que está de moda llamar a España país, resulta un tanto extraño. Ahora que políticamente se reivindican tantas nacionalidades, resulta que el Reglamento Hipotecario viene consagrando desde ya la existencia de mil y un países, tantos como medidas superficiales autóctonas existan).

Las modificaciones de mayor interés aparecen en los restantes párrafos de esta, ahora, larguísima regla.

"*La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial*". Así reza el párrafo segundo. Modestamente entendemos que siempre la descripción de las fincas ha sido así, si es que perímetro sigue siendo "línea que delimita una figura plana" y perimetral, vocablo que no aparece en el Diccionario de la Lengua ni en el de María Moliner (sí lo hace "perimétrico", como relativo al perímetro), es, asimismo, equivalente o referente a perímetro. Descripción perimetral establecida en la regla anterior: o los cuatro puntos cardinales, o, en urbanas, izquierda (entrando), derecha y fondo (el frente se sobreentiende al consignarse la calle, si no se indica otra cosa).

No entendemos mucho —corto que es uno, evidentemente— eso de "*sobre la base de los datos físicos referidos a las fincas colindantes*". ¿Qué significa eso de "*datos físicos*"? Datos físicos de una persona o cosa, parece claro; pero ¿de una finca? ¿Tendremos que decir que es una finca plantada de árboles tales o cuales, con una casita en medio pintada de color rosa como la pantera, o bastará con continuar diciendo, como hasta ahora, Norte con propiedad de..., etc. etc.?

Sí entendemos —¡menos mal!— lo de los datos catastrales de las fincas colindantes tomados de plano oficial. De esta manera, después de consignar el número del polígono y parcela de la que se describe, podremos decir: que linda por Norte con la parcela... del mismo polígono, y así sucesivamente por los tres puntos cardinales restantes.

La redacción anterior de esta regla también prevéía la posibilidad de complementar la identificación de la finca con la referencia a un plano incorporado a la escritura, en cuyo caso se debía acompañar una copia autenticada de éste para su archivo en el Registro.

Ahora se nos dice en esencia lo mismo pero se adorna mucho el tema en los nuevos párrafos tercero y cuarto:

"*Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) de este Reglamento (precepto introducido por el R.D. 430/1990, de 30 de marzo, en el que se establece que los Registros utilizarán como base gráfica para la identificación de las fincas la cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado) o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las Redes Nacionales Geodésica y de Nivelación en proyecto expedido por técnico competente*". Párrafo tercero que no tiene desperdicio para los licenciados en Derecho.

"*La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen,* dice el párrafo cuarto, *deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se retendrá por el Registrador para su archivo en el legajo abierto a este efecto, sin perjuicio de su traslado o incorporación directa a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el Registrador hará constar el folio, tomo y número de finca a que corresponde*". Como antes, pero... lo dicho, más adornado.

Además de esta base gráfica catastral y el plano topográfico, en el párrafo 6º de esta misma regla se enumeran seis clases de planos más que pueden servir a efectos identificativos de las fincas, siempre que estén expedidos conforme a la normativa específica (fincas edificadas con declaración de obra nueva formalizada con las exigencias previstas en la legislación urbanística; fincas resultantes de proyecto

de expropiación, compensación o reparcelación o cualquier otro de contenido similar previsto en dicha legislación; fincas resultantes de procedimientos de concentración parcelaria; fincas correspondientes a Distritos Hipotecarios o a términos municipales en los que sea de aplicación la normativa vigente sobre coordinación planiométrica entre el Registro y el Catastro; fincas que hayan sido objeto de tasación a efectos de garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos emitidos al amparo de la legislación del mercado hipotecario o de cobertura de las previsiones técnicas de las entidades aseguradoras o de determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva; y tratándose de montes o fincas colindantes con el demanio público marítimo-terrestre, los que sean conformes a la legislación de montes y costas).

En el párrafo 7ª se permite aportar como medio para completar la identificación de la finca el acta notarial de deslinde con citación de colindantes. Y en el 5º se introduce la novedad más novedosa: poderse obtener el archivo de la base gráfica de fincas ya inscritas como operación registral independiente, lo que nos trae a la memoria el contenido del apartado Cinco del artº. 53 de la Ley 13/1996 donde se permite la constancia registral de la referencia catastral como operación específica.

Este archivo de base gráfica se puede conseguir mediante un acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral, en la que se describirá la finca en los términos previstos en las reglas anteriores del propio artº. 51 y en la que deberá incorporarse (protocolizarse) el plano catastral o topográfico, y acompañarse al Registro con la copia dos ejemplares, uno de los cuales retendrá el Registrador para su archivo, según lo prevenido en el párrafo cuarto antes examinado.

El párrafo 8º tiene miga y nos parece que traerá cola. En la redacción anterior de esta regla 4ª (concretamente su párrafo tercero) establecía que "*cuando los requisitos de los números anteriores* —realmente debía haberse referido a reglas anteriores— *constaren ya en inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender, no se repetirán en éste si resultaren conformes con los consignados en los títulos que nos motiven*". Norma, pues, dirigida al Registrador, el cual al practicar el asiento (recuérdese que el artº. 51 forma parte del Título II del Reglamento que lleva por título "Del la forma y efectos de la inscripción"), si la descripción de la finca ya constaba en otro anterior y el título no la modificaba, se limitaba a consignar "Urbana/Rústica, descrita en la anterior inscripción...". Ahora el destinatario del párrafo 8º no es el Registrador, a pesar de no haberse modificado la rúbrica del Título II. El destinatario son "los otorgantes". Leámoslo de nuevo: "*Una vez aportado al Registro la base gráfica... bastará con que los otorgantes manifiesten que la descripción no ha variado*". ¿Dónde lo han de manifestar? Evidentemente en el título donde consta el acto o contrato relativo al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Entre estos títulos están las escrituras públicas, documentos públicos autorizados por Notarios (artº 1216 C.c. y concordantes). Es decir, que si los otorgantes vendedores en una compraventa, por ejemplo, manifiestan ser dueños de la parte determinada X del edificio sito en el nº... de la calle... de esta ciudad, cuya base gráfica, plano catastral, etc. ya ha sido aportado al Registro y cuya descripción no ha variado, será suficiente y el Registrador no podrá exigir ninguno de los demás requisitos que enumera el artº. 51 del Reglamento. ¿Será así? ¿Es esto lo que se ha pretendido a pesar de lo que establece el artº. 9,1ª de la L.H.?

El párrafo final del artº. 51, cuyo examen terminamos, contiene una norma adjetiva o de mecánica registral: "*Los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística o administrativa correspondiente*". ¿Esperanza de futuro o realidad de hoy?

b) Inmatriculación de fincas y excesos de cabida (artº. 298).

Como ya ha destacado JESÚS CUELLAR en la Revista "LUNES CUATRO TREINTA" (Nº 242, 2ª Quincena, Septiembre 1998) en su "Avance de las novedades más importantes, sin comentarios críticos, de la reciente modificación del Reglamento Hipotecario", el nuevo artículo 298 supone una profunda transformación del anterior, recoge fundamentalmente los números 7 al 10 del artº. 53 de la Ley 13/1996, e, incluso, introduce otras modificaciones.

Sistematizando, que es gerundio:

1.- Inmatriculación de fincas.

En el anterior artº. 298 se permitía, de acuerdo con el artº. 205 de la L.H., inscribir sin el requisito de la previa inscripción: 1º) Los documentos notariales, judiciales o administrativos anteriores en más de un año a la fecha en que se solicite la inscripción, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento; 2º) Las escrituras públicas de ratificación de documentos privados con fecha fehaciente, también anteriores en más de un año; 3º) Los títulos públicos, siempre que el transmitente acredite la previa adquisición mediante documento de fecha fehaciente anterior en un año o mediante justificación de hallarse la finca catastrada o amillarada a su nombre o de haberse tomado para ello la nota correspondiente; y 4º) Las adquisiciones derivadas de un título universal o singular que no describa la finca o derecho adquirido, cuando se justifique que se hallan comprendidas en la misma transmisión aquéllos cuya inscripción se solicite por alguno de los medios a que se refieren los números anteriores.

En el actual artº. 298.1 sólo se recogen dos supuestos de inmatriculación por título público de adquisición —con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199, párrafo b) y 205 de la Ley—, a saber:

1º) "*Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente*".

Centro de Estudios Hi
BIBLIOTECA
VALENCIA

La definición de "documento fehaciente" continúa siendo la misma de la redacción anterior: los incluidos en el artº. 3 de la Ley y los que, según el artº. 1227 del C.c., hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha (antiguo apartado segundo; actual 1. tercero).

Tampoco han variado en exceso las circunstancias que deberá contener siempre el documento fehaciente (circunstancias esenciales): la descripción de la finca o fincas (se elimina la alusión alternativa referida a "derecho" —finca o derecho— con lo que parece se intenta introducir en nuestro sistema la idea pura de inmatriculación en sentido estricto del Derecho suizo, por ejemplo, como ingreso de la finca en el Registro sin titularidad y en virtud de planos catastrales, lo que, en principio, no es posible de acuerdo con el artº. 7 L.H., que exige que la primera inscripción de cada finca sea de dominio; y se añade "*suficiente para identificarlos indubitadamente*"), naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento (véase apartado tercero antiguo y 1. Cuarto nuevo).

2º) "*En defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño*".

Si no se puede acreditar la previa adquisición del transmitente o causante mediante documento fehaciente ("en defecto de"), se podrá completar el título adquisitivo con acta de notoriedad que acredite que dicho transmitente o causante es tenido por dueño. Acta notarial de notoriedad que se tramitará conforme al artº. 209 del Reglamento Notarial y que puede ser coetánea o posterior al título público al que se complemente (apartado 1.quinto).

Requisitos comunes a ambos supuestos son los de que "el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular" y que "se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o adquirente" (apartado 1.segundo).

No cabe duda alguna que estas exigencias están encaminadas a lograr la ansiada coordinación Catastro-Registro, incluso más: que el Registro refleje con exactitud la realidad jurídica extra-registral y se eviten las dobles inmatriculaciones (ya nos ocuparemos más adelante del reformado artº. 313). Metas dignas de aplauso, evidentemente, pero que necesitan de un buen Catastro y como de ello aún carecemos, pues... hagamos camino al andar y coadyuvemos todos en alcanzar "El Dorado", aunque la tarea estará plagada de dificultades.

La inscripción inmatriculadora contendrá las circunstancias generales y, además, las esenciales del título del transmitente o del acta de notoriedad complementaria (apartado 2, párrafo primero).

Tambien hará constar el Registrador que el asiento se practica conforme al artº. 205 de la Ley, con la limitación del 207 (no surtir efecto respecto de tercero hasta transcurridos dos años), y que su eficacia queda supeditada a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado 4. Iguales extremos deberá consignar el Registrador en la nota de despacho al pie del título (apartado 2, párrafo segundo).

Respecto a la limitación de la eficacia del asiento inmatriculador, el artº. 207 de la L.H. establece que será de dos años "desde su fecha". Fecha que —según ROCA SASTRE— era la del asiento de presentación del título inmatriculador, en conformidad con el artº. 24 L.H., o para las Resoluciones de 25 de julio y 5 de agosto de 1936 era la del asiento de inmatriculación. El actual apartado 4, párrafo segundo, del artº. 298 considera que esta fecha es la de la constancia registral de la publicación del edicto. Reforma reglamentaria que parece ir en contra del principio de jerarquía normativa.

El edicto —que se regula en el párrafo primero del mismo apartado 4 y es común para los casos examinados y los de inmatriculación del exceso de cabida del párrafo primero del apartado 3, que veremos seguidamente— notificará a todos los que pudieran estar interesados en ella la inscripción practicada, se autorizará por el Registrador y comprenderá las circunstancias esenciales. Será fijado por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del propio Ayuntamiento a continuación del edicto. Éste se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad.

Según la regulación anterior el edicto, una vez diligenciado por el Secretario, debía presentarse en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción y si no se hacía ésta se cancelaba de oficio por nota marginal (caducidad). En el actual artº. 298 ha desaparecido esta exigencia. Salvo opinión mejor fundada, parece que no hay plazo para presentar el edicto diligenciado y que la inscripción practicada no se cancelará. Antes de la reforma, repetimos, transcurridos los tres meses sin haberse presentado el edicto la inscripción quedaba automáticamente caducada. ¿Y ahora? ¿Se considerará el asiento de inmatriculación en suspenso "sine die"? ¿Es conveniente esta solución? Francamente no nos satisface.

2) Inmatriculación de excesos de cabida.

Todos sabemos como podían inscribirse los excesos de cabida: A) Por expediente de dominio (artº. 287 R.H.): B) Por acta de notoriedad (artº. 288 y ss. R.H.); y C) En virtud de título público de adquisición —según el artº. 298, 5º R.H.— cuando se trataba de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluían la posibilidad de la existencia de terceros colindantes que pudieran ser perjudicados; tuvieren su base y justificación en datos catastrales; resulten de los documentos comprendidos en los cuatro números que anteceden, ya examinados; y los que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita. Siendo indispensable

en todos estos supuestos que no tuviere el Registrador duda fundada acerca de la identidad de la finca.

El nuevo artº. 298, apartado 3, regula la materia del siguiente modo:

a) **Expediente de dominio.** Se tramitará conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento (véase artº. 200 y ss. de la Ley y 287 del Reglamento).

b) **Acta de presencia y notoriedad.** Se refiere al acta regulada en el artº. 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Concretamente en su apartado diez que establece que en este tipo de actas se incorporará un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Acta que se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artº. 203 L.H. a excepción de lo previsto en su regla 8ª, es decir, que no es necesaria su aprobación judicial.

c) **Títulos públicos de adquisición.** También podrán inmatricularse los excesos de cabida de fincas ya inscritas, que resulten de estos títulos, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 —que ya hemos estudiado— la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral, y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

d) **Certificación catastral.** Este sistema proviene de la regulación contenida en la Ley 13/1996, en concreto en el apartado ocho de su artº. 53, en el que se establece que la rectificación de la cabida de una finca registral "*podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca*".

Las dudas que se habían planteado sobre si era necesario o no título traslativo (véase al respecto las ya citadas Circulares 44/97 y 86/97 de esta Comisión) se resuelven en el nuevo artº. 298.3, párrafo segundo: sin necesidad de título traslativo. Con ello, la certificación catastral será suficiente "per se". ¿Se exigirá cuando menos instancia con firma legitimada?

e) **Certificado o informe de técnico competente.** También esta posibilidad, aplicable solamente a los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la inscrita, se toma de la Ley 13/1996 (artº. 53 Ocho, párrafo 3º: "*Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se hará constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca*").

En la Ley 13/1996 este sistema se regulaba como sustitutivo de la certificación catastral ("*cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior*", que, como ya dijimos en su día, no era el anterior sino el anteanterior); ahora se independiza y asciende de rango. ¿Jerarquía normativa?

Se aclara que no hace falta título traslativo y no se aclara quien es técnico competente. Deberemos seguir acudiendo a los criterios mantenidos por nuestra Dirección General referidos al artº. 32 de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, como propugnaba ENRIQUE COLOMER, hoy recogidos en el artº. 50 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la L.H. sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística.

f) **Excesos inferiores a la vigésima parte de la cabida inscrita.** Importante novedad que instaura el párrafo 4º de este apartado 3 del artº. 298 y que permite sin más, como rectificación de superficie, hacer constar en el Registro estos excesos. Parécenos que en este supuesto sí será necesario el título traslativo, dado el silencio del legislador al respecto, y que éste ha innovado sin base legal para ello.

En todos los supuestos —a) a f), inclusives— "*será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie*" (párrafo 5, apartado 3). Norma dura que pensamos deberá ser siempre interpretada con prudencia por los Registradores, sobre todo en lo que se refiere a las fincas formadas por segregación, división o agrupación. Realmente todas proceden de segregación o división de alguna y aunque se haya expresado la superficie con exactitud, en la medición que motivó esta exactitud puede haberse cometido un error (humano o mecánico) y no por ello el exceso no exista en la realidad.

Las inscripciones de exceso de cabida que resulten de títulos públicos de adquisición (supuesto c) deberán ser completadas con la publicación de los edictos regulados en el apartado 4 y a los que ya nos hemos referido.

El Registrador hará constar el exceso de cabida (párrafo 6º, apartado 4):

—"*en el acta de inscripción*" (vide artº. 51.10 R.H.), con referencia al artº. 205 de la Ley y al supuesto reglamentario en que se ampara,

—"*con la limitación de su artº. 207*". A pesar del escaso acierto en la redacción (habla de inscripción del exceso de cabida en general), consideramos que la limitación del artº. 207 sólo será aplicable a los supuestos de inmatriculación de excesos de cabida practicados en virtud de título público de adquisición (la referencia al artº. 205 y la redacción del 207, nos llevan a esta conclusión),

—"*y, además, en el supuesto previsto en el primer párrafo de este apartado* —la indicada letra c) precedente de este trabajo—, *indicará la supeditación de su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado siguiente. Iguales*

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título".

Según el párrafo final de este apartado 2 "*los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al artº. 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva*". Esta norma es aplicable tanto a las inmatriculaciones de fincas como a las inscripciones de excesos de cabida practicadas en virtud de título público de adquisición en las que es necesaria la publicación de edictos.

Antes de terminar una pregunta: ¿este artº. 298 es de aplicación tanto a las fincas urbanas como a las rústicas? La Ley no distingue y así se pronuncia JESÚS CUÉLLAR. Por nuestra parte, dado que la aplicación de la Ley 13/1996 en cuanto a la referencia catastral de fincas rústicas ha quedado suspendida hasta que se disponga lo contrario (Disposición Adicional Tercera de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), tenemos nuestras dudas, aunque también consideramos que la opinión de JESÚS CUÉLLAR es la más acertada. Una cosa es la no necesidad de consignar la referencia catastral cuando de fincas rústicas se trate y otra que no apliquemos el nuevo artº. 298 R.H. apoyándonos en esta débil base, teniendo, además, en cuenta el imperativo mandato del apartado siete del artº. 53 de la Ley 13/1996 ("*En lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título*"), y lo prevenido en la Disposición Transitoria Segunda de este R.D. 1867/1998. Otra cosa es que el desastre catastral en el área rústica facilite la tarea.

Y ponemos punto final a este tema destacando la recién citada Disposición Transitoria segunda, según la cual, durante el año siguiente a la fecha de entrada en vigor de este R.D. (hasta el 29 de octubre de 1999), podrá practicarse la inmatriculación de fincas y la inscripción de excesos de cabida basados con título otorgados con anterioridad a dicha fecha (parece que se refiere a la entrada en vigor, o sea al 29 de octubre de 1998), conforme a la redacción anterior del texto del artº. 298 que se modifica, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº. 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (que exige —como acabamos de indicar— la aportación junto al título inmatriculador de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título), que será aplicable inmediatamente a todo tipo de fincas, rústicas y urbanas.

B) Consecuencia de la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (nueva redacción dada a los artºs. 222, 253 y 258 L.H., por su Disposición Adicional Segunda). Esta reforma motiva un cambio de redacción de los preceptos reglamentarios relativos a:

La publicidad formal, información registral y asesoramiento:

—Publicidad formal. Se parte de la premisa de que no puede existir tal publicidad sin el control profesional del Registrador (vide artº. 222 L.H.), potenciándose la utilización de las más avanzadas técnicas de comunicación, pero respetando los principios inspiradores de la legislación de protección de datos de carácter personal y la norma general contenida en el artº. 4.2 de la Ley 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal.

—Función de información y asesoramiento. Se han recogido en el Reglamento las funciones de asesoramiento en el ámbito registral, siguiendo los criterios establecidos en los RR.DD. 3503/1983, de 21 de diciembre y 1935/1983, de 25 de mayo, que reconocieron en este ámbito la competencia del Registrador como profesional del Derecho (véase preámbulo y artº. 5 del segundo de los RR.DD. citados). Y en base a los referidos artºs. 222, 253 y 258 L.H., se ha distinguido entre lo que es el deber del registrador de atender al público para informarle y asesorarle en materias relacionadas con el Registro (donde se incluye la forma de subsanación de los defectos advertidos en la calificación registral), y el de emitir dictámenes e informes sobre la situación registral de las fincas o derechos inscribibles.

Todas estas novedades, que hemos ido exponiendo, recogiendo la enumeración y las palabras de la Exposición de Motivos, se contienen en los siguientes artículos del Reglamento:

Artículo 332.

Su apartado 1 reproduce el contenido del ya reformado artº. 222.1 L.H. (casi idéntico al anterior). De acuerdo con él, los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

El apartado 2 recoge lo prevenido en el párrafo 2º del apartado 2 del artº. 222 L.H.; referido a la prohibición del acceso directo por cualquier medio físico o telemático a los archivos de los Registradores, precisando qué debe entenderse por archivos (libros, ficheros y núcleo central de la base de datos) y suavizando el rigor legislativo al permitir las consultas y comunicaciones con el Registrador por cualquier medio (aquí se vuelve a hablar de medios físicos o telemáticos, como hace la Ley), "*siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo*". Nuevas técnicas... nueva terminología.

El apartado 3 insiste en la necesidad de acreditar ante el Registrador el interés legítimo para obtener información y precisa que "cuando el que solicite la

información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre se actúa. Amplia libertad, pues, para acreditar el encargo y aún más amplia por cuanto se presumen acreditadas "*las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de inmuebles*", y como ejemplo se cita a las entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores, gestores y A.P.I., con la coletilla de "*y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro*". La necesidad de expresar "la causa de la consulta" parece que afecta a todos los nombrados. Si así fuere y se exigiere con rigor, el carácter público del Registro sería bastante "privatizado". Lo que es evidente es que se ha querido poner coto al incontrolado asalto al Registro por los medios de comunicación (periodistas sensacionalistas, etc. etc.); las denominadas peticiones en masa que motivaron la Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que recogimos en nuestra Circular 17/98.

En el apartado 4 se recogen los medios de manifestación, de acuerdo con lo establecido en los apartados 2, párrafo 1º y 3 del artº. 222 L.H.; a saber: nota simple informativa o por certificación, haciéndose constar en cada tipo de manifestación su valor jurídico.

Se regula en el apartado 5 la nota simple informativa en los mismos términos del apartado equivalente del artº. 222 L.H.: extracto sucinto de los asientos vigentes (identificación de la finca; identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y su extensión, naturaleza y limitaciones; prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o derechos inscritos). Valor: puramente informativo. Ni se roza el posible distinto valor de las notas simples informativas que se remiten a los Notarios por fax, en cumplimiento de la normativa vigente sobre conexión Notarías-Registros. Son notas que el Registrador remite "bajo su responsabilidad" (artº. 354,a, R.H. en la redacción que le dió el R.D. 2537/1994, de 29 de diciembre) y de las que en su día dijimos que nos parecían un "tertius genus" (Circular 33/1995).

Finaliza el tema de manifestación de los libros este artículo estableciendo, de acuerdo con el reformado artº. 222 L.H., lo siguiente:

—*la necesidad de exigir el cumplimiento de las normas vigentes sobre protección de datos,*

—*la prohibición de atender las solicitudes de publicidad en masa o indiscriminadas,*

—*la obligación de que la publicidad formal se exprese con claridad y sencillez,*

—*la obligación de colaboración entre Registradores (intercomunicación por fax, correo electrónico o cualquier otro medio técnico),*

—*posibilidad, a través de una red de intercomunicaciones, de recibir solicitudes de notas simples cursadas ante otro Registrador,*

—*y obligación de estar comunicados directamente con el Indice General Informatizado de fincas y derechos a que se refiere el artº. 398 c) del propio R.H. (introducido por el R.D. 430/1990, de 30 de marzo), para la obtención de información de su contenido.*

Artículo 333.

Desarrolla el referido artº. 253 L.H. Al pie del título que se inscriba el Registrador pondrá nota firmada que exprese el derecho inscrito, su titular, la especie de inscripción o asiento que haya realizado, el tomo y folio, el número de finca y el de la inscripción practicada, haciendo constar sus efectos y la protección judicial del contenido del asiento conforme a los artºs. 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 L.H. También se harán constar, en su caso, los asientos cancelados por caducidad, en particular el número de afecciones fiscales canceladas por esta razón (1).

Simultáneamente, el Registrador extenderá nota simple informativa expresiva de la libertad o gravamen del derecho inscrito, así como de las limitaciones, restricciones o prohibiciones que afecten al derecho o a su titular (2).

Si la inscripción se deniega o suspende, el Registrador hará constar los recursos procedentes contra la calificación (4) y, a instancia del interesado y, después de la nota firmada, en su apartado denominado "observaciones", los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos (3, párrafo 1º). Y si la complejidad del caso lo aconseja, podrá el interesado solicitar dictamen vinculante o no vinculante sobre la forma de subsanación, que se emitirá en el plazo de diez días previsto en el artº. 355.4 del propio Reglamento (3, párrafo 2º).

Artículo 334.

Regula las funciones de información y asesoramiento que competen a los Registradores "en el ejercicio profesional de su función pública... en materias relacionadas con el Registro".

Concretamente la información versará sobre la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales de los actos y contratos relativos a derechos inscribibles, los recursos contra la calificación y sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten (1). La literalidad del artº. 1º, párrafo 2º, inciso 2º, del vigente Reglamento Notarial resuena en nuestros notarializados oídos.

Se reconoce a los interesados el derecho a pedir minuta de la inscripción, antes de practicar ésta (2). No alcanzamos la razón de este "capricho", salvo si se entiende referido a "minuta de honorarios"... lo que no parece sea así.

Asimismo se les reconoce derecho a obtener dictamen, vinculante o no, sobre asuntos registrales (3).

Artículo 353, apartado 3, párrafos primero, segundo y tercero.

Regúlanse en este precepto las certificaciones de cargas y aun cuando se redacta de nuevo, la verdad es que el párrafo primero reproduce literalmente el texto

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

anterior; que al, párrafo segundo se le añade un último inciso, no alterándose para nada las dos primeras frases o incisos; y que, respecto del párrafo tercero, ocurre algo similar a lo que sucede respecto del anterior: el inciso primero se reproduce y sólo se le añade un segundo. Puede que la redacción íntegra se haya hecho por razones de claridad o técnica legislativa.

Según el párrafo primero, y como siempre, en la certificación registral no se incluirán las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Según el párrafo segundo, dos primeros incisos, y también como siempre: a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante nota marginal cancelatoria antes de expedirse la certificación. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

Novedad: si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento, que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo. Advertencia ¿oral o escrita?

El párrafo tercero, en su inciso primero, reproduce el que había introducido en este artº. 353, el R.D. 3503/1983, de 21 de diciembre, relativo a las certificaciones de fincas que hubieren obtenido la calificación definitiva de V.P.O., estableciendo que no se comprenderán en la certificación y se podrá proceder a su cancelación en la forma prevenida en el párrafo anterior, las afecciones (fiscales, aclaramos) que, por este concepto sean anteriores a la nota marginal por la que se haya hecho constar en el Registro dicha calificación definitiva.

Ahora se le añade un segundo inciso, inspirado en la idea de limpiar el Registro de telarañas y que examinaremos más adelante al referirnos al artº. 177, según el cual "*aún no constando dicha calificación (la definitiva), estas afecciones (fiscales) podrán cancelarse transcurridos diez años desde la fecha de la nota marginal que las contenga, siempre que no conste en el Registro asiento alguno sobre reclamación por la Administración competente del Impuesto a cuyo pago se refieren tales notas de afección*".

Artículo 355.

Mediante petición expresa y por escrito podrá solicitarse que el Registrador emita un informe explicativo de la situación jurídico registral de una finca o derecho, o del modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante, o bien sobre el alcance de una determinada calificación registral (1).

El informe podrá solicitarse con carácter vinculante, bajo la premisa del mantenimiento de la misma situación registral, vinculante sólo para el Registrador que lo hubiere realizado (2).

Si la solicitud de informe se hubiera realizado con relación al alcance de una certificación, deberá referirse a una sola finca o derecho. No podrá solicitarse tal informe cuando se hubiera pedido al Registrador certificación con información continuada (3).

El informe solicitado se emitirá por el Registrador en el plazo de diez días a contar desde aquel en que se debió certificar o, en su caso, desde la solicitud del mismo (4). No se entiende muy bien este doble "dies a quo". Si la petición ha de ser de una persona concreta, expresa y por escrito, ¿a qué viene mezclar la fecha en que se debió certificar?

En conexión con estas reformas motivadas por las nuevas técnicas de comunicación y la necesidad de respetar los principios inspiradores de la legislación de protección de datos de carácter personal (Ley 5/192, Protocolo de la Agencia de Protección de Datos en materia registral de 3 de noviembre de 1994 y la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y su libre circulación), la Disposición Adicional Única de este R.D. ha aprovechado la ocasión para dar nueva redacción al:

Artº. 12 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por R.D. 1784/1996, de 19 de julio.

Según esta nueva redacción, que añade cinco apartados:

—los interesados podrán consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, el acceso directo al núcleo central de la base de datos del archivo (4).

—los Registradores, a través de su Colegio profesional, formarán una base de datos con un índice general de sociedades y demás sujetos inscritos, a efectos de la expedición de publicidad instrumental. Se entenderá que cada Registrador expide la información precedente de su archivo (5).

—los Registradores, centrales y provinciales, actuarán coordinadamente, poniendo en común los datos de sus bases, con un acceso único, en la que conste el asiento, su fecha, el depósito de cuentas y la publicación en el BORME (6).

—los Registradores provinciales formarán bases de datos con los depósitos de cuentas de España, a efectos de publicidad y consulta. Y los Registradores centrales una base de datos específica de denominaciones, susceptible de acceso telemático (7).

—y los Registradores estarán intercomunicados por redes telemáticas, a efectos de expecidad (¡) formal, solicitar las certificaciones de denominaciones del Registrador mercantil central y coordinar las respectivas bases de datos (8). La lectura de los términos "expecidad formal" nos dejó perplejos, ya que eso de "expecidad" nunca había atravesado el tímpano de nuestros puros y castos oídos. Dado, sin embargo, que no nos auto valoramos como experto conocedor de la lengua castellana, buscamos desesperados en los mejores "mataburros" del mercado (de la Real Academia, María Moliner, Espasa, Larousse...) y fui-

mos incapaces de encontrar semejante palabra, ni siquiera a través de expertos informáticos por si se trataba de alguna innovación telemática. Al fin logramos descubrir que estamos en presencia de una errata. De fuentes fidedignas se nos ha dicho que el texto remitido al B.O.E. decía "*expedir publicidad formal,*". A la espera de corrección de errores quedamos. En el ínterin demos sentido a este nº 8 y leamos "y los Registradores estarán intercomunicados por redes telemáticas, a efectos de expedir publicidad formal, solicitar las certificaciones de denominaciones del Registrador mercantil central y coordinar las respectivas bases de datos".

II.- Adaptación a los Estatutos Generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

La aprobación de la Constitución y la evolución experimentada por la sociedad desde 1958, fecha en que se aprobó el Reglamento Orgánico del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (D. de 28 de marzo de 1958), hacían necesario dotar a la organización profesional de los Registradores de un marco jurídico adecuado.

Partiendo de que los Registradores de la Propiedad y mercantiles tienen el doble carácter de funcionarios públicos y de profesionales del Derecho, unidos de manera indisoluble, se han elaborado los nuevos Estatutos Generales, que fueron aprobados por el R.D. 483/1997, de 14 de abril, y que regulan los aspectos corporativos derivados de su pertenencia al Colegio de Registradores, quedando reservados los relativos al ejercicio profesional de la función pública a la legislación hipotecaria.

En este R.D. se introducen en los artículos del Reglamento Hipotecario las reformas necesarias para adaptar la normativa al nuevo Estatuto y a los nuevos requerimientos de la sociedad. Se retocan, pues, materias tan importantes como las relativas a licencias y ausencias, traslados, tramitación de expedientes disciplinarios, oposiciones, etc.

Todas estas materias son de régimen interno o corporativo y, a pesar de que afectan a compañeros, consideramos que su examen crítico sería una intromisión en casa ajena que pudiera, incluso, valorarse como atentado a la intimidad. Si a ello unimos, como dijimos al principio, que nuestro examen tendría como objeto fundamental las normas de Derecho sustantivo, en este apartado nos limitamos prudentemente a enumerar las modificaciones —evitando así toda posible anotación preventiva de demanda...—, que son, a saber:

1) Actualización de la tramitación de los expedientes de responsabilidad disciplinaria, dando participación al Colegio (artºs. 570 a 584).

2) Vacantes (artºs. 490, párrafo primero y 492, párrafo segundo).

3) Concurso de traslados (artºs. 500 a 502).

4) Ingreso en el Cuerpo (artºs. 504 a 507). A destacar: inclusión en el Tribunal o Tribunales de los Notarios y Registradores adscritos a la Dirección General y la precisión de que el miembro de la carrera judicial sea un Magistrado del orden jurisdiccional civil, y la supresión de la reserva de nota de los dos primeros ejercicios para la siguiente convocatoria. Esta supresión merece nuestro mejor aplauso, por cuanto compartimos plenamente las razones que la motivan y que se incluyen en la Exposición de Motivos: perjuicios prácticos que acarrea a los opositores de las siguientes convocatorias, las falsas expectativas que genera y el que la preparación del opositor debe ser integral, pues la existencia de varios ejercicios no supone —y seguimos copiando literalmente— la existencia de compartimentos estancos en orden a las materias que el Registrador de la Propiedad y Mercantil debe dominar, lo que, a su vez, implica que tal dominio no debe demostrarse por etapas, sino en el conjunto de una misma convocatoria. ¿Para cuándo la reforma del artº. 20 del Reglamento Notarial?

Como norma de Derecho transitorio la Disposición Tercera de este nombre mantiene la reserva de nota a los que la hubieren obtenido con arreglo al anterior artº. 507 R.H., derecho que podrán ejercitar en las primeras oposiciones que se convoquen a partir de la entrada en vigor de este R.D.

5) Escalafón (artº. 519).

6) Llevanza de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario (artº. 536).

7) Sello, carpetas y placas en la vía pública o portal (artº. 538).

8) Licencias (artºs. 549 y 551).

9) Ausencias (artºs. 550 y 551).

10) Comisión de Servicios (artº. 552).

11) Sustituciones (artº. 553 y 554).

12) Relación del Registrador con sus empleados (artº. 559).

13) Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles (artºs. 560 a 562).

14) De los honorarios (artº. 618 y 619).

III.- Regulación de figuras contractuales e instituciones carentes de regulación reglamentaria o necesitadas de nueva regulación.

Los artículos reformados ha sido los siguientes:

1.- Artículo 13. Se regula el contrato de:

Permuta de suelo por obra futura.

Materia que pese a su importancia económica y frecuente utilización no había sido regulada hasta ahora por el R.H. Regulación que se hace con carácter dispositivo, es decir, admitiendo que los contratantes puedan configurar con otro alcance, incluso puramente obligacional, los derechos y obligaciones derivados del contrato. Así resulta del párrafo penúltimo (no final como dice la Exposición de Motivos) del propio artº. 13: "*El régimen previsto en este artículo no será aplicable cuando los contratantes hayan configurado la contraprestación a la cesión de forma distinta a lo*

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

contemplado en el párrafo primero o como meramente obligacional".

Son, pues, dos los supuestos que distingue el artº. 13:

1º) *Que se estipule que la contraprestación a la cesión consiste en la transmisión actual de pisos o locales del edificio a construir y que aparezcan descritos en el propio título de permuta conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y con fijación de la cuota que le corresponderá en los elementos comunes. En este caso al practicarse la inscripción se hará constar la especial comunidad constituida entre cedente y cesionario, siempre que se fije un plazo para realizar la edificación que no podrá exceder de diez años.*

Hasta aquí este párrafo no parece plantee problemas de interpretación y lo único que hace es bendecir, o colgar el cartel de "nihil obstat", a las escrituras que habitualmente estamos autorizando los Notarios desde hace muchos años. "A" dueño del solar (cedente), cede a "B" (cesionario) la propiedad del solar tal a título de permuta, a cambio de que cuando la obra se acabe le entreguen un cierto número de partes determinadas que representan una cuota del X por ciento respecto del valor total del inmueble. La nueva norma impone, para que se haga constar en el Registro la especial comunidad constituida entre cedente y cesionario, que los pisos o locales a construir (que en los dos párrafos siguientes califica de "elementos independientes") se describan conforme a la Ley de Propiedad Horizontal —cabría añadir, que conforme también a los artºs. 9 L.H. y 51 de su Reglamento—y que el plazo para realizar la edificación no exceda de diez años. Correcto; aunque cuando menos durase la incertidumbre mejor sería y el plazo podría haber sido más corto.

Son los dos párrafos siguientes los que exigen una lectura más detenida para su correcta interpretación y determinar así quién es el cedente, quién el cesionario y qué es eso de elementos independientes.

El párrafo segundo, el siguiente, establece que "*Salvo que en el título de cesión se pacte otra cosa, el cesionario podrá por sí solo otorgar las escrituras correspondientes de obra nueva y propiedad horizontal, siempre que coincida exactamente la descripción que se haga en ellas de los elementos independientes a que se refiere el párrafo anterior. La inscripción de la propiedad horizontal determinará que tales elementos queden inscritos a favor del cedente, sin necesidad de formalizar acta notarial de entrega*". La conexión de este párrafo con el anterior, y al no existir razón alguna para cambiar los papeles, implica que cesionario será el nuevo titular del suelo ("B" en nuestro ejemplo) y que cedente continuará siéndolo el antiguo y que tras la cesión se ha convertido en dueño de los pisos o locales a construir ("A" en dicho ejemplo). Y hacemos hincapié en lo dicho, por cuanto ya hemos oído interpretaciones que critican duramente este transcrito párrafo, alegando que no es posible que el titular de los pisos o locales a construir (que ellos consideran es "el cesionario") pueda por sí solo declarar la obra y dividir por pisos, por cuanto carecerá de licencia, de fin de obra, de planos, etc. y de lo anormal que sería se inscribieran sólo los pisos o locales que le corresponden como partes determinadas bajo números diferentes y el resto del edificio (que normalmente serán muchos pisos o locales) bajo un solo número. La expuesta conexión entre este párrafo y el que le precede, así como el rechazo a cualquier interpretación "ad absurdum", nos lleva a la conclusión indicada.

No nos parece muy acertada la expresión "elementos independientes", utilizada en el párrafo transcrito —incluso reducida en su último inciso a "elementos"—, así como en el siguiente, para referirse a los pisos o locales del edificio a construir permutados por el suelo. Si tenemos en cuenta que en materia de propiedad horizontal la terminología "elementos comunes" frente a "elementos privativos" es la normal, no se alcanza por qué se habla de elementos independientes.

Según el último inciso del transcrito párrafo segundo "La inscripción de la propiedad horizontal (unilateralmente hecha por el cesionario "B") determinará que tales elementos (pates determinadas atribuidas al cedente "A" y que ya son de su propiedad desde la formalización de la permuta —el primer párrafo se refiere a la "transmisión actual de pisos o locales"—) queden inscritos a favor del cedente ("A"), sin necesidad de formalizar acta notarial de entrega". Esta conclusión nos parece "demasié". Nos parece que al cesionario (a "B") se le confieren excesivas facultades unilateralmente (inscribir por sí solo a nombre del cedente) y que al titular de los pisos o locales (cedente en el contrato primigenio, "A") se le arrolla, se le pasa por encima, inscribiendo a su favor sin acta de entrega y desconociendo, en principio, su derecho a no aceptar la entrega por vicios o defectos. Y una vez inscritos a su nombre... vaya vd. a saber lo que sucede con eso de que los asientos están siempre bajo la salvaguardia de los Tribunales (artº. 1, "in fine", de la L.H.).

El párrafo tercero de este nuevo artº. 13 detemina que "*Salvo pacto en contrario, el cesionario no podrá enajenar ni gravar, sin consentimiento del cedente, los elementos independientes que constituyen la contraprestación*". De nuevo cedente y cesionario conservan sus originarios papeles: cedente será "A" y cesionario continuará siendo "B". Conclusión lógica y acertada por cuanto los pisos o locales cedidos a "A" (en este sentido se le podría calificar de cesionario) ya son de su propiedad (recordemos lo de "transmisión actual") y nadie puede disponer de lo que no es suyo ("nemo dat...").

2º) Que los contratantes hayan configurado la contraprestación a la cesión de forma distinta a lo contemplado en el párrafo primero o como meramente obligacional. "*En este caso* —continúa diciendo el párrafo 4º del propio artº. 13— *se expresará de forma escueta en el cuerpo del asiento que la contraprestación a la cesión es la obra futura, pero sin detallar ésta. En el acta de inscripción y en la nota al pie del documento se hará constar que el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción*".

La admisión del principio de autonomía de la voluntad (artº. 1255 C.c.) nos parece criterio respetable, aunque en casos como el presente nos permitiríamos añadir que no recomendable por eso de la seguridad

jurídica. Evidentemente si la contraprestación se configura con carácter obligacional en modo alguno será inscribible (artº. 1 L.H.) y quizás, quizás, nos parezca asimismo excesivo que se haga constar, aunque sea de forma escueta, en el cuerpo del asiento (¿será por la obsesión de la causa?), para luego tener que aclarar (en el acta de inscripción y en la nota al pie del documento) que la obra futura no es objeto de inscripción.

En este supuesto 2º, "*si se hubiera garantizado la contraprestación con condición resolutoria u otra garantía real, se inscribirán estas garantías conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria*" (párrafo final del artº. 13).

2.- Artículo 11. Se admite —como recoge la Exposición de Motivos—:

La inscripción a favor de los socios o miembros integrantes de ciertas entidades carentes de personalidad jurídica,

pero que generan situaciones jurídicas intermedias merecedoras de publicidad registral, con sujeción a su régimen propio. Razones sin duda atendibles, pero... ¿es el Reglamento el lugar adecuado para introducir estas novedades?

Los supuestos admitidos —tras declararse en el párrafo primero la perogrullada de que "*no serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica*"— son los siguientes:

—a favor de **Uniones temporales de empresas (UTE).** Se exige que conforme al artº. 3 L.H. (título público) se acredite su composición y el régimen de administración y disposición. La inscripción se practicará a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción a su régimen de administración y disposición.

—a favor de **Comisiones de acreedores acordadas en convenios que pongan fin suspensiones de pagos, concursos o quiebras.** En este caso se inscribirán las cesiones y adjudicaciones de bienes inmuebles y derechos reales efectuadas a su favor, sin necesidad de expresar su composición, si bien exigiéndose que se identifique en el asiento el auto judicial de homologación del convenio. Se limita el efecto de estas inscripciones, al declararse que "no serán oponibles a los acreedores que acrediten haber ejercitado su derecho de abstención mediante certificación judicial", y

—a favor de **Fondos, sean de pensiones, de inversión interior o exterior, de titulización hipotecaria o de titulización de activos.** El acta de inscripción se practicará a favor de dichos Fondos como bienes del patrimonio de los mismos.

Admite también el párrafo final de este artículo la práctica de **anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las Comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.**

Dentro de esta línea, y aprovechando la ocasión que cada día es menos calva, la

Disposición adicional única del R.D. que estudiamos modifica el Reglamento del Registro Mercantil, admitiendo que:

Las sociedades civiles

sean objeto de inscripción en tal Registro aunque no tengan forma mercantil, con la finalidad de que tales socieda-des también puedan gozar de las ventajas del reconocimiento a través de un instrumento de publicidad "erga omnes". Otrosí, continúa la Exposición de Motivos, "*de esta manera no sólo las sociedades civiles con forma mercantil sino también aquellas que tengan una forma puramente civil podrán gozar de las ventajas de inscripción en el Registro Mercantil para poder después inscribir los bienes a su nombre en el Registro de la Propiedad. Se resuelve así el problema de las sociedades que realmente quieren regirse como sociedades civiles, sin adoptar una forma mercantil que las desvirtúe*". Puede —espero no se nos tilde de mal pensado— que esta reforma no sea más que una consecuencia de las famosas **Resoluciones de nuestro Centro Directivo de 31 de marzo y de 1 de abril de 1997** y que tantas y tantas críticas merecieron.

Sin entrar en materia resumamos estas novedades del Reglamento del Registro Mercantil:

—**adición al artº. 81 de un apartado 3** ("*Podrán también inscribirse las sociedades civiles, cualquiera que sea su objeto, aunque no tengan forma mercantil*"), y

—**adición del artº. 269 bis** ("*1. Las sociedades civiles con forma mercantil serán objeto de inscripción con arreglo a las reglas aplicables a la forma que hubieran adoptado. 2. Las sociedades civiles que no tengan forma mercantil podrán inscribirse con arreglo a las normas generales de este Reglamento en cuanto les sean aplicables. En la inscripción primera de las sociedades civiles se hará constar las siguientes circunstancias: 1ª La identidad de los socios. 2ª La denominación de la sociedad en la que deberá constar la expresión "Sociedad Civil". 3ª El objeto de la sociedad. 4ª El régimen de administración. 5ª Plazo de duración si se hubiera pactado. 6ª Los demás pactos lícitos que se hubieren estipulado. En la hoja abierta a la sociedad serán inscribibles el nombramiento, cese y renuncia de los administradores, los poderes generales, su modificación o revocación, la admisión de nuevos socios, así como la separación o exclusión de los existentes, la transmisión de participaciones entre socios, y las resoluciones judiciales o administrativas que afecten al régimen de administración de la sociedad*").

3.- Artículos 5 y 6 (RH).

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

Templos y dominio público.

Se suprime por inconstitucional (vide artº. 16 de la Constitución, así como el artº. 1.3 de la L.O. 7/1980, de 5 de julio, de libertad religiosa) la prohibición de inscripción de los templos destinados al culto católico (nº 3 del anterior artº. 5) y se admite, siguiendo las legislaciones especiales sobre Patrimonio del Estado y de las Entidades Locales, la posibilidad de inscripción de los bienes públicos con arreglo a su normativa propia ("*Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial*").

Completa la materia el artº. 6 al establecer que "*si un inmueble de propiedad privada adquiere la naturaleza de bien de dominio público, se hará constar esta circunstancia en la inscripción del título de expropiación, deslinde, cesión obligatoria o cualquier otro del que resulte tal condición*".

4.- Artículo 16.

Derechos de superficie y de vuelo.

Contiene en su apartado 1 la nueva regulación del derecho de superficie y en el 2 la acomodación de la regulación del derecho de vuelo al principio de especialidad.

Por lo que se refiere al **derecho de superficie** las modificaciones afectan:

—a su duración. Antes no podía exceder de cincuenta años, ahora de setenta y cinco en el concedido por los Ayuntamientos y demás personas públicas o de noventa y nueve en el convenido entre particulares (véase, como antecedentes, artºs. 287 a 292 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992).

—al pacto que permite al superficiario conservar parte de lo edificado una vez transcurrido el plazo de duración. Antes el artº. 16, 1º A), se limitaba a establecer que "*transcurrido el plazo, lo edificado pasará ser propiedad del dueño del suelo, salvo pacto en contrario*". Ahora se precisa más: "*Transcurrido el plazo, lo edificado pasará a ser propiedad del dueño del suelo, salvo que se hubiere pactado que el superficiario habría de conservar parte de la edificación, fijándose la cuota que le corresponde y las normas de comunidad por las que se rige el inmueble una vez extinguido el derecho de superficie*". Sin duda, una aplicación más del cada vez más utilizado principio de especialidad.

—a la posibilidad de prórroga del plazo pactado, siempre que se acuerde antes del vencimiento del inicial —lógico, sino no estaríamos en presencia de una prórroga—. La prórroga de la situación superficiaria deberá ser "por otro periodo no superior al máximo legal". Esta expresión, para nosotros oscura, debe querer decir, que el periodo original más la prórroga no podrán exceder de los 75 ó 90 años, que son el máximo legal, y

—a permitir que, aun cuando se haya sobrepasado el plazo para realizar la edificación (que se mantiene en el máximo de cinco años), se inscriba la declaración de la obra nueva, siempre que el régimen del derecho de superficie esté aún vigente e inscrito.

Por lo que afecta al **derecho de vuelo** (elevación de una o más plantas sobre un edificio o realización de construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes y que no constituya derecho de superficie) se acomoda, como ya indicamos, al principio de especialidad. Por ello y, además de tener que determinarse, como hasta ahora, las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento, así como las del régimen de comunidad para el caso de hacer la construcción, si se señalaren, se exige:

—determinación concreta del número máximo de plantas a construir (b), y

—plazo máximo para el ejercicio del derecho de vuelo, que no podrá exceder de diez años (c).

5.- Artículos 4, 17 y 18.

Bienes de las Administraciones públicas y Entidades civiles o eclesiásticas.

Se actualiza la reglamentación de las adscripciones de bienes a los diversos órganos de las Administraciones públicas y de las transferencias de bienes entre las mismas, cuestión hasta ahora no regulada, a pesar del gran número de transferencias del Estado a favor de las Comunidades Autónomas.

El artº. 4º es retocado en su redacción y establece que "*Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física* (antes, individual) *o jurídica* (antes, colectiva) *a que pertenezcan, y, por tanto los de las Administraciones Públicas (antes, las del Estado, la Provincia y el Municipio) y los de las entidades civiles o eclesiásticas*".

El artº. 17 se ocupa de la inscripción de bienes y derechos a favor de las Administraciones Públicas, los cuales se inscribirán en los Registros de la Propiedad de los partidos en que radiquen y de acuerdo con su legislación especial.

En las inscripciones podrán hacerse constar el organismo o servicio al que se hallaren adscritos los bienes y si aquéllos tuvieren personalidad jurídica y los bienes pertenecieren a su patrimonio independiente, se inscribirán a favor de los mismos. Si con posterioridad a su inscripción se produjeren cambios de adscripción, se hará constar así por nota marginal mediante el traslado de la disposición administrativa correspondiente.

A destacar —como contrario al principio de especialidad, a nuestro entender— la norma del párrafo 5º, según la cual "*La previa división horizontal del edificio no será necesaria, si está inscrito a favor de la misma Administración pública, siempre que se identifiquen claramente las partes del inmueble objeto de adscripción*".

Según el párrafo final "*Las transferencias de bienes entre distintas Administraciones públicas se harán constar por inscripción* (¿cómo si no?), *en virtud de las*

disposición administrativas que las haya acordado (elemental...)".

Las inscripciones a favor de las Administraciones públicas se practicarán, según el artº. 18, siempre que exista título inscribible con arreglo a los artºs. 4, 6 y 17 del Reglamento, presentándose el título en el Registro y extendiéndose, en su virtud, una inscripción de dominio a favor del que resulte dueño (¿no deberá ser "de la que", pues se refiere a las Administraciones Públicas?), la cual deberá verificarse con sujeción a las reglas establecidas para la de los particulares (también, elemental...) y a las normas del artículo anterior (el 17 que acabamos de repasar).

Si no existiere título público inscribible habrá que inmatricular y estar a lo dispuesto en los artºs. 206 L.H. y concordantes del Reglamento (artº. 18, "in fine").

6.- Artículo 68.

Cuotas indivisas en garajes.

Según la Exposición de Motivos, se extiende la posibilidad de abrir ("abril" según el BOE) folio independiente, por razón de claridad registral, a las cuotas indivisas en garajes y trasteros, sin necesidad de que exista adscripción de uso, si bien para que este uso quede reflejado registralmente se incrementan los requisitos exigibles, como es la suficiente descripción de la plaza con referencia a un plano.

El periplo de la inscripción en folio independiente de cuotas indivisas de fincas destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos —ahora extendida a trasteros— se inició con la reforma del artículo 68 de referencia introducida por el R.D. 3215/1982, de 12 de noviembre.

El segundo paso lo dió el R.D. 1093/1997, de 4 de julio, ya citado, aprobatorio de normas complementarias al R.H. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, en cuyo artº. 53,b) se establece que "*cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de un número de orden, linderos, denominaciones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes*".

Y el tercero y último, hasta ahora, movimiento lo encontramos en el nuevo artº. 68.

Comienza el artículo estableciendo que "*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*". Esta redacción nos recuerda la hasta ahora vigente, con la omisión de que no se nos dice quien debe decidir la inscripción independiente. En la redacción precedente se decía que ésta se realizaría a solicitud del titular registral o del adquirente o por el Registrador "motu proprio" (cuando lo considerase necesario para mayor claridad de los asientos). Ahora solamente se dice que la inscripción independiente "podrá practicarse". Evidentemente quien practica las inscripciones es el Registrador y este "podrá" debe referirse a él, con lo cual se consagra, vía Reglamento, una vez más, una excepción al principio de rogación o instancia (artº. 6 L.H. y 39 y 40 de su Reglamento). Y aun más: antes se requería una razón (mayor claridad de los asientos); ahora, ninguna.

Si tenemos en cuenta las palabras de la Exposición de Motivos y la regulación contenida en el párrafo tercero, que trata de la adscripción del uso y disfrute de una zona determinada, resulta que el párrafo primero alude a las inscripciones de transmisiones de cuotas indivisas de finca destinada a garaje en la que no existe adscripción de uso. Supuesto que, evidentemente, conseguirá una limpieza casi impoluta del Registro, pero que en la realidad supondrá un "totum revolutum" en el que cada titular de una cuota aparcará su vehículo donde quiera; más o menos eso de "aquí te cojo y aquí te pillo".

Si se quiere conseguir la limpieza del Registro y al mismo tiempo la paz entre los "aparcantes" será necesario adscribir a la cuota el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada del garaje o estacionamiento. Para que ello sea posible en el párrafo tercero se reproduce el contenido de la transcrita letra b) del artº. 53 del R.D. 1093/1997, y se exige descripción pormenorizada, número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil de la zona del uso exclusivo, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes. Pero se añade algo más. Después de la descripción correspondiente a los elementos comunes y separado por una coma, leemos: "*la cual deberá hacerse con referencia a un plano, cuya copia testimoniada se archivará en el Registro*". Este "la cual" ¿a qué se refiere? ¿A la descripción de elementos comunes? o ¿a la zona determinada de uso exclusivo? La proximidad "geográfica" nos debe llevar a la conclusión de que se alude a la descripción correspondiente a los elementos comunes. En el mismo sentido JESÚS CUÉLLAR, aunque sin fundamentarla. Evidentemente esta descripción en muchos casos será muy complicada y no parece esté de más apoyarse en un plano; plano en el que, sin duda, lo normal es que estén demarcadas todas las zonas de uso exclusivo. Extraño, es por otra parte, que el 4 de julio de 1997 no hicieran falta planos y que el 4 de septiembre, sí.

El artº. 68, "in fine", extiende el expuesto régimen, como ya dijimos, a los trasteros, como se venía haciendo en la práctica, añade JESÚS CUÉLLAR. Más limpieza en el Registro; bueno, en sus libros. Que nadie piense mal, pues no acertaría.

7.- Artículo 97, párrafo segundo.

Prórroga del asiento de presentación.

Con su modificación se aclaran —como leemos en la Exposición de Motivos— cuestiones técnicas relativas a la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriormente presentados que están pendientes de despacho de títulos anteriores,

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

regulándose también los efectos de la subsanación insuficiente dentro de la misma prórroga.

Empieza este nuevo párrafo segundo diciendo que: "*Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título con anterioridad, los plazos de calificación e inscripción se contarán desde la devolución del título, desde su aportación una vez subsanado, o desde el despacho del título previo, respectivamente*". La novedad es incluir el supuesto de títulos pendientes de despacho.

Continúa señalando que "*En tales casos, si los documentos se aportaran o el despacho del título previo se produjera dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entenderán prorrogados dichos plazos y el siento por un periodo igual al que falte para completar los quince días*". El plazo antes era de diez días y tampoco se recogía el caso de los títulos previos.

El inciso tercero es igual al final de la redacción anterior: "*Dicha prórroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores*".

Es nuevo el inciso final: "*El plazo de despacho de los títulos retirados por defectos subsanables, quedará prorrogado nuevamente por un periodo igual hasta completar los quince días, en el caso de que la subsanación hubiera sido aportada dentro del plazo de la prórroga anterior y fuera suficiente a juicio del Registrador para permitir su inscripción*".

8.- Artículo 430.

Ya que nos estamos refiriendo al despacho de títulos con defectos subsanables, traemos a colación este artº. 430, en cuyo párrafo 1º se reproduce el contenido del anterior (anotación preventiva con arreglo al nº 9 del artº. 42 de la Ley, si el presentante o interesado lo solicitaren).

El párrafo segundo —en el que se establecía que no era necesario solicitar la anotación de suspensión en los casos a que se refiere el artº. 170 (norma que también se redacta de nuevo y a la que nos referiremos más adelante)— se sustituye por la inocua regla de que "para la práctica de la anotación de suspensión deberá aportarse al Registro el documento presentado, caso de haber sido retirado". De nuevo, elemental querido Watson.

9.- **Artículos 102; 471-2º; 493; 496, pár. 2º; y 555 a 558.**

A través de la reforma de los artículos enumerados se modifican normas adjetivas relativas a la regulación de la extensión de las diligencias de cierre del Diario en caso de licencia o ausencia por justa causa del Registrador y demás actuaciones de sus empleados. A saber:

—artº. 102. Despacho de documentos con arreglo al cuadro de sustituciones, caso de que el Registrador titular sea incompatible por razón de parentesco,

—artº. 471.2º. Parte anual acreditativo de aparecer firmados los asientos de presentación por el Registrador o quien legalmente le sustituya, y en su caso la circunstancia de no aparecer alguno firmado,

—artº. 493. Cesación por el Registrador interino del sustituto nombrado por su antecesor,

—artº. 496, pár. 2º. Fecha de la vacante en caso de traslado, jubilación, excedencia, renuncia, traslado forzoso, separación o fallecimiento, y

—artº. 555 a 558. Nombramiento de persona de confianza para firmar las diligencias de cierre del Libro Diario y personal, en general. Obsérvese que desaparece el nombre de sustituto, que subsiste en el artº. 292 L.H.

10.- **Artículo 144, apartados 1, 4 y 5.**

Embargo de bienes gananciales.

Con la plena conformidad del Consejo General del Poder Judicial —dice la exposición de Motivos— se da nueva redacción al precepto relativo al embargo de los bienes gananciales sobre la base de que siempre que tengan tal carácter, ya sean las deudas a cargo de la sociedad de gananciales, ya sean privativas ante la insuficiencia de bienes de esta clase, bastará dirigir la demanda al cónyuge deudor, sea o no quien adquirió los bienes, y notificar al otro para que pueda ejercitar los derechos que le corresponda, en la medida que la exigencia de demanda al cónyuge no deudor resulte inviable en la práctica procesal.

La nueva regulación es la siguiente:

a) Durante la vigencia de la sociedad conyugal. Para que sea anotable en el Registro el embargo de bienes gananciales (adquiridos por ambos cónyuges a título oneroso, a costa del caudal común, para la comunidad o atribuyéndoles de común acuerdo tal condición, o adquirido en forma conjunta y sin atribución de cuotas, o los donados o dejados en testamento a los cónyuges, también conjuntamente y sin especial designación de partes —artº. 93.1—; y los adquiridos a título oneroso por uno solo de los cónyuges para la sociedad de gananciales —artº. 93.4—) o presuntivamente gananciales (adquiridos a título oneroso por uno solo de los cónyuges, sin expresar que adquiere para la sociedad de gananciales —artº. 94.1—), deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de ellos, ha sido notificado al otro el embargo.

b) Disuelta la sociedad de gananciales:

—si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos. Igual que la normativa anterior,

—si constare en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquella.

c) **Supuesto especial de la vivienda habitual perteneciente a uno solo de los cónyuges.** Parecido criterio al expuesto se sigue para este embargo, suprimiéndose la necesidad de que la demanda se dirija contra el cónyuge del titular, bastando que se le notifique la existencia del embargo. Establece el apartado 5 del artículo que "*cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia* (no lo exige así, reiteramos una vez más, la Compilación Balear, véase la famosa Sentencia de nuestro Tribunal Superior de Justicia de 3 de septiembre de 1998), *y este carácter constare en el Registro* (importante precisión que recoge la doctrina de la Dirección General y que no aparecía en la anterior redacción —artº. 34 L.H.: un paso al frente—), *será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquél carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado*".

11.- Artículo 155.

Anotaciones preventivas por subvenciones públicas para la rehabilitación de edificios.

Se extiende la posibilidad de que se acojan al régimen de las anotaciones preventivas por créditos refaccionarios las subvenciones públicas para la rehabilitación de edificios urbanos.

Según el artº. 42.8º de la L.H. podrán pedir anotación preventiva de sus derechos "*El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción*". Desarrollan esta posibilidad los artº. 55, 59 a 64, 68-2º y 92 a 95 de la propia Ley, así como los artículos 155 a 160, 166, regla 7ª, 197, regla 5ª y 206.8 del Reglamento.

El artº. 59 L.H. señala que el acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que, de una vez o sucesivamente, anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquier forma legal haya celebrado con el deudor; anotación que surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca. El artº. 155 R.H. permitió, como una excepción al artº. 3º L.H. que esta anotación preventiva se podía solicitar en virtud de "contrato privado que conste por escrito", si bien suavizaba su "osadía" exigiendo que todos los interesados concurrieran ante el Registrador, personalmente o por medio de representante especialmente autorizado, asegurándose aquél de la personalidad de los comparecientes y de la autenticidad de las firmas puestas al pie del contrato, salvo el caso de que éstas estuvieren legitimadas notarialmente.

El nuevo párrafo 1º del artº 155 mantiene el mismo criterio aunque incurre en un error que, sin ánimo de ofender, podemos calificar de garrafal. En la anterior redacción, como hemos visto, se exigía "contrato privado que conste por escrito", ahora "documento privado que conste por escrito". Parécenos que, salvo milagro, todo documento privado por definición ha de ser un escrito. Una cosa es contrato, que puede ser escrito o verbal, y otra que puedan existir documentos verbales. Repasando lo que acabamos de indicar y repensando en ello quizás sea posible que el fallo sea nuestro y que el legislador haya estado pensando a lo "modelno". Nos estamos refiriendo a la Propuesta de Directiva Europea de 13 de mayo de 1998 sobre contratación electrónica y en la opinión de aquellos autores —como JIJENA LEIVA— que admiten la posibilidad de que los documentos electrónicos sean reconducidos al concepto tradicional de lo que entendemos convencionalmente como documento por poseer los mismos elementos que un documento escrito en soporte papel (soporte material —cintas, disquetes, circuitos, chips de memorias, redes—) contienen un mensaje, están escritos en un idioma o código determinado (v.gr., el estándar UN/EDIFAC), y pueden ser atribuidos a una persona determinada en calidad de autor mediante una firma digital, clave o llave electrónica. Si así fuere, lo que nos está diciendo el nuevo párrafo 1º del artº 155, es que estos documentos privados electrónicos no son aptos para solicitar este tipo de anotaciones preventivas y que solamente lo son los "documentos privados que consten por escrito en soporte papel". ¿Divagamos o acertamos?

Además, y esto ya nos parece más importante porque volvemos a navegar por aguas "extra legem" (vide nº 10 del antes citado artº. 42 L.H., que establece que el derecho a exigir anotación preventiva esté dispuesto en la L.H. o en otra Ley), se extiende la posibilidad de que se acojan a este régimen de las anotaciones preventivas por créditos refaccionarios "las subvenciones públicas o de créditos de entidades públicas destinadas a la refacción, reparación, rehabilitación y, en su caso, mejora de los edificios urbanos, sus instalaciones, fechadas y elementos comunes" (artº. 155, pár. 2º). Solicitándose en este caso, y en la misma forma, la anotación preventiva en virtud de los documentos de concesión de la subvención o del crédito.

Cuando se trate de edificios en régimen de propiedad horizontal para solicitar esta anotación bastará la comparecencia del Presidente de la Comunidad autorizado al efecto mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado —como dice el párrafo 3º del propio artº. 155— en la forma y con las mayorías establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal (mayoría del total de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, del artº. 16. Segunda, de la Ley 49/1960, de 21 de julio), aportando la certificación acreditativa de la que resulte que los presupuestos de la obra han sido aceptados por la Comunidad. En ningún caso el importe del presupuesto podrá ser inferior al del crédito o subvención concedida.

La anotación —que recaerá sobre la totalidad del edificio— se practicará en el folio de la finca matriz, con las correspondientes notas de referencia en los folios correspondientes a los elementos independientes (léase, por nuestra anticuada terminología, partes determinadas) (artº. 155, pár. 2º, "in fine").

En estos supuestos de edificios en régimen de propiedad horizontal, el plazo de caducidad de la anotación —que continúa siendo el de sesenta días del

Centro de Estudios Hipotecarios
BIBLIOTECA
VALENCIA

artº. 92 L.H.— se computará desde el vencimiento del crédito o del plazo expresamente previsto en la resolución por la que se otorga la subvención para el cumplimiento de las condiciones u obligaciones que en ella se impongan, sin perjuicio de la duración máxima y, en su caso, de la prórroga prevista en el artº. 86 de la Ley (cuatro años de su fecha, más una prórroga de otros cuatro). La prórroga podrá pactarse en el propio título en cuya virtud se solicite la anotación (artº. 155, párrafo 3º). El "dies a quo" en la anotaciones preventivas por créditos refaccionarios es el de la conclusión de la obra, ex-artº. 92 L.H.

12.- Artículo 177.

Cancelación de derechos inscritos sometidos en cuanto a su ejercicio a un plazo determinado de caducidad.

Se regula —dice literalmente la Exposición de Motivos— una necesidad sentida socialmente, que es la posibilidad de cancelación de derechos inscritos sometidos en cuanto a su ejercicio a un plazo determinado de caducidad (opciones de compra, retractos convencionales, etc.), una vez transcurridos cinco años desde el vencimiento pactado, de manera que no sólo los asientos que en sí mismo caduquen puedan ser cancelados de oficio por el Registrador (caso de las anotaciones preventivas), sino también aquellos otros relativos a derechos sometidos a caducidad en su ejercicio, al margen de lo que pueda haber ocurrido extrarregistralmente, fiel al principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito. Este mismo criterio se extiende a la condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en la compraventa de inmuebles y también a la hipoteca, si bien el plazo para que se produzca su cancelación si no consta registralmente su ejercicio, se considera que tiene que ser superior, dado el superior plazo de prescripción de las acciones personales (quince años) y de la acción hipotecaria (veinte años).

Esta reforma es de una gran importancia práctica y contribuirá a hacer una profunda limpieza en los libros del Registro, consiguiéndose con ello la desaparición de los mismos de más de una momia fosilizada. Precedente de ello, especialmente por lo que afecta a las hipotecas, encontramos en la Disposición Transitoria Tercera de la vigente (¿) Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, aunque limitando sus efectos de caducidad a las constituidas antes del 1 de enero de 1945 y estableciendo un plazo de treinta años. La nueva reforma es más osada —volvemos a utilizar esta expresión—, respondiendo mejor a las necesidades socialmente sentidas, si bien de nuevo nos viene a la mente la reiterada pregunta de si es el Reglamento el lugar adecuado para ello.

Comienza el artº. 177 en su párrafo 1º estableciendo que "*Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento*".

El párrafo 2º aplica este criterio a los asientos relativos a condiciones explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artº. 11 de la Ley —no hace sino recoger la fórmula que, desde hace muchos años, venimos consignando los Notarios en las condiciones de que se trata, para evitar la desaparición o imposibilidad de hallar al vendedor— y respecto de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación. El plazo, salvo que las partes pacten otro más breve, será el de quince años en la condición resolutoria o de veinte en el caso de las hipotecas. En ambos supuestos el respectivo plazo se contará desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. También en ambos casos, para llevar a cabo la cancelación se deberá hacer la conveniente petición expresa. No hay, pues, cancelación de oficio por el Registrador. La petición deberá hacerse por el titular registral que no haya sido parte en el acto en virtud del cual se constituyó el derecho a cancelar y se efectuará mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador. La necesidad de que la petición la haga el titular registral que no haya sido parte en el acto constituyente del derecho a cancelar, es una medida de prudencia encaminada a evitar que sea el deudor el que torticera y unilateralmente pueda cancelar su deuda.

Acabamos de decir que en estos casos el Registrador no cancela de oficio, pero no debemos olvidar los ya examinados párrafos 1º y 2º del numero artº. 353 RH, que establecen que en las certificaciones no se incluirán los derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y que se entenderá solicitada la cancelación por el solo hecho de pedirse dicha certificación. ¿Aplicable esta normativa a los derechos que deban cancelarse o hayan caducado según el artº. 177 del Reglamento?

Finaliza este artº. 177 con dos precisiones: 1ª) Las inscripciones de arrendamientos urbanos y demás asientos relativos a derechos que se rijan por una normativa específica, se ajustarán a lo dispuesto en ella (párrafo 3º); y 2ª) La cancelación practicada conforme a los apartados que preceden, llevará consigo la de los asientos basados en el derecho cuyo asiento se cancela por caducidad, sin necesidad de ulteriores requisitos (párrafo 4º). Precisiones elementales y que no necesitan de mayor comentario; como no sea el de afirmar que son un tanto superfluas.

Téngase, por último, en consideración que lo dispuesto en este artº. 177 será aplicable a los derechos inscritos con anterioridad, transcurrido un año desde su entrada en vigor (Disposición Transitoria Primera). Concede, pues, el "reglamentador" un año para que los durmientes espabilen y consigan que en el Registro se practique algún asiento que indique haber ejercitado el derecho o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

13.- **Artículos 170, 386, 387, 388, 391, 399, 400 y 401.**

"Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición"

Todos ellos contienen normas de régimen interno o adjetivas.

El artº. 401 suprime por innecesario el libro especial de anotaciones de suspensión de mandamientos de embargo en causa criminal, procedimiento laboral o administrativo, ordenándose en todos los casos que las correspondientes anotaciones de suspensión se efectúen en el Libro de Inscripciones (artº. 170).

Como consecuencia de ello —sigue diciendo la Exposición de Motivos— se reestructuran los artºs. 399 a 401, de manera que el artº. 399 recoge la obligación de remisión por los Registradores de los datos recogidos en el antiguo Libro de Incapacitados, que pasa a denominarse "Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición", con la finalidad de que se reflejen en él no sólo las situaciones de incapacitación sino también cualesquiera otras alteraciones en las facultades dispositivas o de administración, como quiebra, suspensión de pagos, convenios o resoluciones que afecten a la administración o disposición de los bienes de los cónyuges a que se refiere el artº. 96, apartado 2, del Reglamento, y cualesquiera otras resoluciones, negocios o actos que puedan alterar la facultad dispositiva de las personas, en orden a la calificación registral de los actos o contratos inscribibles que puedan luego otorgar las personas afectadas, todo ello independientemente de que si ésta tiene bienes inscritos se haga constar la correspondiente nota marginal de referencia en el folio de la finca.

Correlativamente los artºs. 386, 387, 388 y 391 se adaptan a la nueva denominación del citado Libro; y los artºs. 399 a 401 pasan a regular el Libro Inventario.

14.- **Artículo 313.**

Doble inmatriculación.

Como dice la Exposición de Motivos "*Se da nueva regulación al procedimiento judicial para hacer constar la existencia de una posible doble inmatriculación de fincas..., distinguiendo los supuestos de doble inmatriculación a favor del mismo titular de los que se producen a favor de distintos titulares, admitiendo la posibilidad de iniciación del procedimiento por el titular de cualquier derecho real y no sólo por el propietario, y sometiendo a plazo de caducidad la nota marginal de doble inmatriculación, en aras de la seguridad del tráfico jurídico y para incentivar a los interesados a promover el correspondiente juicio declarativo sobre la cuestión, evitando la pasividad que genera en la actualidad la duración indefinida de tales notas marginales*".

Como hemos visto el artº. 313 parte de la diferenciación entre doble inmatriculación a favor de la misma persona o a favor de distintas personas.

En el 1º caso (doble inmatriculación a favor de la misma persona), la contradicción podrá salvarse, a solicitud del único titular, mediante el traslado por el Registrador de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre. Si hubiere titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso su consentimiento expresado en escritura pública. No han leído mal: en escritura pública.

En el 2º supuesto (doble inmatriculación a favor de personas distintas), puede suceder:

—que existiere acuerdo entre ellas. A solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública (sí, otra vez), procederá el Registrador a cancelar o rectificar el folio convenido,

—si no hubiese acuerdo, el titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas afectadas por la doble inmatriculación —derecho que también se le atribuye directamente—, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca (para nosotros el calificativo "físicamente" es superfluo; no conocemos fincas radicadas espiritualmente).

Su Señoría, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dictará auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir caución para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En este auto se reservará a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente, Nota que caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el declarativo (vide artº. 42, 1º L.H.).

15.- **Artículos 112 a 116, 118 a 124, 127 a 129 y 131.**

Recurso gubernativo.

También la Exposición de Motivos nos explica las reformas introducidas: Se actualiza la terminología sustituyendo las referencias al Presidente de la Audiencia Territorial por otras al Presidente del Tribunal Superior de Justicia, que es a quien en primera instancia corresponde la resolución del expediente (disp. adicional séptima de la L.O.P.J.); se aclara que sólo el Notario autorizante puede interponer recurso a efectos doctrinales; se agiliza la tramitación del recurso, así ocurre en lo relativo al escrito de interposición que deberá presentarse ante el propio Registrador, lo que permitirá que inmediatamente pueda éste reformar su calificación o, en caso de mantenerla, remitir su informe en defensa de la nota; se aclaran extremos relativos al cómputo del plazo, de manera que el escrito de interposición del recurso deberá tener entrada en el Registro antes del transcurso del plazo de interposición, confirmándose así la ineficacia de presentaciones practicadas por otros procedimientos, como el administrativo, dado que se trata de un

Estudi
BIBLIOTECA
VALE

procedimiento incardinado dentro de la jurisdicción voluntaria, como ha reconocido la Ley 7/1998 (de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación; vide apartado IX de su Exposición de Motivos) y al que no le son aplicables la legislación de procedimiento administrativo ni la jurisdicción contencioso-administrativa; y se regula la necesidad de desistimiento expreso para que el interesado pueda presentar documentos subsanatorios de otros cuya calificación haya sido recurrida, para evitar pronunciamientos contradictorios entre los asientos registrales y las resoluciones dictadas en los recursos gubernativos, lo cual no impide que el Registrador en la fase de reforma —que ahora se introduce— pueda apreciar la subsanación tácita si ésta se produce antes de elevar el expediente a la instancia superior.

La primera de las modificaciones afecta al artº. 113, ordinal 3º y a su párrafo último. En el ordinal 3º se reconoce el derecho de interponer recurso gubernativo al Notario autorizante del título, en todo caso, y si se resolviese que el título es inscribible, el interesado obtendrá la inscripción sin necesidad de promover otro nuevo, siempre que no mediaren obstáculos de distinta naturaleza. Realmente en este ordinal no hay novedad alguna, por cuanto se mantiene la redacción anterior.

El párrafo último precisa más en los recursos a efectos doctrinales. Antes se establecía que "*podrá recurrirse contra la calificación del Registrador a efectos exclusivamente doctrinales*". Ahora se atribuye esta facultad únicamente al Notario autorizante, "*aun cuando se hubieren inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos alegados en la nota por el Registrador*". También podrá el Notario "*mantener el recurso a efectos doctrinales si el interesado en el recurso desistiera de su tramitación*". La repetición (recurso-recurso) es obra del "reglamentador".

En el artículo 113 se introducen las siguientes novedades:

—Plazo de presentación. Pasa de cuatro a tres meses, a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurra.

—Ante quién. Antes, ante el Presidente de la Audiencia, directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia del partido a que corresponda el Registro. Ahora, en el propio Registro calificador, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia en cuya demarcación radique el Registro.

—Contenido. Sin novedad en el Alcázar: expresión sucinta de los hechos y fundamentos de Derecho; determinación clara y precisa de los extremos de la nota que van a ser objeto de reclamación; e indicación de un domicilio en territorio del Tribunal Superior en donde deban notificarse las providencias que recaigan (ojo: se ha suprimido, única alteración, la indicación de persona a quién deba notificarse. ¿Supondrá ello que sólo podrá serlo en el que lo interponga? No parece posible que sea así).

—Documentos complementarios. Al igual que antes: los calificados por el Registrador o testimonio bastante de los mismos.

Toda vez que el recurso se presenta directamente en el Registro es necesario modificar el artº. 114, por cuanto ya no es posible que el Presidente del Tribunal Superior de Justicia (antes de la Audiencia) dé traslado al Registrador para que éste extienda las notas marginales a los efectos del artº. 66 L.H. Según la nueva redacción "*en el mismo día de entrada del escrito de interposición del recurso el Registrador extenderá (imperativo) las notas marginales correspondientes, a los efectos del artículo 66 de la Ley, siempre que no hubieran caducado los asientos respectivos*".

La interposición del recurso —ya sea dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación o, en su caso, del de la anotación preventiva por defecto subsanable— provoca la suspensión de dichos plazos hasta que recayere la resolución definitiva (inciso segundo del propio artº. 114). Asimismo quedarán en suspenso los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos, haciéndose constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos afectados (artº. 114, inciso final).

El Registrador ante quien se hubiera interpuesto el recurso, sea o no el mismo que hizo la calificación recurrida, podrá mantenerloa o rectificarla en todo o en parte. Si estuviera totalmente conforme con el recurrente, practicará los asientos correspondientes y devolverá el título despachado al presentante. Así lo establecen los dos primeros incisos del artº. 115. Artículo que continúa diciendo que "*en caso de mantener el Registrador en todo o en parte su calificación suspensiva o denegatoria elevará el expediente al Presidente del Tribunal Superior de Justicia junto con informe en defensa de la calificación, en el plazo de quince días, desde la interposición del recurso, haciendo constar si ha practicado las notas marginales previstas en el artículo 66 de la Ley o las causas que lo hayan impedido*". Se agiliza así la tramitación, por cuanto desaparecen los plazos de tres, tres y diez días que preveían los anteriores artºs. 114 y 115.

Al igual que establecía el antiguo artº. 115, el Presidente, una vez recibido el expediente pedirá informe al Notario autorizante no recurrente, cuando la nota atribuyere al instrumento defectos de redacción o autorización, y, en su caso, al Juez, Tribunal o funcionario que conociere de los autos o del expediente en que se hubiere acordado el asiento suspendido o denegado. El informe se remitirá en el plazo de quince días siguientes al que hayan recibido el expediente (artº. 116).

La resolución del Presidente se dictará en forma de auto, al igual que hasta ahora (artº. 118, párrafo 1º). Y también igual que hasta ahora (vide anterior artº. 118) ha de ser clara, precisa y congruente con las pretensiones deducidas en el procedimiento; ordenará, denegará o suspenderá la inscripción; y, cuando procediere, impondrá las costas al recurrente o al Registrador con arreglo al artº. 130 (al Notario recurrente o al Registrador si hubieren procedido con ignorancia inexcusable) (artº. 118, párrafo 2º).

El nuevo artº. 119 reproduce el anterior 119, únicamente sustituyendo la referencia al Presidente de la Audiencia por la del Presidente del Tribunal Superior de Justicia ("*Cuando sin entrar en el fondo del asunto se hubiere alegado por el Registrador la falta de personalidad del recurrente u otra causa que impida tramitar el recurso y el Presidente del Tribunal Superior*

de Justicia no hubiese estimado la expedición, acordará que aquél (antes "aquel funcionario") *emita dictamen sobre las cuestiones que hubieren motivado el recurso, fijándole al efecto un plazo que no exceda de quince días. Si apreciare la falta de personalidad en el recurrente, limitará a este punto su resolución, cualesquiera que hubieran sido las peticiones formuladas en el expediente*").

Tampoco cambia el texto del artº. 120, salvo la referencia al Presidente, el cual resolverá el recurso en el término de treinta días, contados desde que hayan sido unidos al expediente los documentos en que hubiere de fundar su decisión.

En el párrafo 1º del artº. 121 se mantiene la posibilidad de que el Registrador y los recurrentes apelen, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, los autos que en los recursos gubernativos dicten los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia. La apelación se interpondrá por escrito dirigido al Presidente que la hubiere dictado, cursado directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia, que deberá tener entrada en la Presidencia o en el Juzgado dentro de los quince días siguientes al que se hubiera notificado la resolución. En dicho escrito se expresarán con claridad los extremos del auto contra los cuales se dirijía la impugnación.

Se añade en este artº. 121 un 2º párrafo que viene a recoger la competencia exclusiva de los Tribunales Superiores de Justicia para conocer los recursos sobre calificación en materias de Derecho Civil especial propio de las Comunidades Autónomas (véase los Estatutos de Autonomía —y citamos por orden alfabético— de Aragón, Baleares, Cataluña, Galicia y País Vasco; así como la disposición adicional 7ª de la L.O.P.J., Ley 6/1985, de 1º de julio). Según este párrafo 2º "*Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo —se deniega la posibilidad de apelación ante la Dirección General— el supuesto en que la materia objeto del recurso sea de Derecho Civil foral, especial o propio de la Comunidad Autónoma a la que pertenezca el Registro. En tal caso el auto será firme*". Siempre hemos pensado en el ingrato papel que se atribuye a los Presidentes, antes de las Audiencias, ahora de los Tribunales Superiores de Justicia, cuyos autos suelen ser revocados en un elevadísimo porcentaje. Ahora, pensamos también, que su papel sigue sin ser el ansiado de protagonista y que este párrafo 2º añadido, interpretado "a contrario", encierra, de seguro sin intención, un grado más de molestia al presumirse que en sede de Derecho Civil propio —tampoco nos gusta lo de "foral" o "especial"— son sus grandes conocedores (su auto es firme) y, en cambio, en sede de los demás Derechos Civiles no lo son y sus autos pueden apelarse y revocarse por un órgano administrativo, por muy querido y respetado que para nosotros sea. Tampoco sale, con esta redacción, muy bien parada la propia Dirección General, que tampoco debe conocer los Derechos Civiles propios de las Comunidades Autónomas.

Interpuesta la apelación en tiempo y forma —dice el artº. 122—, el Presidente del Tribunal Superior, sin subsanación alguna (¿no debería decir "sustanciación" como en la anterior redacción?) la admitirá en ambos efectos y remitirá el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro de los seis días siguientes. Contra la negativa del Presidente a admitir apelación, el interesado podrá recurrir en queja ante la misma Dirección General, salvo en el supuesto de que el auto sea firme por tratarse de materia de Derecho Civil de la Comunidad Autónoma a la que pertenezca el Registro.

El nuevo artículo 123 precisa que la resolución de la Dirección General se dictará en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente o de los documentos para mejor proveer a que se refiere el artículo siguiente, y se publicará en el B.O.E., comunicándose al Presidente del Tribunal Superior de Justicia, con devolución del expediente para su archivo. El Presidente, por su parte, devolverá al Registrador los documentos calificados si la resolución considerase procedente su inscripción en todo o en parte, o al recurrente en caso contrario.

Según el citado artículo siguiente, el 124, el Director General o el Presidente, podrán acordar para mejor proveer, que se unan al expediente informes o documentos que contribuyan al mejor esclarecimiento de las peticiones formuladas y cuya presentación en el Registro no fuese necesaria para la inscripción denegada o suspendida. También podrán pedir informes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y al Consejo General del Notariado o a los Colegios Notariales (antes a la Junta del Colegio de Registradores y a la de Decanos, solamente). Y aún más, y esto es más novedoso: posibilidad de pedir informe al Centro Directivo que tenga atribuida la asistencia jurídica a la Administración Pública autora del documento objeto de calificación.

Por último, en el párrafo 2º del propio artº. 126, se confiere a los Presidentes de los Tribunales Superiores la facultad de designar una Comisión, integrada paritariamente por Notarios y Registradores de la Propiedad, entre los candidatos presentados por los respectivos Colegios profesionales, de la que podrán también formar parte Magistrados pertenecientes al orden jurisdiccional civil, para que les asistan en la resolución de los expedientes. Como se trata de la atribución de un derecho libremente ejercitable, no pensamos que con ello se haya podido ofender a ningún Presidente. Confiemos que todos hayan leído esta novedad con las gafas provistas de cristales marca "piensa bien" y, en su caso, que el último párrafo del repetido artº. 126 les haya librado de malos pensamientos ("La interpretación y aplicación de las normas jurídicas aplicables al caso, no obstante, corresponderá siempre al órgano decisor, sin que los dictámenes sean vinculantes"). Párrafo indudablemente también aplicable a la Dirección General y a los informes del Colegio de Registradores, Consejo General del Notariado y al Centro Directivo de asistencia jurídica.

La calificación del Registrador —en orden a la práctica del asiento de presentación, de la inscripción y del contenido de los asientos— deberá ser unitaria y deberá incluir todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado (inciso primero del artº. 127). Pero, si así no lo hubiere hecho y se la presentare de nuevo el documento o se acordare su inscripción en el recurso gubernativo

Centro de Estudios F
BIBLIOTE
VALEN

correspondiente, se le confiere, al igual que antes, en el inciso segundo del mismo artº. 127, la posibilidad de alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior; pero en tal supuesto deberá ser corregido disciplinariamente, si procediese, según las circunstancias del caso. Este "si procediese" es de libérrima interpretación y más si tenemos en cuenta que este supuesto concreto ha desaparecido en la enumeración de faltas susceptibles de corrección disciplinaria en la actual redacción de los artºs. 565 a 567 R.H. (redacción dada por el R.D. 1526/1988, de 16 de diciembre) y la única posibilidad pudiera ser la reiteración del nº 6 de los artºs. 565 y 566.

Los recursos interpuestos a efectos doctrinales deben resolverse por la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un año (artº. 128).

Los escritos en que se promuevan recursos gubernativos y los informes antes mencionados se extenderán en papel común (artº. 129).

El artº. 131 admite, mientras no recaiga resolución definitiva, que el recurrente o el propio interesado en cuyo interés se recurrió, desistan del recurso mediante solicitud al Presidente o a la Dirección General, según que uno u otro tuvieran en su poder el expediente.

Si el recurrente hubiera sido el Notario y desistiera la persona en cuyo interés se recurrió, el Presidente o la Dirección General, lo pondrá en su conocimiento para que, en el plazo de cinco días, manifieste si quiere mantener el recurso a efectos doctrinales (artº. 131, párrafo 1º, inciso 2º).

Entretanto no se resuelva definitivamente el recurso o se produzca su archivo por el desistimiento expreso, el Registrador no podrá calificar los documentos complementarios presentados con finalidad de subsanar otros cuya calificación ha sido recurrida en vía gubernativa, prorrogándose los correspondientes asientos de presentación. Así lo establece el propio artº. 131, en el inciso 1º de su párrafo 2º. La razón —ya lo recogimos de la Exposición de Motivos— es el evitar pronunciamientos contradictorios entre los asientos registrales y las resoluciones dictadas en los recursos gubernativos.

Se exceptúa de lo dicho —según el inciso 2º del párrafo 2º del repetido artº. 131— el caso en que la subsanación sea presentada por un interesado no recurrente y, practicada la inscripción, el Registrador lo comunicará al órgano correspondiente, a los efectos que procedan.

La Resolución de la Dirección General será recurrible ante la jurisdicción civil en el plazo de tres meses siguientes a su notificación (artº. 131, párrafo final).

16.- Artículos 620 a 624.

Estadística.

Se actualiza la absoluta regulación de la estadística elaborada a raíz de los datos extraidos de los Registradores, tanto en su contenido como en la forma de su elaboración, de manera que, sin perder la titularidad y supervisión de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Colegio de Registradores pueda llevar a cabo la realización de tales estadísticas, mediante el tratamiento de los datos informáticos remitidos por los Registradores.

Con estas palabras, literalmente transcritas de la Exposición de Motivos —a quien hemos seguido en nuestro caótico deambular—, ponemos punto y final a estos comentarios —no tan breves como pensábamos al iniciarlos, pero sí tan apresurados como rotulamos— sobre la última reforma del Reglamento Hipotecario. A lo largo de los mismos hemos afirmado reiteradamente cómo, a nuestro juicio, el Reglamento más que "reglamentar" ha legislado, con olvido del constitucional principio de jerarquía normativa. Confiemos en que el agua no llegue al río y en que no se sobrecargue aún más la tarea de los órganos jurisdiccionales. Que la vida de estos reformados preceptos, por algunos ya calificados como "nueva Ley Hipotecaria", sea pacífica y duradera. ¡Dios salve al Derecho Registral... y a sus "sufridores"!

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana