LUNES
CUATRO TREINTA

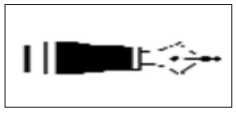
Revista de asuntos registrales

Año XXII - Núm. 468 - octubre, 2009

de derecho informativa privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº468, octubre de 2009

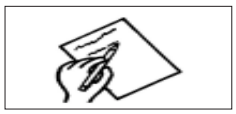


CASOS.....2

RESOLUCIONES.....4

BASES GRÁFICAS: «Supuestos de Hecho», por Pedro Fandos Pons.....19

BASES GRÁFICAS: «Ecoetiqueta-Serca y Registro de la Propiedad», por Christian Sendín Martín.....22



NOS ESCRIBE: «Mercado de transacciones ecológicas METRA» por Óscar Germán Vázquez Asenjo.....28

RESEÑA LEGISLATIVA.....38

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR
Enrique Colomer Sancho

COORDINADOR GENERAL
Pedro Fandos Pons

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN
Maria-Emilia Adán García
Vicente Carbonell Serrano
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Guillermo Dromant Jarque
Consuelo García Pedro
Carmen Gómez Durá
Belen Gómez Valle
Marta Gozálbes y Fernández de Palencia
Susana Juste Ribes
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Alicia Mª de la Rúa Navarro
Ana Mª Sabater Mataix
Miguel Soria Lopez
Ana Isabel Llosa Asensi
Christian Sendín Martín
Fernando Javier Llopis Rausa

MAQUETACIÓN
Julio Villamón Gamarra

SECRETARIA
Sta. María Dolores
Plaza de la Reina nº5
46003 - Valencia
Tfno.: 96.353.27.65
FAX: 96.352.19.96
cuatrotreinta@hotmail.com

Depósito legal: V-1212-1988

La revista Lunes 4.30 agradece y respeta los trabajos de todos sus colaboradores sin asumir las opiniones vertidas en los mismos

Cristina Martínez. Registradora de la propiedad

SUBROGACIÓN ACTIVA ENERVADA SIN CONFIRMACIÓN

La Disposición Adicional segunda del RD 716/2009, de 24 de abril (BOE de 2 de mayo de 2009; en vigor desde el 3 de mayo de 2009) ha establecido una nueva regulación para el ejercicio de la subrogación y del derecho a enervar.

Dicha Disposición Adicional establece:

"Disposición adicional segunda. Ejercicio de la subrogación y del derecho a enervar.

1. La entidad financiera dispuesta a subrogarse en los términos previstos por el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios deberá incluir en la notificación de su disposición a subrogarse que ha de realizar a la entidad acreedora, la oferta vinculante aceptada por el deudor, en los términos previstos en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos o créditos hipotecarios.

2. La entidad acreedora que ejerza su derecho a enervar la subrogación en los supuestos en que el deudor subrogue a otra entidad financiera, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos o créditos hipotecarios deberá comparecer por medio de apoderado de la misma ante el notario que haya efectuado la notificación a que se refiere el articulo citado, manifestando, con carácter vinculante, su disposición a formalizar con el deudor una modificación de las condiciones del préstamo o crédito que igualen o mejoren la oferta vinculante. A tal efecto la entidad acreedora deberá trasladar, en el plazo de 10 días hábiles, por escrito al deudor una oferta vinculante, en los términos previstos en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos o créditos hipotecarios, en la que, bien iguale en sus términos las condiciones financieras de la otra entidad, o bien mejore las condiciones de la oferta vinculante de la otra entidad."

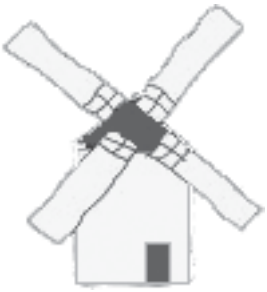
La cuestión que se plantea es qué ocurre cuando la entidad inicial ejercita el derecho a enervar compareciendo ante Notario para manifestar su voluntad de formalizar con el deudor una modificación del préstamo y luego pasan diez días hábiles y no formaliza la oferta vinculante.

El problema se plantea porque la DA anteriormente transcrita no exige que dentro de los diez días hábiles la entidad inicial comparezca ante el Notario autorizante del acta para hacer entrega formal de la oferta, sino que tan sólo exige que dicha oferta se haya entregado en ese plazo al deudor, por lo que el Notario autorizante del acta de requerimiento no puede tener conocimiento de dicha circunstancia.

Ante este problema caben dos posturas:

1- Entender que el procedimiento subrogatorio ha quedado sin efecto con lo que habría que empezar de nuevo otorgando una nueva acta de requerimiento y notificación, por lo que a su vez podría de nuevo la entidad inicial ejercitar su derecho a enervar y luego no comunicar la oferta en los diez días hábiles siguientes, y así sucesivamente. Es decir, en este caso, el deudor queda en una situación de total indefensión, ya que si la primera entidad enerva pero luego no formaliza la oferta nunca va a poder subrogar a otra entidad en su préstamo.

2-Entender que continúa el procedimiento subrogatorio una vez han transcurrido los diez días hábiles, pero en este caso, el deudor deberá comparecer ante el Notario autorizante del acta para declarar bajo su responsabilidad que dentro de dicho plazo no ha recibido la oferta del la entidad inicial.



Francisco Molina, Pedro Fandos, Fernando Llopis y Ana Isabel Llosa. Registradores de la Propiedad

RDGRN de 27 de junio de 2009 (BOE 03/09/2009)

Tracto sucesivo. Sustitución fideicomisaria. Consolidación.

El titular registral fallece disponiendo en su testamento una sustitución fideicomisaria condicionada a que, al fallecimiento de la fiduciaria usufructuaria, se produzca la consolidación del pleno dominio a favor de sus hijos, al establecer que «al fallecimiento de éstos, sus hijos o descendientes adquirirán los bienes usufructuados por sus causantes, dándose entre estos descendientes de cada primer heredero el derecho de acrecer, pero si alguno de los instituidos en primer término no dejase hijos o éstos no dejaren descendientes, todos los bienes de la herencia se dedicarán a obras benéficas y sufragios por el alma de la causante». La fiduciaria y sus hijos vendieron la finca, que quedó inscrita a favor de la entidad compradora, en cuanto al usufructo y los derechos que como herederos condicionales corresponderían a los hijos. Ahora, la entidad titular vende la finca, y solicita la cancelación de la condición testamentaria, por haberse consolidado el pleno dominio en una de las ramas de herederos, y por devenir imposible lo dispuesto para el caso de no quedar herederos.

La Dg considera obvio que la entidad no podía inscribir a su favor más derecho que el que tenía su transmitente, esto es, el usufructo, sin perjuicio de los derechos «preventivos» que pudieran llegar a corresponder a los hijos vivos de la fiduciaria al tiempo de la venta. Los sucesores de la fiduciaria renunciaron a su derecho a consolidar el pleno dominio, pero considera la DG que dicha renuncia preventiva y ulterior enajenación no puede causar asiento a favor del comprador: los titulares eventuales no pueden, hasta el fallecimiento de la usufructuaria, renunciar o transmitir su hipotético derecho, y, si bien cabe una renuncia preventiva, ésta no produce la consolidación más que respecto de lo ordenado válidamente por el causante, de modo que sólo los que al fallecimiento de la usufructuaria sobrevivan podrán consolidar el dominio y enajenar. En consecuencia, mientras no se acredite el fallecimiento de la fiduciaria y consientan todos los fideicomisarios, no podrá entenderse cumplida la condición. el hecho que se haya celebrado un acto de conciliación y en él los llamados se hayan allanado a lo solicitado por la ahora vendedora no afecta a al situación de pendencia del fideicomiso ordenado.

Fco. Molina

RDGRN de 29 de junio de 2009 (BOE 03/09/2009)

Hipoteca: subrogación activa. Ampliación y modificación. Contradicción.

Previa subrogación de una nueva entidad de crédito en la posición acreedora de un préstamo con garantía hipotecaria, se procede a la ampliación del capital, pactándose que, donde antes se adicionaba un diferencial del 1'15 % a todo referencial, en la ampliación sólo se adicionará al referencial sustitutorio, en lo que aprecia el Registrador contradicción entre el título ahora presentado y el ya inscrito, pactándose además la aplicación del procedimiento de enajenación extrajudicial en garantía de gastos extrajudiciales.

No habiéndose pactado expresamente la novación de las cláusulas relativas a la determinación del tipo de interés, hay que excluir que lo nuevamente convenido modifique los términos de lo ya inscrito, sin que valga el argumento del recurrente de considerar la obligación dividida en tramos, ya que no resulta así de la escritura calificada. Por el contrario, el procedimiento de enajenación extrajudicial será aplicable también a los gastos de ejecución, que, si bien el art. 236·K RH restringe, podrán ser acreditados posteriormente en el «proceso extrajudicial» (sic).

Fco. Molina

RDGRN de 30 de junio de 2009 (BOE 03/09/2009)

Herencia. Prelegado. Mitad indivisa del usufructo.

Por testamento se lega la nuda propiedad y la mitad del usufructo de determinados bienes a un hermano del testador, siendo legatario de la restante mitad del usufructo otro hermano. El heredero prelegatario otorga, sin el concurso de su hermano colegatario, escritura de aceptación y toma de posesión del legado, adjudicándose la mitad de cada finca en pleno dominio y la restante mitad en nuda propiedad, si bien por posterior acta de rectificación se adjudica la totalidad de las fincas en nuda propiedad, y la mitad en usufructo. El Registrador entiende necesario el consentimiento del colegatario.

La interpretación lógica, gramatical y sistemática de la disposición testamentaria conduce a considerar que el causante quiso distinguir la nuda propiedad y el usufructo - habría podido ordenar el legado del pleno dominio de la mitad y el usufructo de la restante mitad, pero no lo hizo de este modo - cuestión importante a la hora de apreciar si, fallecido el causante, se produce automáticamente la consolidación del pleno dominio en cuanto a la mitad indivisa de las fincas. Dicha consolidación debe quedar excluida, pues la dicción literal del testamento muestra que la voluntad del causante era que surgiera un comunidad en el usufructo, que se regirá por lo dispuesto en los arts. 987 y 521 CC, que determinan el acrecimiento, cuando existe un llamamiento conjunto que elude la consolidación, cao de fallecimiento o renuncia del cousufructuario. Así las cosas, no hay consolidación y puede haber acrecimiento; y dado que no hay heredero ni albacea facultado para la entrega del legado, el interesado podría haber tomado por sí solo posesión de la nuda propiedad de los bienes, y de su mitad en la comunidad de goce, pero no puede atribuirse el usufructo de la mitad sin el consentimiento del colegatario.

Fco. Molina

RDGRN de 2 de julio de 2009 (BOE 03/09/2009)

Obra nueva. Adecuación de la obra al proyecto. «Estudio-local».

Se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, por considerar que hay discrepancias entra la obra declarada, que incluye un «estudio-local», y la licencia municipal de obras, que se refiere a un «local».

La DG asume que el Registrador no puede apreciar la corrección de lo afirmado por el técnico al certificar la obra se adecua al proyecto para el que se obtuvo la licencia, y que la certificación técnica no ha de extenderse al destino o uso presumible de los elementos privativos, ya que tal uso o destino es una cualidad meramente descriptiva y sin trascendencia registral.

Fco. Molina

RDGRN de 4 de julio de 2009 (BOE 03/09/2009)

Anotación preventiva de embargo. Sociedad de gananciales no liquidada.

El Registrador suspende la práctica de la anotación preventiva de embargo solicitada sobre «los derechos que puedan corresponder al ejecutado en la sociedad de gananciales aún no liquidada» sobe unos bienes inscritos a nombre del propio embargado y su esposa, ya fallecida, con carácter ganancial.

La DG retoma su clásica doctrina sobre la cuestión, apreciando que, disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, los cónyuges - o sus causahabientes - no ostentan una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes, sino una participación global sobre un patrimonio colectivo separado, lo que obliga a diferenciar el supuesto de embargo de bienes concretos, que requiere que las actuaciones se dirijan contra ambos cónyuges, el caso de embargo de la cuota global de uno de los cónyuges en la masa ganancial en liquidación, si las actuaciones se dirigen sólo contra el cónyuge deudor, practicándose la anotación sobre los bienes que especifique el mandamiento, y el que se da cuando se pretende el embargo de la cuota que deba corresponder al cónyuge deudor sobre un bien concreto, en el que no cabe tomar la anotación preventiva, porque en este caso el objeto de embargo carece de auténtica sustantividad jurídica y no se puede configurar como un derecho susceptible de futura enajenación judicial.

Fco. Molina

RDGRN de 6 de julio de 2009 (BOE 03/09/2009)

Reconocimiento de dominio. Medios de pago. Ámbito de aplicación.

Inscrita una finca a favor de una persona casada, con carácter ganancial, y fallecido uno de los cónyuges, se otorga ahora la correspondiente escritura de aceptación y adjudicación de herencia, en la que, con carácter previo, el cónyuge supérstite y los herederos del fallecido rectifican la de compra en su día formalizada, en 1977, en el sentido de haberse realizado la adquisición por mitades indivisas de carácter privativo. A tal efecto se manifiesta que el precio se satisfizo por mitades, con dinero privativo de cada cónyuge adquirente, y que de igual modo se han satisfecho los gastos de conservación y mantenimiento, incorporando para ello un documento privado fechado en 1986 y suscrito por ambos esposos, que ahora el supérstite y los herederos del finado ratifican y elevan a público. El Registrador considera que debe constar el medio empleado para verificar el pago.

Hasta la Ley 36/2006 de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal no existía la obligación legal de hacer constar los medios de pago y fechas de entrega, sino solo el total del precio y la forma de su abono. Actualmente, y a la luz del RD 1804/2008, de 3 de noviembre, debe expresarse en la escritura la cantidad satisfecha en metálico, expresarse igualmente los importes pagados pro medio de cheques u otros instrumentos de giro, testimoniando el Notario los que en el momento se entreguen, y haciendo constar,

respecto de los entregados con anterioridad, si son nominativos o al portador, su numeración y el código de la cuenta de cargo, y si se paga mediante transferencia o domiciliación, debe manifestarse el código de las cuentas de cargo y abono. En caso de negativa a aportar alguno de todos estos datos, el Notario lo advertirá verbalmente y se producirá el cierre registral que previene el art. 254·3 LH. En el caso calificado, aprecia la DG que el reconocimiento de dominio formalizado no comporta una transmisión, sino una adecuación de la titularidad formal a la realidad, exteriorizando una representación indirecta no acreditada, tratando de suplir la falta de acreditación con la declaración de que el precio, gastos e impuestos derivados de la compra fueron satisfechos por las personas favorecidas con el reconocimiento de dominio. En este sentido, la escritura no solo exterioriza esa relación representativa, sino que implica una declaración sobre un pago, al cual le resulta plenamente aplicable el régimen hoy vigente sobre identificación de los medios de pago empleados, y que será de aplicación a toda escritura autorizada desde la entrada en vigor de las normas citadas. No procede hacer ninguna excepción, en atención al tiempo transcurrido desde la fecha en que habría tenido lugar el pago y la actual de otorgamiento, atendida la finalidad de la norma, de prevención del fraude, ya que el documento privado incorporado en el que se reconoce el pago sólo tiene fecha fehaciente desde el día mismo de autorización de la escritura.

Fco. Molina

RDGRN de 7 de julio de 2009
RDGRN de 8 de julio de 2009
(BOE 03/09/2009)

Compraventa. Medios de pago. Ámbito de aplicación.

El Registrador suspende la inscripción de la venta de un solar de suelo industrial, por no constar, en relación a los medios de pago empleados con anterioridad al otorgamiento, en relación a un cheque, si es bancario o no, nominativo o al portador, su numeración y el código de cuenta de cargo; en relación a una transferencia, los códigos de las cuentas de abono y cargo; en relación a ciertos «pagos ingresados» en una cuenta, si se trata de transferencias, domiciliaciones, o ingresos en efectivo o en instrumento de giro; e introducir mayor confusión las referencias a ciertos «ingresos en cuenta y por medio de los pagarés allí enumerados» que fueron «cobrados por compensación», sin que conste ahora si los pagarés son nominativos o al portador, su numeración, si están librados por una entidad de crédito, y el código de la cuenta de cargo. Y, respecto de los pagos realizados en el momento del otorgamiento, se testimonian dos cheques nominativos, extendidos a favor de la compradora, no de la vendedora, y que aparecen testimoniados en otra escritura del mismo Notario autorizante como medio de pago.

Hasta la Ley 36/2006 de Medidas de Prevención del Fraude Fiscal no existía la obligación legal de hacer constar los medios de pago y fechas de entrega, sino solo el total del precio y la forma de su abono. Actualmente, y a la luz del RD 1804/2008, de 3 de noviembre, debe expresarse en la escritura la cantidad satisfecha en metálico, expresarse igualmente los importes pagados pro medio de cheques u otros instrumentos de giro, testimoniando el Notario los que en el momento se entreguen, y haciendo constar, respecto de los entregados con anterioridad, si son nominativos o al portador, su numeración y el código de la cuenta de cargo, y si se paga mediante transferencia o domiciliación, debe manifestarse el código de las cuentas de cargo y abono. En caso de negativa a aportar alguno de todos estos datos, el Notario lo advertirá verbalmente y se producirá el cierre registral que previene el art. 254·3 LH. No pueden acogerse los argumentos del recurrente en el sentido de no ser competente el Registrador para calificar la forma y corrección de la constancia notarial de los medios de pago - invocando para ello la doctrina de la DG relativa al art. 98 de la Ley 24/2001, con evidente falta de la más mínima analogía - y de quedar reducida, en todo

caso, su calificación, a los supuestos en que el Notario consigna expresamente la negativa de los interesados a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados - tal interpretación haría inútil el régimen legal, e implicaría una antinomia entre el art. 254·3 y los 21 y 22 LH. Confirmada, por tanto, indubitadamente la competencia del Registrador para calificar estos extremos, procede apreciar: respecto de los pagos realizados antes del otorgamiento, entiende el recurrente que el régimen aplicable debe ser el vigente al tiempo de efectuarse la entrega, que sería, en todo caso, anterior a la entrada en vigor del RD 1804/2008, por más que sus fechas no constan fehacientemente. No obstante, resalta la DG que todas las normas anteriormente citadas no regulan la forma del pago, sino la de su constancia en el instrumento público, y por tanto, rigen para todo documento otorgado durante su vigencia, con independencia de la fecha en que se hubiera efectuado el pago, de modo que procede confirmar en este punto la calificación. Y, en cuanto a los pagos presentes, se manifiesta en el escrito de recurso que la doble constancia de los cheques responde a haberse formalizado dos transmisiones de la misma finca: de A a B, y de B a C, cobrando C con los cheques que A ha entregado a B, previo su endoso. Ahora bien, sí se identifica la persona a cuyo favor o a cuya orden se libran los repetidos cheques, y es indudable que el vendedor puede aceptar aquellos como medio de pago, por lo que procede revocar en este punto la calificación.

La segunda de las Resoluciones es prácticamente idéntica, de no ser por que, en este segundo supuesto, no hay entrega de importe alguno de presente.

Fco. Molina

RDGRN de 9 de julio de 2009 (BOE 03/09/2009)

Compraventa. Dación en pago. Medios de pago. IVA.

Se procede a la venta de un inmueble, conviniendo que parte del precio se satisfará mediante la cancelación de las deudas que tiene la vendedora frente a la comprador por razón de unos préstamos, dando la adquirente la correspondiente carta de pago, y quedando el resto de precio aplazado a doce meses sin interés. El Registrador considera incumplida la normativa sobre identificación de los medios de pago empleados, debiéndose expresar el medio de pago que se empleará respecto de la parte aplazada, así como de la cantidad entregada para su ingreso en el Tesoro Público en concepto de IVA repercutido, y que simplemente se confiesa recibida íntegramente.

La obligación de identificar los medios de pago empleados en los negocios inmobiliarios en los que, en todo o en parte, medie entrega de numerario, es predicable únicamente respecto de las cantidades ya entregadas o que se abonen al tiempo del otorgamiento, pero en ningún caso para la parte de prestación que quede aplazada - aunque sí regirá para el caso de solicitar los interesados la constancia, por nota marginal, del pago de cualquier cantidad después de la inscripción. En cuanto al importe del IVA, considera la DG que el vendedor ostenta frente al comprador dos créditos, por el precio a satisfacer, y por el impuesto que grava la operación y que como sujeto pasivo ha de repercutirle. Este segundo crédito, aunque establecido por la Ley fiscal y con régimen especial, no deja de derivar del contrato entre las partes, y en dicho contrato suele determinarse que el comprador, a efectos civiles, queda obligado a satisfacer no solo el precio, sino también la cantidad que se calcula por el impuesto, y así, cobrado el importe repercutido por el vendedor, se integra en su patrimonio y queda al alcance de sus propios acreedores, sin perjuicio de la obligación de ingreso que tiene para con el Tesoro. En definitiva, civilmente el total a pagar por el

comprador se desglosa en precio y repercusión del impuesto, y como tales, una y otra quedan sujetas a un único régimen respecto de la manifestación de los medios de pago empleados, ratificándose en este punto la calificación.

Fco. Molina

RDGRN de 10 de julio de 2009 (BOE 19/09/2009)

Compraventa.

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, por la que unos cónyuges vendieron a una sociedad una participación indivisa de finca, pactándose, que en caso de dedicar la propiedad a uso industrial, la sociedad compradora se compromete a abrir una puerta, para el paso de vehículos, quedando autorizado por la parte vendedora el paso de personas para acceso al local a través del patio de la finca matriz, conservando las puertas y ventanas actuales en una longitud igual a la del edificio que queda enfrente; en esta misma fachada y longitud la sociedad compradora podrá abrir cuantas ventanas que abran hacia dentro crea convenientes en las futuras plantas que puedan edificarse, por tratarse de un pacto meramente obligacional, calificación que es recurrida por el interesado ante la Dirección General que no emite resolución expresa en el plazo legal por lo que el interesado recurre en juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia, que ordena la inscripción de la servidumbre.

Presentada de nuevo a inscribir en virtud de la citada sentencia, el registrador se niega a dar cumplimiento de la misma pues han surgido obstáculos del Registro, como son la necesaria aportación de la escritura que debe inscribirse, así como la falta de conformidad de los titulares registrales actuales para inscribir la servidumbre. La DG entiende que estando vigente el asiento de presentación al haberse notificado la interposición del juicio al Registro de la Propiedad, no debió haberse practicado asiento alguno posterior entretanto no caducara, y si se ha practicado, queda a las resultas de la sentencia dictada en el juicio verbal, sin perjuicio de la responsabilidad en la que hubiera podido incurrir el registrador por el despacho del título incompatible posterior. Por lo que no procede denegar ahora el cumplimiento bajo pretexto de existencia de compraventas posteriores de partes alícuotas de la finca, que están afectadas por la prórroga del asiento de presentación del título que motiva este expediente. En lo que sí tiene razón el registrador es en la necesidad de aportación de la escritura que motivó la cláusula inscribible. En consecuencia debe proceder el registrador sin dilación a la inscripción del título, una vez que se le aporte copia autorizada del título.

Pedro Fandos

RDGRN de 11 de julio de 2009 (BOE 19/09/2009)

Expediente de dominio.

Se suspende la inscripción de un testimonio de auto de expediente de dominio por los siguientes defectos: 1º No se determina la proporción en que adquieren el bien los titulares a favor de los cuales se reconoce el tracto sucesivo. 2º No resulta del mandamiento las circunstancias de los adquirentes, especialmente el régimen económico matrimonial si estuvieran casados. 3º No resulta del mandamiento que hayan sido citados personalmente los titulares de asientos contradictorios de menos de treinta años de

antigüedad que tienen inscrito el dominio de la finca. 4º Falta determinar la participación indivisa de la finca que corresponde a la plaza de garaje. Defectos todos ellos confirmados por la DG.

Pedro Fandos

RDGRN de 13 de julio de 2009 (BOE 19/09/2009)

Rectificación de error.

Se presenta instancia suscrita por una representante del recurrente y de su esposa por la que se expone: que sus mandantes son dueños de la vivienda integrada en UN Bloque que según consta en la escritura de compra, la vivienda tiene una cuota de participación en los elementos comunes del bloque y con respecto a la zona destinada a aparcamiento, o sea, la sexta zona, una décima parte a cada uno de los aparcamientos que componen dicha zona; que, sin embargo, en la zona de aparcamiento no aparece inscrita dicha participación; que, en consecuencia, existe un error material, por omisión, que debe rectificarse. El Registrador deniega la inscripción, por no constar, ni en el título ni en la inscripción registral, el anejo de una plaza de aparcamiento.

La DG distinguiendo los conceptos de inexactitud registral y error, y considerando que en el presente caso es evidente que existió un error por omisión, que no puede calificarse como banal, pues conlleva que el recurrente haya sido desposeído de la zona de aparcamiento por otra persona, entiende que no cabe más que concluir en el mismo sentido que el Registrador, que para hacer la rectificación solicitada, y, a falta de consentimiento unánime de los partícipes en la propiedad horizontal, será necesaria una sentencia firme en la que, demandados todos los interesados, se ordene la rectificación.

Pedro Fandos

RDGRN de 14 de julio de 2009 (BOE 19/09/2009)

Obra nueva.

Se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva por no acreditarse la cesión de una parte de la superficie de la finca al Ayuntamiento, que se ha constituido como condición de la licencia de obras, defecto confirmado por la DG.

Pedro Fandos

RDGRN de 15 de julio de 2009 (BOE 19/09/2009)

Referencia catastral.

Se suspende la constancia registral de la referencia catastral de una finca registral, solicitada mediante instancia privada suscrita por el recurrente acompañada de dos fotocopias de dos certificaciones catastrales, por no ser título hábil las fotocopias y por no poder acreditarse la identidad de las parcelas catastrales a que se refieren dichas fotocopias, con la finca registral, defectos confirmados por la DG.

Pedro Fandos

RDGRN de 16 de julio de 2009
(BOE 19/09/2009)

Herencia.

Se suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia por no constar el nombre del cónyuge del heredero único, defecto revocado por la DG.

Pedro Fandos

RDGRN de 17 y 18 de julio de 2009
(BOE 19/09/2009)

Herencia.

Se suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia, por no acompañarse el certificado original del Registro General de Actos de Última Voluntad, pues el protocolizado en la escritura no resulta ni firmado, ni sellado, ni fechado, defecto revocado por la Dirección General, pues no es más que el traslado a papel del certificado obtenido electrónicamente por el Notario y luego protocolizado en la Escritura, por lo que forma parte de la matriz, entendiendo la DG que la actuación del Notario ha sido correcta.

Pedro Fandos

RDGRN de 20 de julio de 2009
(BOE 19/09/2009)

Herencia. Certificado del RGAUV.

Se presenta en el registro de la propiedad escritura de adjudicación de una herencia en el que el certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, se obtuvo por el Notario Autorizante del Encargado del Registro Civil por vía telemática y bajo firma electrónica de ambos, pero sin consignar la firma y sello del emisor.

El registrador suspende la inscripción al señalar que en virtud de la normativa aplicable, en el certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad que se inserta en la escritura debe constar la firma electrónica o código de validación del funcionario encargado del Registro que emite el mismo y que es lo que da autenticidad al certificado.

La DGRN rechaza el defecto alegado por el registrador, al señalar que incorporada a la matriz el traslado a papel de la certificación telematicamente obtenida, ha de considerarse que la misma reúne todos los requisitos necesarios para desplegar toda la eficacia que legislación atribuye al certificado en papel y en tal sentido debe considerarse cumplido lo dispuesto en los arts. 76 y 78 del RH.

Fernando Llopis

RDGRN de 21 de julio de 2009
(BOE 19/09/2009)

Parcelación. Licencia por silencio administrativo.

Se presenta en el registro escritura de parcelación, constitución de servidumbre, y declaración de obras nuevas en construcción.

El registrador deniega la práctica de las segregaciones, al señalar que las parcelas que se segregan de la finca registral son inferiores a la unidad minima de cultivo, no pudiendo entenderse otorgada la licencia por silencio administrativo.

La DGRN confirma la nota del registrador, al señalar que según la STS de 28 de enero de 2009 y la normativa del suelo aplicable, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística.

Fernando Llopis

RDGRN de 22 de julio de 2009
(BOE 19/09/2009)

Falta el nombre de la voz.

El mismo y día y con números de protocolo correlativos se otorgaron, primero, una escritura de préstamo concedido a dos cónyuges, garantizado con hipoteca constituida sobre la mitad indivisa de una finca privativa de la esposa (su esposo consintió dicha constitución por tratarse de vivienda familiar), y, después, otra escritura por la que ésta aporto dicha finca a su sociedad de gananciales.

El notario recibió comunicación telemática por la que se le hizo saber que la escritura de constitución de hipoteca causó entrada en el Registro después de la escritura de aportación a la sociedad de gananciales.

La Registradora practica la inscripción de la escritura de aportación a la sociedad de gananciales y deniega la de constitución de hipoteca.

La Dirección General sin entrar a analizar las razones por las que los documentos están presentados por el orden inverso al de su autorización, ya que una vez practicado el asiento de presentación éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce sus efectos mientras no se declare su inexactitud (art. 1.3º LH) estima el recurso basándose en que si bien el principio de prioridad impide inscribir un documento en tanto esté vigente un asiento anterior incompatible y que según el principio de tracto sucesivo no pueden inscribirse o anotarse títulos que no aparezcan otorgados por el titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que no es posible el despacho de una hipoteca cuando el hipotecante no aparece ya como titular registral; en el presente caso entiende que no son títulos incompatibles, ya que dichos títulos formalizan negocios relacionados entre sí y los respectivos titulares de la finca sobre la que se ha constituido la hipoteca han prestado su consentimiento a la hipoteca.

Fernando Llopis

RDGRN de 22 y 23 de julio de 2009
(BOE 19/09/2009)

Local destinado a garajes. Descripción pormenorizada

Se presenta escritura en el registro en la que se pretende la inscripción de determinadas disposiciones de los estatutos del régimen de propiedad horizontal relativo a la nueva descripción del local destinado a garajes y trasteros, con asignación de su cuota de participación (en dicha descripción se relacionan los elementos que tienen la consideración de elemento común particular de los propietarios del local y los elementos comunes del edificio, y se detallan el número de plazas de garaje y aparcamiento, constituyendo sobre el local referido un condominio, que surgirá cuando se transmita a terceros cada cuota indivisa del local.

El registrador deniega la inscripción de las siguientes dos cláusulas, por ser contrario a norma imperativa, excediendo de la autonomía de la voluntad, ya que la ley exige unanimidad de todos los propietarios para modificar el titulo constitutivo de la propiedad horizontal y la singularización de linderos, superficie… implica – sic- tal modificación, sin que tal facultad pueda ser reservada o delegada genéricamente por vía estatuaria, que pretenda comprometer a futuros adquirentes. Tales cláusulas son:

1.- De acuerdo con su destino, la propiedad de este local se divide idealmente en 624 cuotas indivisas desiguales, a razón de 285 cuotas de 2/624 avos cada una de las 285 plazas de garaje y 54 de 1/624 cada uno de los 54 trasteros.

2.- Al tiempo de la primera transmisión de cada cuota, se especificará la plaza de garaje o trastero cuyo uso exclusivo comporta, que se repetirá en las sucesivas transmisiones de tales cuotas. Al tiempo de dichas transmisiones se expresará la descripción pormenorizada de cada plaza de garaje o trastero, con fijación de su número de orden o letra que les identifique, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, conforme al art 53.b R Dto 1093/97. Esta facultad la ostentará la Promotora por el mero hecho de serlo, como consecuencia de la presente regla estatutaria y también por vía de apoderamiento especial que se entenderá concedido por cada adquirente de cualquier departamento o cuota indivisa, al tiempo de la formalización de la escritura pública de transmisión.

Fernando Llopis

RDGRN de 24 de julio de 2009
(BOE 19/09/2009)

Falta el nombre de la voz.

Se presenta en el registro escritura de adaptación de estatutos de una sociedad limitada profesional.

El Registrador Mercantil resuelve no practicar la inscripción de las siguientes cláusulas estatutarias:

1ª. La que dispone que no se podrá aumentar el capital social para promover la carrera profesional de sus socios o asociados, ni reducirlo para ajustar la carrera profesional de aquellos. Por ser contraria al desenvolvimiento de la vida de la sociedad y no responder al régimen del art. 17.1.b),c) y d).

2ª. La que sujeta la transmisión de participaciones de los socios profesionales, en general, es decir inter vivos o mortis causa, a la autorización de los 2/3 de los votos de los socios profesionales. Por deber excluirse de ello la transmisión mortis causa para la que no puede exigirse el acuerdo unánime.

La DGRN confirma el primer defecto y revoca el segundo. Respecto al primero señala que es claro el carácter dispositivo de los preceptos contenidos en las letras b) y c) del apartado 1 del art. 17. Lo que hacen los estatutos cuestionados no es excluir la aplicación de dicho artículo, sino excluir la posibilidad de adoptar un acuerdo de aumento de capital para promoción de socios o de reducción de capital, para ajuste de la carrera profesional de los mismos socios y ello con independencia de que exista o no derecho de suscripción preferente. Sobre esta base y teniendo en cuenta que de conformidad con el art. 44.1 e) de la LSRL, es competencia exclusiva de la JG el acuerdo de aumentar o reducir el capital social, dicha posibilidad no puede ser eliminada por los estatutos de la sociedad.

En cuanto al segundo defecto la DGRN, entiende que debe ser revocado, ya que de conformidad con los arts 12 y 15 de la LSP, se admite la mayoría para autorizar la transmisión de participaciones de socios profesionales sea inter vivos o mortis causa.

Fernando Llopis

RDGRN de 27 de julio de 2009 (BOE 19/09/2009)

Provisión de Fondos en el BORME. Administrador vigente.

Se presenta en el registro escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad de responsabilidad limitada.

El registrador deniega la inscripción solicitada por los siguientes defectos:

No se ha realizado la provisión de fondos para el BORME que exige el art.426 del RRM.

De lo libros del registro resulta que existe, con cargo vigente, otra consejera no cesada, por lo que el consejo, según el registro se compondrá de 4 miembros. Art. 58 y 6 RRM.

La DGRN confirma ambos defectos, respecto del primero parte de que el importe que se debe satisfacer a la Agencia Estatal BOE por la publicación de actos y anuncios en BORME tiene la consideración de tasa. Señalando que no existe en la normativa vigente regulación alguna sobre la forma en que debe efectuarse el ingreso. Por lo que son de aplicación en esta materia las normas generales para la satisfacción de obligaciones tributarias (Reglamento General de Recaudación), en las que no esta previsto para el pago de la tasa la domiciliación bancaria, ya que debería existir una norma tributaria que expresamente lo estableciera.

Y respecto al segundo de los defectos, el Centro Directivo niega que por la renovación del Consejo pueda entenderse de que existe un cese tácito de la administradora que sigue vigente en el Registro. Y aunque la separación de un administrador puede ser acordada en cualquier momento por la Junta General, sin que conste en el orden del día, es preciso que sea tratada dicha cuestión en la misma Junta.

Fernando Llopis

RDGRN de 28 de julio de 2009 (BOE 19/09/2009)

Falta el nombre de la voz.

Se presenta en el Registro escritura de elevación a público de acuerdos sociales, consistentes en la separación y exclusión de socio, reducción de capital mediante amortización de participaciones sociales, separación de cargo y modificación de estatutos sociales.

El registrador resuelve no practicar la inscripción solicitada, ya que de la escritura no resulta acuerdo sobre el valor razonable de las participaciones, persona y procedimiento a seguir, ni tampoco se acredita la valoración por auditor de cuentas.

La DGRN confirma el defecto alegado por el Registrador, al señalar que el hecho de que los estatutos de la sociedad mercantil contenga un sistema de valoración de las participaciones del socio excluido, no impide ni excluye la aplicación de lo dispuesto en el imperativo art.100.2 de la LSRL. Por lo que el registrador tiene que exigir, para practicar la inscripción de la reducción de capital, que conste en la escritura el valor razonable de las participaciones del socio separado, la persona o personas que las hayan valorado y el procedimiento seguido para esa valoración.

Fernando Llopis

RDGRN de 31 de julio de 2009 (BOE 28/09/2009)

Convenio regulador.

Se presenta en el Registro testimonio de una sentencia judicial en la que se decreta la separación judicial de un matrimonio y se aprueba el respectivo convenio regulador; convenio regulador en el que los cónyuges se adjudican la finca en cuestión por mitades indivisas y a continuación el esposo cede el usufructo vitalicio de su mitad indivisa a su esposa, pactándose además que para el caso de que en uso de las facultades que le confiere el usufructo arrendase la vivienda a terceras personas, la esposa estará obligada a entregar a el cedente el 50 % de las rentas obtenidas. El Registrador suspende la inscripción de la cesión del derecho de usufructo de una mitad indivisa a favor de la esposa y del pacto citado, por considerar que se trata de una transmisión adicional a la liquidación conyugal que debe plasmarse en escritura pública, con expresión de su causa onerosa o gratuíta. La DG confirma la calificación y desestima el recurso interpuesto contra la misma.

Ana Isabel Llosa

RDGRN de 18 de agosto de 2009 (BOE 28/09/2009)

Reanudación de tracto sucesivo.

Se presenta en el Registro el testimonio judicial de un auto declarando el dominio previa segregación de determinada finca a favor de distintas personas proindiviso. El Registrador suspende la inscripción solicitada, al considerar que al concretarse el expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido a una parte de la finca registral, es necesario para su acceso al Registro, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación urbanística, y en concreto la exigencia de licencia de segregación expedida por el ayuntamiento respectivo; la Dirección General confirma la calificación registral y desestima el recurso interpuesto contra la misma.

Ana Isabel Llosa

RDGRN de 19 de agosto de 2009
(BOE 28/09/2009)

Propiedad horizontal.

Se presenta en el Registro una escritura por la que se agrupan 3 elementos privativos de un edificio constituído en regimen de propiedad horizontal, de los que dos de ellos tienen como «anexo» una participación indivisa de un cuarto de aseo situado en la misma planta. La registradora suspende la inscripción por el hecho de que por razón de la agrupación que se practica en el título que se califica, desparecería el «anexo» para integrarse en las fincas agrupadas sin el carácter de «anexo», siendo necesario para ello el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios por tratarse de una modificación del título constitutivo. La DGRN revoca la calificación registral al considerar que la palabra «anexo» no es unívoca y en el caso concreto no está usada con total precisión, pues solamente supone que varios pisos comparten la copropiedad ob rem de un aseo, y es esa vinculación lo que se denomina de tal forma, pero una vez autorizada estatutariamente la agrupación de elementos privativos, no existe inconveniente en la inscripción de la escritura objeto de la calificación recurrida.

Ana Isabel Llosa

RDGRN de 20 de agosto de 2009
(BOE 28/09/2009)

Suspensión de pagos.

Se presenta en el Registro una certificación expedida en procedimiento de apremio fiscal en la que, en relación con una anotación preventiva de embargo practicada en virtud de un mandamiento expedido el 23 de octubre de 2000 en el que se decreta el embargo de una finca titularidad de la sociedad X, se adjudica el bien embargado al Ayuntamiento a favor del cual se practicó la citada anotación de embargo.El Registrador suspende la inscripción de dicha adjudicación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 24 y 55 de la Ley Concursal, al constar en el Regsitro –concretamente en el Libro de Incapacitados-, anotación preventiva de la declaración de suspensión de pagos y del convenio de acreedores. La DG confirma la calificación pues del convenio de suspensión de pagos anotado resulta que toda transmisión de bienes requiere ser aprobada por la comisión de acreedores, por lo que no se cumplen los requisitos del convenio.

Ana Isabel Llosa

RDGRN de 21 de agosto de 2009
(BOE 28/09/2009)

Constitución de servidumbre y tracto sucesivo.

Se presenta de nuevo en el Registro una escritura de constitución de servidumbre que con anterioridad fue objeto de calificación desfavorable por falta de inscripción del predio dominante. La Registradora deniega su inscripción por constar las fincas consideradas como predio sirviente y predio dominante inscritas a favor de personas distintas de las que comparecen como otorgantes en el título presentado, al haber sido transmitidas con posterioridad al otorgamiento de aquél y vulnerarse por tanto el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la LH.

Ana Isabel Llosa

RDGRN de 22 de agosto de 2009
(BOE 28/09/2009)

Datos descriptivos de la finca.

Se presentan en el Registro escrituras de aportación a una sociedad de una finca en la que, al describirla, se incluye como parte de la misma una rampa de acceso desde la vía pública. El Registrador deniega la constancia en la inscripción de la finca de la citada rampa como perteneciente a la misma haciendo constar que al margen de la inscripción de la finca existe la constancia registral de una sentencia judicial en la que se declara que la expresada rampa no es propiedad del recurrente, pues no ha demostrado dicha titularidad en la acción declarativa de dominio entablada con tal finalidad. La Dirección General confirma la nota del Registrador y desestima el recurso interpuesto contra la misma.

Ana Isabel Llosa

RDGRN de 3 de septiembre de 2009
(BOE 28/09/2009)

Inmatriculación.

En el presente recurso la Dirección General reitera otras resoluciones anteriores dictadas en el mismo sentido, estableciendo que no cabe la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad si no se aporta, junto con el título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título, tal y como exige el artículo 298 del RH, cuya dicción legal no deja lugar a excepción alguna, por lo que la coincidencia entre el título inmatriculador y la certificación catastral debe ser total, incluso en cuanto a los linderos de la finca.

Ana Isabel Llosa

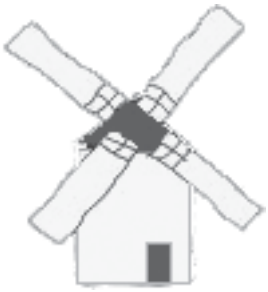
RDGRN de 5 de septiembre de 2009
(BOE 28/09/2009)

Medios de pago.

En la presente resolución la Dirección General especifica las circunstancias relativas a los medios de pago deben ser calificadas por el Registrador de la Propiedad. Concretamente dispone que en aplicación del tenor literal de los artículos 24 de la LN, 177 del RN y 254 de la LH: 1) Los Notarios deberán identificar en las referidas escritura el precio haciendo constar si éste se realizó con anterioridad o en el momento del otorgamiento, la cuantía de los mismas, el medio de pago empleado y el importe de cada uno de ellos; 2) Si el pago se produjo con anterioridad, el Notario deberá hacer constar en la escritura la fecha o fechas en que se realizó y el medio de pago empleado en cada una de ellas; 3) Respecto de los pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos de giro, además de la obligación de testimoniar en la escritura los que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que en el caso de pago anterior a dicho momento los comparecientes deberán manifestar además de los datos a que se refiere el artículo 24 de la LN, la numeración y el código de cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados; 4) Cuando se trate de cheques bancarios u otros instrumentos de giro librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, deberá manifestarse por el compareciente que efectúe el pago el código de cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para

el libramiento o en su caso la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico; 5) En caso de pago por transferencia o domiciliación, tanto si el pago se hizo con anterioridad al otorgamiento como si se hizo en el propio acto, los comparecientes deberán manifestar los códigos de las cuentas de cargo y abono; 6) Y por último, cuando se manifieste que los pagos han sido realizados mediante cargo o ingreso en cuenta bancaria, deberá especificarse el medio concreto a través del cual se han realizado (en metálico, por medio de cheques u otros instrumentos de giro o por transferencia o domiciliación).

Ana Isabel Llosa



Pedro Fandos Pons. Registrador de la propiedad

SUPUESTO DE HECHO NÚMERO 1

Se solicita la inscripción de un exceso de cabida mediante escritura pública. La finca fue inmatriculada en el año 2001 en términos descriptivos equivalentes a los de la parcela a la que se refería la certificación catastral descriptiva y gráfica que acompañaba al título. Cuenta con una superficie en el Registro de X metros cuadrados, frente a los X+84 metros cuadrados que se recogen en la certificación catastral ahora aportada, o los x+88 metros cuadrados del certificado técnico que también se aporta.

Se ha comparado el certificado gráfico actual con el que se conserva en el Registro a la hora de inmatricular y se observa que no coinciden. El nuevo certificado catastral descriptivo y gráfico es diferente del anterior que provocó la inmatriculación, especialmente en la parte izquierda del lindero sur, mucho más angulado hacia el interior de la parcela en el certificado más antiguo, lo que determina una inferior superficie inicial.

COMENTARIO

Del análisis de esta situación se deduce claramente que se ha producido una alteración de linderos en la finca y no la rectificación registral de una cabida erróneamente calculada, lo cual se demuestra mediante la comparación entre la situación de los linderos de la certificación catastral que provocó la inmatriculación y los de la actual certificación catastral que ahora se aporta para intentar hacer constar registralmente una mayor cabida.

Si se trata de inscribir registralmente lo primero, la alteración de linderos, en tal caso lo que procede es la inscripción del negocio jurídico que provocó tal alteración (agregación, agrupación, etc.) y no simplemente la aportación del nuevo certificado catastral que refleja el resultado de la modificación producida, el cual lógicamente por su propia naturaleza no puede recoger el negocio jurídico que lo motivó.

Ahora que ya han pasado mas de diez años desde que se impuso legalmente el requisito de acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica a la inmatriculación de fincas, será siempre necesario, a la hora de calificar los excesos de cabida que se pretendan sobre las mismas, comparar los certificados catastrales que provocaron la inmatriculación con los gráficos que ahora se puedan aportar para pretender una mayor cabida y deducir de dicho análisis si hubo error en la determinación inicial de la superficie de la finca o si se ha podido producir el supuesto que hemos examinado.

SUPUESTO DE HECHO NÚMERO 2

En el Registro de la Propiedad existe inscrita una finca con una superficie de 19.000 metros cuadrados, que se vende en escritura pública en la que se acompaña una certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figura una superficie de 25.000 metros cuadrados y unos linderos que coinciden con los que figuran en el Registro de la Propiedad, excepto uno que es diferente por el Norte. Dicha superficie se inscribe en el Registro, como exceso de cabida.

Posteriormente se presenta una escritura de declaración de obra nueva en la que el titular registral declara que había un error en el catastro, y que la superficie real de la parcela es la de 19.000 metros cuadrados, para justificarlo aporta certificación del arquitecto autor del proyecto, que describe la finca literariamente y gráficamente. La escritura se inscribe en el Registro pero se suspende la rectificación de la superficie por dudas en la identidad de la finca. El interesado vuelve a presentar el título, junto con certificación municipal de la superficie y de los linderos, con propietarios y direcciones correspondientes, de los que tres vienen a coincidir con los de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, pero difiere en cuanto al lindero norte, junto con la instancia en la que interpone el correspondiente recurso para la rectificación de la superficie de la parcela catastral, solicitando que se haga constar en el Registro la cabida correcta que es la de los 19.000 metros cuadrados.

La situación gráfica es la siguiente; de la comparación del plano que consta en la certificación del arquitecto, con el de la certificación catastral gráfica, se observa una diferencia en la configuración de ambas realidades gráficas, pues según la certificación del arquitecto, la cuña que figura por la parte norte del plano de la certificación catastral, no forma parte de la finca sobre la que se ha declarado la obra nueva, de ahí la diferencia entre la superficie que el arquitecto ha medido como real de la parcela y la catastral. Por la certificación municipal descubrimos que la finca que linda al Norte coincide con una que figura inscrita en el Registro de la Propiedad, pues coincide la ubicación de la parcela en cuanto a su calle y número y la titularidad registral de la misma. La superficie de la misma 6005 metros cuadrados, coincide, casi exactamente, con la diferencia de superficie entre la cabida real y la que figura en el catastro y en el Registro, lo cual ya es un primer indicio que parece demostrar que el error en la certificación catastral.

Dibujada la base gráfica de la finca registral, tal y como aparece inscrita, nos aparece sobre la ortofoto, lo que en apariencia son dos fincas, cada una con su casa y con su piscina, por lo que ambas pertenecerían al propietario que ha declarado la obra nueva, pero que insiste en que su parcela tiene 19.000 metros cuadrados y que esa otra casa pertenece a su vecino, lo que vendría a coincidir con la certificación municipal que identifica a ese vecino como colindante, con su finca inscrita en el Registro de la Propiedad, de fecha anterior a la de la compraventa citada, en cuya descripción figura como uno de los linderos, el sur, el nombre de la persona que le vendió la finca al actual titular registral.

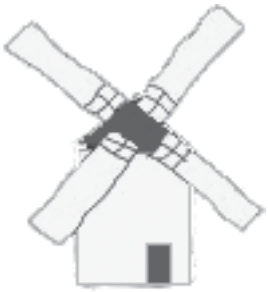
Lógicamente, la base gráfica de esa finca colindante no esta validada, ni siquiera localizada, pero de su descripción registral resulta que tres de sus linderos son fincas, resultantes de una reparcelación inscrita, una de las cuales viene a coincidir con el lindero norte de la certificación catastral descriptiva y gráfica, con sus bases gráficas validadas por el Registrador, por lo que la realidad gráfica muestra el error de la certificación catastral, pues las fincas resultantes de la reparcelación colindan con la de la certificación catastral, sin tener en cuenta la existencia de una finca colindante inscrita, pero que no parece existir en el catastro como realidad independiente, sino como parte de otra parcela catastral, por lo que no colindan con la finca registral sobre la que se declara la obra nueva.

COMENTARIO

La utilización del sistema de bases gráficas registrales y la conjunción de varios indicios nos lleva a la seguridad de la inexactitud del Registro y del Catastro, en cuanto a la superficie, y si el Registrador llega a ese convencimiento, puede, con toda la información de la que dispone, no sólo inscribir la reducción de cabida solicitada, sino validar la base gráfica de la finca registral, e incluso puede llegar a validar la de la colindante, pues identifica gráficamente la descripción del folio registral, por el ajuste de colindantes, y si no lo hace, puede al menos dejarla identificada, lo que también produce importantes efectos, sin tener que esperar a que finalice el procedimiento de rectificación catastral, con una importante consecuencia, que el principio de legitimación operará sobre los 19.000 metros cuadrados, respecto de los cuales tendrá la plena

facultad dispositiva, y si encima logra el consentimiento de los colindantes, puede operar el principio de fe pública registral del artículo 34 LH, que al fin y a la postre, sería la situación ideal de toda finca registral, que la fe pública se extienda no sólo al folio registral, sino también a la realidad gráfica indubitada y ausente de conflictividad.

En este caso, está el consentimiento de todos los colindantes a la realidad gráfica expresada, el de la finca que carece de certificación catastral, porque ha descrito su finca lindando por el sur con el titular registral de la finca respecto de la cual se solicita la rectificación de la superficie, con la superficie que resulta del Registro, que restado de la superficie de la finca cuya cabida se solicita reducir registralmente vendría a coincidir con la realidad extrarregistral, es decir, existen los 25.000 metros cuadrados pero en dos fincas resultantes distintas, y además también existiría el consentimiento de los demás titulares de las fincas registrales colindantes, pues se refleja en su descripción como colindante, nuestra finca registral en cuestión, con lo que la realidad gráfica y la registral son indubitadas y por tanto coincidentes con la realidad extrarregistral, si se inscribe la reducción de cabida, por lo que no parece haber obstáculo para la extensión de la fe pública registral a unos datos de hecho que han sido ratificados por todas las partes implicadas, por lo que la seguridad jurídica en ese caso es plena, aunque para ello es necesario un pronunciamiento legal al respecto.



Christian Sendín Martín. Registrador de la propiedad

ECOETIQUETA – SERCA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

PLANTEAMIENTO DE LA MATERIA

El Registro de la Propiedad tiene como objeto propio y principal inscribir, publicar y garantizar las titularidades jurídicas sobre bienes inmuebles o derechos reales. Dispone de unas características propias para tal objeto que lo hacen también útil para la protección medioambiental:
- Como oficina pública, puede proporcionar información.
- Como institución jurídica, proporciona protección legal.

Así el Registro puede ser de gran utilidad:

Para los ciudadanos que además de conocer el dominio y demás derechos reales sobre las fincas, pueden conocer las características ambientales y urbanísticas de las mismas. Para las Administraciones encargadas de velar por la ordenación urbanística y por la calidad ambiental que:

Necesitan conocer la titularidad del territorio sobre el que operan, cuando sea de dominio privado, Y les interesa aprovechar la protección registral cuando el terreno sea de titularidad pública, y dar publicidad frente a terceros de los expedientes administrativos protectores o restauradores del medio ambiente.

PRINCIPIOS DE LA REGULACIÓN

El control previo de legalidad de los actos inscribibles por medio de la calificación registral, art. 18 LH.

El legislador puede encomendar al Registrador el control de numerosas situaciones legales, por ejemplo, la calificación registral de determinados requisitos fiscales, urbanísticos, agrarios, medioambientales, de constitución de seguros obligatorios de responsabilidad civil, etc.

El principio de legitimación registral.

Los asientos del Registro se presumen válidos y exactos y están bajo la salvagurdia de los Tribunales. Por ello a las distintas administraciones les interesa gozar de protección en el dominio público tanto demanial como patrimonial.

La enervación de la fe pública registral mediante anotaciones preventivas.

Hay que diferenciar:

- Desde un punto de vista de economía pocesal:

Facilita la investigación previa pues para averiguar quiénes son los titulares de fincas registrales

afectadas por circunstancias medioambientales, bastaría solicitar certificación registral. Y si se desconoce cuáles son las fincas registrales afectadas podrá tenerse conocimiento de ello a través del GEOBASE.

También se facilita la notificación individualizada, cuando se refleje en el Registro de la Propiedad una circunstancia de carácter medioambiental, se notificará a los titulares anteriores y los posteriores se tendrán por notificados o enterados dibiéndose reflejar, en el Libro de inscripciones mediante nota marginal, en el GEOBASE mediante una capa que refleje información ambiental y a los ciudadanos mediante información asociada.

- Desde un punto de vista de eficacia jurídica del procedimiento:

Se evita el obstáculo a la inscripción registral del resultado del expediente por haber omitido la notificación a titulares registrales.

Se evita la colisión con el principio de fe pública registral.

Las afecciones legales y registrales.

El legislador puede imponer como medio de control de los requisitos de carácter ambiental afectando la finca a determinadas obligaciones:

En caso de cumplimiento: exención de pago de impuestos. Vía legal art. 254 LH.

Nota marginal de afección a la devolución de subvenciones concedidas para fines medioambientales. Art. 31.4 de la Ley General de Subvenciones de 17 de Noviembre de 2003. Tal nota expresará el importe de la subvención y el plazo de la obligación asumida, con un mínimo de 5 años, para de este modo afectar a terceros.

Nota marginal de la condición de suelo contaminado o cualquier otra calificación ambiental pertinente. Art 27.3 de la Ley 10/1998 de 21 de abril.

Nota marginal de condiciones impuestas con motivo de la concesión de licencias o autorizaciones administrativas. Art. 74 del RD 1093/1997.

Posible obligación de contratar seguros de responsabilidad civil en caso de siniestros medioambientales, en los que además de que el Registrador pueda comprobar el hecho de la contratación o no del seguro, de modo análogo al seguro decenal, se pudiera afectar legal y registralmente las fincas mediante nota marginal al pago de las primas de responsabilidad civil.

Colisión entre la protección ambiental y la fe pública registral.

Los intereses ambientales no pueden ni deben ignorar el Registro de la Propiedad, ni desenvolverse de espaldas a él:

Pues no sólo perderían un fuerte aliado en materia de disciplina ambiental y protección de titularidades públicas, sino que en algún caso podrían quedar inoperantes o cuando menos entorpecidos frente a la aparición de terceros de buena fe protegidos por la fe pública registral.

Medidas para garantizar que la obtención del SERCA sea un objetivo prioritario:

a) En la contratación pública:

Prioridad por parte de las Admimnistraciones de la adquisición de inmuebles elaborados con materiales reciclados.

Que todas las Administraciones elaboren un plan de auditoría energética para sus edificios cuya base sea el ahorro, la eficiencia energética y la incorporación de energías renovables. También pueden obtener

el SERCA acompañando el informe del técnico competente que acredite el cumplimiento de requisitos ambientales.

b) En la contratación privada:

Publicidad y fomento de que el sello de calidad ambiental, además de implicar ser respetuoso con el medioambiente, atribuye a la finca mayor valor económico. De modo que la competencia entre promotores y constructores y una mayor conciencia ecológica entre los ciudadanos sirvan de garantía de éxito del impulso del SERCA.

CONCEPTO Y PROCEDIMIENTO

Puede definirse la declaración o evaluación del impacto ambiental (EIA) como la técnica de producción ambiental de carácter preventivo consistente en un procedimiento compuesto por un conjunto de estudios y sistemas técnicos, cuyo objeto es posibilitar la evaluación por técnicos competentes en la materia del impacto o efectos para el medio ambiente de un proyecto o actividad en un informe o dictamen, denominado declaración de impacto ambiental. En el se manifiesta la conveniencia o no del proyecto, y en caso afirmativo las condiciones en que debe realizarse.

Todos los proyectos, tanto públicos como privados deben someterse a la declararación de impacto ambiental.

Puede definirse el medio ambiente como el conjunto formado por a) El ser humano, la fauna y la flora, El suelo, el agua, el aire, el clima y el paisaje.
Los bienes materiales y de interés cultural.
La interacción entre todos los factores mencionados anteriormente.

El procedimiento se inicia cuando una persona física o juídica, pública o privada, se propone realizar un proyecto que pueda afectar al medio ambiente.

A continuación procede la elaboración de un informe sobre la evaluación del impacto ambiental, cuya finalidad es realizar un estudio sobre los efectos medioambientales del mismo. Para ello:

- Se examinarán las técnicas a utilizar,
- Se propondrán medidas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos,
- Así como un programa de vigilancia ambiental que garantice el cumplimiento de tales medidas. La obtención del SERCA no impedirá que transcurrido un plazo temporal razonable (5 años, por ejemplo) pueda perderse este distintivo. Por tanto, hay SERCA en la fase previa y posterior de una construcción.

Así, en la fase previa el SERCA es definitivo. Pero en la fase posterior para ser mantenido debe acreditarse el cumplimiento de requisitos ambientales que luego veremos.

Este documento de carácter técnico se caracteriza por:

- Es la empresa constructora la encargada de efectuar el estudio del impacto ambiental.
- Esta empresa encomendará la elaboración del EIA a personas con titulación, capacidad y experiencia suficientes.
- Es solidariamte responsable de las declaraciones contenidas en el Proyecto la Empresa y los redactores del mismo.

Finalmente, cuando se presenten los documentos a inscripción en el Registro de la Propiedad, el Registrador extenderá en los Libros a su cargo, tanto en el Libro de Inscripciones mediante nota marginal como en GEOBASE, la obtención del Sello de Calidad Ambiental (SERCA). A los ciudadanos se les proporcionará información asociada como ya se ha expuesto antes.

La condición es que se acredite por uno o varios técnicos competentes, el cumplimiento de requisitos ambientales (que luego se enuncian).

Por tanto, la inscripción sigue siendo voluntaria y declarativa como regla general en el Registro de la Propiedad, pero constitutiva en cuanto a la obtención del SELLO DE CALIDAD AMBIENTAL que acreditaría el cumplimiento de los requisitos ambientales propios de la ECOETIQUETA.

Poner el SERCA en el Registro referido a una finca significa que tanto en la fase previa y como en la posterior de la construcción se cumplen las siguientes obligaciones ambientales:

- Límite del consumo energético.
- Límite del consumo de agua
- Límite en la producción de residuos.
- Se favorece el uso de fuentes de energía y recursos renovables.
- Se promueve la comunicación y educación sobre temas medio ambientales.

REQUISITOS

Para que pueda obtenerse el SERCA, Registrador debe calificar previamente el informe del técnico competente que acredite el cumplimiento (de todos o de algunos????) de estos requisitos:

A) Requisitos relativos a la fase previa de la construcción:

- Deberá extraerse los materiales utilizados para la construcción de la zona más próxima posible.
- En la elección de materiales deben primar los provenientes de recursos naturales y los obtenidos por medio de procedimientos respetuosos con el medio ambiente.
- No adquirir materiales peligrosos o tóxicos como el plomo, amianto o PVC.
- Reutilizar, en la medida de lo posible, materiales de escombros y derribos.
- Cambiar, en la medida de lo posible, pinturas o tintas basadas en agua por otras con base de agua.
- Las sustancias peligrosas deben etiquetarse correctamente para evitar contaminaciones y daños en los trabajadores.
- En las obras, las principales emisiones a la atmósfera son: polvo, óxido de azufre, nitrógeno, carbono; posibles fugas de combustible, gases de soldadura, etc. Si se tiene un buen control se reduciría la emisión de estos.
- Las mediciones periódicas de ruidos en las obras e instalaciones, contribuyen a identificar y reducir el problema tan nocivo para trabajadores y ciudadanos.
- Los escombros son considerados como residuos inertes. Debe realizarse un tratamiento independiente de que se realiza para los residuos sólidos urbanos.
- Separar residuos y acondicionar un contenedor para cada tipo: urbano, inerte y peligroso; fomentando la recogida selectiva desde el punto de origen.
- La recogida de residuos debe realizarse mediante transportista y gestor autorizado que asegura que la retirada se realiza en condiciones adecuadas.

B) Requisitos relativos a la fase posterior de la construcción:

Economía de energía:

- El 22% de la electricidad debe ser proporcionada por fuentes renovables.
- No utilizar gasoil cuyo contenido de azufre sea mayor del 0,2% ni carbón como fuente de energía.
- Aire acondicionado con una eficiencia energética de clase B definida en la Directiva 2002/31/CE.
- Aislamiento térmico y acústico de las ventanas.
- Saunas con un mando temporizador.

Economía del agua:

- Caudal de grifos y duchas inferior a 12 litros por minuto.
- Sábanas y toallas cambiada una o dos veces por semana a petición de los clientes (según la categoría del establecimiento).
- Riego de plantas y jardines después del atardecer o antes del mediodía.
- Tratamiento de todas las aguas residuales.
- Se aplicará el plan local de aguas residuales.
- Sólo se utilizararán desinfectantes si es necesario para cumplir los requisitos de higiene.

Gestión:

- Debe haber sección de no fumadores en áreas comunes.
- Elaboración de una política ambiental y de un plan de actuación para aplicarla.
- Formación personal para garantizar la aplicación de medidas ambientales.
- Información a los clientes sobre política medioambiental, las medidas tomadas y la ecoetiqueta ecológica.
- Procedimiento de recogida y control de datos (consumo de energía, de electricidad, de agua, de productos químicos y de residuos.

Reducción de residuos:

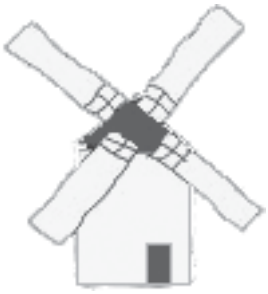
- Facilitar la clasificación de residuos para los clientes.
- Clasificación de los residuos peligrosos (enumerados en la Decisión 2000/532/CE por el personal.
- Residuos clasificados y transportados al lugar adecuado procurando que sea el más cercano posible, si procede.
- No se utilizarán productos desechables, como cubertería de plástico.

Información a los clientes:

- Cerrar las ventanas cuando la calefacción o el aire acondicionado estén en funcionamiento si no se desconectan automáticamente.
- Apagar las luces antes de abandonar la habitación.
- Instrucciones sobre el ahorro de agua en el cuarto de baño.
- Depositar los residuos en las papeleras de los aseos.
- Informal al personal sobre si encuentran fugas.
- Información sobre el transporte público local.

BIBLIOGRAFÍA

- La protección registral del medio ambiente. Autor: Joaquín Delgado Ramos. Editorial. Cuadernos de Derecho Registral.
- Derecho Ambiental Administrativo. Autora: Blanca Lozano Cutanda. Editorial: Dykinson.
- Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad. Autor: Jorge Requejo Liberal. Editorial: Lex Nova.
- Páginas web del Ministerio de Medio Ambiente y de la Unión Europea.



Óscar Germán Vázquez Asenjo. Registrador de la propiedad

MERCADO DE TRANSACCIONES ECOLOGICAS, "MERTRA"[1]

Sumario

1. Introducción.
2. Aprovechamiento general de aguas públicas para uso domestico a favor del ayuntamiento.
3. Aprovechamiento comercial y colectivo mertra como normativa interna de regulación del aprovechamiento general de suministro de agua.
4. Comunidad de usuarios mertra.
5. Proceso de adhesión a mertra. Derecho a participar en la comunidad de usuarios.
6. Doble constancia registral del derecho de cada participe surgido del correspondiente contrato de adhesión.
7. Apertura de folios mensuales de consumo y ejercicio del derecho.
8. Ejercicio del derecho. El mercado de transacciones.

1. Introducción

La mayoría de los ensayos efectuados en la materia[2] han sido llevados a cabo sin tomar verdaderamente en consideración el carácter jurídico "territorial" de los recursos naturales respecto a los cuales se pretende establecer un mercado. La mejor forma de dotar de plena seguridad y responsabilidad a las declaraciones de las que surgen las correspondientes transacciones, es vincular la emisión y en su caso el consumo de los recursos naturales a la finca (entendida como concepto jurídico) donde son producidos o gastados y consignar del mismo modo la constancia y veracidad de las transacciones en el folio registral a que la propia finca se refiere.

El derecho de explotación comercial colectiva que denominamos "mertra" se ha de constituir bajo las condiciones siguientes. El titular presente o futuro de la finca a cuyo favor se establezca el derecho de aprovechamiento comercial del agua de uso doméstico asume en contrato la obligación de pagar periódicamente a la empresa suministradora la cantidad de euros mensuales que para cada caso se acuerde, lo cual le dará derecho a consumir determinado número de "unidades de consumo de agua" también previamente acordadas y entendida cada unidad de consumo como el número concreto m^3 de agua suministrado a la finca según resulte del contador debidamente instalado a tal efecto.

Si al finalizar el plazo periódico de pago se hubiese consumido una cantidad superior a las unidades de consumo pactadas, el titular de la finca que tenga a su favor el derecho de aprovechamiento colectivo comercial inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá la obligación de satisfacer a la empresa suministradora determinada cantidad de euros por cada unidad de consumo en que se hubiese excedido, hasta un tope predeterminado, mas allá del cual, se aplicará el régimen tarifario ordinario existente fuera del régimen de aprovechamiento que se pacte.

Si por el contrario, al finalizar dicho plazo periódico de pago, el titular del derecho inscrito hubiese consumido una cantidad inferior a las unidades de consumo pactadas, en tal caso tendrá derecho a percibir de la compañía suministradora una cantidad de euros determinada (siempre inferior a la que habría de percibir por los excesos) por cada unidad no consumida, hasta un tope, mas allá del cual, se aplicará el régimen ordinario existente fuera del sistema de aprovechamiento que se pacte.

El pago y cobro de las unidades de consumo excedentes o ahorradas se podrá efectuar dentro del año siguiente a la finalización del periodo de pago. Durante este plazo, el titular de la finca sobre la que se constituya el derecho de aprovechamiento comercial del agua de uso doméstico podrá intercambiar al precio que libremente pacte con los titulares de otras fincas de las mismas condiciones, las unidades de consumo excedentarias o ahorradas que resulten del contador correspondiente.

Resulta evidente que si el ahorrador ha de percibir de la compañía suministradora una cantidad de dinero sensiblemente inferior a la que esa misma compañía ha de recibir a su vez de quien se excedió en el consumo, este tenderá a "vender" las unidades no consumidas a aquel que ha acumulado unidades excedentarias. El ahorrador obtendrá mejor precio y el excedentario pagará mas barato.

Es también parte esencial del proyecto de transacciones ecológicas de agua de uso doméstico la creación de una herramienta informática que permita visualizar a través de un SIG, el estado de consumo y ahorro de cada una de las fincas adheridas al sistema y que además permita al usuario contratar electrónicamente a través de su e-DNI o firma electrónica reconocida, de tal modo que su actuación provoque la creación telemática del asiento registral correspondiente, con lo cual, el círculo virtuoso creado entorno a criterios de sencillez y seguridad jurídica quedará formalmente concluido.

El presente trabajo pretende analizar el acomodo registral de todo el flujo de relaciones que aparecen anteriormente expuestas, la fórmula a través de la cual "mertra" pueda llegar a tener acceso al Registro de la Propiedad.

Todas las tecnologías desarrolladas en los últimos años por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resultan imprescindibles para lograrlo. La Firma Electrónica Reconocida (tanto externa como local), el folio digital, el "archiving" electrónico, el sistema de Bases gráficas registrales, la entrada registral telemática, el propio sistema informático de gestion denominado "Experior", etc., se conjugan en este proyecto para obtener su plena dimensión.

Además acudiremos a técnicas tabulares que ya se implantaron en el siglo XIX, para inscribir los aprovechamientos de aguas públicas a favor de las comunidades de regantes, técnica que por otro lado nunca ha sido utilizada de manera adecuada en los Registros de la Propiedad.

2. Aprovechamiento general de aguas públicas para uso domestico a favor del ayuntamiento

El régimen "mertra" no es un aprovechamiento que recaiga directamente sobre aguas públicas, sino que recae sobre el uso, el aprovechamiento privativo que al Ayuntamiento corresponde en este caso. Recae sobre la competencia de suministrar agua que al municipio le es legalmente atribuida.

Efectivamente, todo individuo tiene derecho a beber agua, pero este derecho es diferente al derecho que igualmente le corresponde a que dicho agua se le suministre en determinadas condiciones de higiene, seguridad y comodidad, en su vivienda o domicilio. En este último caso ha de pagar el servicio que se le presta, un servicio que nada tiene que ver con el uso general de beber, o bañarse.

Todo el régimen "mertra" apuntado en la introducción consiste en un aprovechamiento, en una explotación comercial de ese servicio de suministro que se presta a un domicilio determinado, precisamente a favor del titular registral de esa finca y en los términos que se pactan en el contrato de adhesión.

“Mertra” no es un aprovechamiento susceptible de abrir folio registral, puesto que este régimen no establece derechos sobre el agua, considerada esta como bien inmueble, sino sobre el valor del agua domésticamente suministrada, sobre el suministro de agua. Por lo tanto para poder hablar de la inscripción del derecho de aprovechamiento comercial y colectivo en que consiste el régimen “mertra”, es preciso plantearse previamente la necesidad de inscribir el de suministro sobre el que se constituye.

Los usos privativos del agua son auténticos derechos reales administrativos, inscribibles en el Registro de la Propiedad en los términos de los artículos 64 a 66 del RH. Sin embargo, en nuestro caso, nos interesa que el uso privativo a suministrar agua que corresponde a Teidagua SA, no aparezca como derecho real inscrito sobre el dominio de una determinada finca, sino que ese derecho abra folio registral; y eso solo lo podemos lograr si hacemos que la concesión administrativa o en el caso que nos ocupa, la habilitación normativa legal determinante del suministro, sea considerada como finca registral.

De lo que venimos hablando y por las razones explicadas, es de un verdadero aprovechamiento de aguas públicas, solo que en vez de ser adquirido por concesión administrativa, se adquiere por disposición legal. Como ambos orígenes tienen la misma naturaleza, no existe ningún inconveniente para aplicar la regulación del artículo 31 del Reglamento hipotecario al aprovechamiento de suministro.

Del análisis de este precepto aplicado al supuesto que nos ocupa se desprenden claramente las siguientes cuestiones:

1.- Que la competencia de suministro de agua es registralmente inscribible a favor del Ayuntamiento correspondiente, o a favor de la entidad de la que se sirva para llevarla a cabo.

2.- Que dicha competencia generará la apertura de folio registral y tendrá la consideración de finca por participar de la misma naturaleza que cualquier otro aprovechamiento de aguas públicas obtenido por concesión.

3.- Que dicha inscripción se llevará a cabo en los términos previstos por la legislación existente al respecto, ya que esta legislación constituye el título material de donde arranca la extensión y condiciones del aprovechamiento de suministro.

4.- Que no será necesaria la previa inscripción en registro administrativo alguno para practicar la inscripción del aprovechamiento para suministro. La única gran diferencia que se deriva del origen directamente legal de este aprovechamiento frente a los que nacen de concesión administrativa consiste precisamente en la innecesariedad del papel que ocupa el registro administrativo y que en este caso se suple por la propia publicidad legal que hemos examinado.

5.- El título formal que se debe utilizar para inscribir tal derecho, según el artículo 31 del Reglamento hipotecario, es aquel donde consten la extensión y condiciones que deben figurar en la inscripción, ya sea este el propio de la concesión administrativa o ya sea, como lo es en nuestro caso la certificación administrativa expedida por el propio Ayuntamiento, acreditativa de que le corresponde en definitiva la competencia municipal de suministro, por las disposiciones normativas concretas que sean aplicables al caso y donde se solicite la inscripción registral del aprovechamiento señalado. Sería pues, un supuesto de inmatriculación encuadrable dentro de la dicción artículo 206 de la Ley hipotecaria.
6.- El ámbito territorial que abarca la finca registral que el aprovechamiento de suministro supone precisamente el término municipal cuya responsabilidad de abastecimiento corresponde al Ayuntamiento. La «disposición normativa» consiste en el derecho a suministrar agua de uso doméstico en todo un término municipal por lo tanto el ámbito territorial de esta competencia abarcará todo ese municipio.

3. Aprovechamiento comercial y colectivo mertra como normativa interna de regulación del aprovechamiento general de suministro de agua

El artículo 64 del Reglamento Hipotecario determina la técnica de inscripción registral del aprovechamiento de aguas públicas obtenido mediante concesión administrativa que, en el caso de aprovechamientos colectivos, se practicará a favor de la comunidad de regantes en el Registro de la Propiedad a que corresponda la toma de aguas en cauce público. En el caso del agua de riego la toma de aguas lo es del cauce público, por eso es finca y por eso abre folio. En el caso del agua de uso doméstico, el aprovechamiento lo es sobre el suministro que legalmente compete el Ayuntamiento, directamente o a través de una compañía suministradora, por eso ese suministro es finca y por eso abre folio registral.

En la primera inscripción del folio abierto al aprovechamiento de aguas públicas en que consiste el abastecimiento municipal y como regulación interna de los datos del aprovechamiento comercial que sobre el mismo se establecen, en el mismo primer asiento se hará constar todo el régimen de "mertra". Todas las especificaciones genéricas de "mertra" serán normas internas de regulación del aprovechamiento comercial colectivo que se establece sobre el uso de aguas públicas a que se refiere la ley hipotecaria.

4. Comunidad de usuarios mertra

Sobre ese derecho al suministro de agua, se trata de registrar, como norma interna de su regulación, un aprovechamiento que tiene como características esenciales la de ser "comercial" y la de ser "colectivo" ya que, al igual que en el caso de agua de riego se da una pluralidad de regantes respecto de una sola toma, existe en este supuesto una pluralidad de usuarios respecto de un único suministro de agua.

Dicho aprovechamiento se inscribirá a favor de la comunidad de usuarios de agua de uso doméstico, de la misma manera que en el artículo 64 RH quedaba inscrito dicho aprovechamiento a favor de la comunidad de regantes "aprovechamientos colectivos a favor de la comunidad de regantes" Teniendo en cuenta que calificar jurídicamente de "comunidad" a tal figura no es acertado.

El simple hecho del consumo de agua doméstica se aleja completamente del concepto de comunidad, pero es que en el mercado de transacciones que estudiamos, no se establece el derecho a consumir agua municipal, sino a acogerse a un régimen tarifario especial que consiste básicamente en el derecho a consumir una cantidad determinada de agua pagando por ella una tarifa fija, compensar los excesos y ahorros con la compañía suministradora o transaccionar previamente con los mismos dentro de un mercado formado por otros suscriptores del mismo contrato.

El derecho al aprovechamiento sobre el valor de las aguas de uso doméstico no pertenece proindiviso a varias personas, ni tan siquiera existe una cotitularidad sobre ese derecho. Simplemente una relación de mercado derivada de la suscripción por adhesión del contrato ecológico por parte de una pluralidad de usuarios de agua doméstica. De la regulación de las comunidades de usuarios que realiza la legislación de aguas vigente (arts. 81 a 91 TRLA) podrían extraerse con claridad algunas afirmaciones aplicables a nuestro supuesto:

1º.- Agruparán a los usuarios de una misma toma o concesión. A nuestros efectos agruparán a los usuarios abonados al suministro de agua cuya competencia corresponde al Ayuntamiento de Tacoronte.

2º.- Recibirán el calificativo que caracterice el destino del aprovechamiento colectivo (art. 81.1, pfo. 1), en nuestro caso, de aprovechamiento de agua de uso doméstico.

3º.- Y por último en función de lo dispuesto en el artículo 81.5 TRLA, el régimen específico de regulación normativa que se precisa[3].

Así pues, el aprovechamiento comercial "mertra" del aprovechamiento genérico de suministro, se ejerce individualmente por los ciudadanos que se vayan suscribiendo el régimen "mertra" mediante la firma de un contrato de adhesión. Este ejercicio individual se realiza a través de una serie de relaciones jurídicas con el Ayuntamiento, a través de la compañía suministradora y con el resto de usuarios adscritos al régimen de mercado que supone "mertra".

Estas relaciones no forman una comunidad por las razones explicadas anteriormente pero han de ser objetivadas, englobadas, normativizadas, dentro de una consideración jurídica común que emana de la propia autoridad pública municipal. Esa objetivación, es lo que denominamos "colectividad de usuarios mertra", esa colectividad determinará:

Los requisitos jurídicos de participación: solo pueden participar de la comunidad los abonados que cuenten con el consentimiento del titular registral de la finca en la que se encuentre instalado el contador de consumo.

Los límites subjetivos del mercado: solo pueden formar parte de la comunidad los ciudadanos del municipio de que se trate[4].

Los límites económicos del régimen de mercado: la dotación media asignada, los límites máximos y mínimos de consumo, los precios de todas estas circunstancias, etc.
Los límites temporales del régimen establecido: Periodos de consumo, duración del régimen "mertra", periodos de liquidación, etc.

5. Proceso de adhesión a mertra. Derecho a participar en la comunidad de usuarios

El título formal para inscribir en el Registro de la Propiedad el aprovechamiento comercial colectivo que venimos denominando "mertra" y en virtud del cual el abonado adherido queda integrado dentro de la comunidad de usuarios correspondiente, es la certificación expedida por la propia colectividad de usuarios relativa al contrato de adhesión suscrito por el usuario. Las características de este contrato de adhesión, que dentro del régimen "mertra" recibe la denominación de contrato ecológico son las siguientes:

1.- La concertación de ese contrato ha de partir de la iniciativa del abonado que se dirija a la compañía suministradora mostrando su interés en conocer los términos del mismo.

2.- La redaccion de los términos generales del contrato de adhesión ha de ser configurada por el Ayuntamiento y puesta a disposición de quien haya solicitado información sobre el régimen del aprovechamiento comercial colectivo de que venimos tratando.

3.- Aceptadas las líneas generales de contratación, en realidad aceptadas las normas internas de regulación, que por otro lado ya aparecen inscritas en el Registro de la Propiedad, los términos concretos de ese contrato han de ser propuestos por la compañía suministradora de nuevo al interesado, ya que existen una serie de parámetros económicos tales como Dotación Media Asignada, Límites máximos y mínimos de consumo, etc. que requieren una consideración de equidad con el resto de posibles usuarios que se adhieran al sistema, que en principio solo esta al alcance de del Ayuntamiento.

4.- No es un contrato en masa precisamente por la consideración individualizada de las circunstancias de cada supuesto, pero no es un contrato sujeto a negociación con cada usuario, por lo que, aunque sea posible redactar varias opciones de sujeción al régimen, a elegir, se puede considerar como un verdadero supuesto de contrato de adhesión.

5.- El contrato se celebra efectiva y formalmente entre el Ayuntamiento , a través de la compañía suministradora y el abonado que quiera adherirse al régimen "mertra". En virtud de ese contrato, el abonado entra a participar en la "colectividad de usuarios mertra de Tacoronte" que es a quien compete el ejercicio del mercado de transacciones creado en su globalidad.

6.- El aspecto de naturaleza pública de la compañía suministradora, determina que los términos económicos que inspiran la redaccion de las cláusulas contractuales, no se muevan estrictamente en el ámbito del ánimo de lucro, sino que habrán de tener en consideración cuestiones como el trato igualitario a los suscriptores del régimen, el uso racional del agua, etc.

7.- Es un contrato destinado a crear un mercado de transacciones. El régimen "mertra" determinará un juego de relaciones tarifarías entre el suscriptor y la compañía suministradora, pero también entre aquel y el resto de suscriptores en función de la posibilidad de realizar transacciones sobre el ahorro y el exceso de consumo en los términos ya explicados.

6. Doble constancia registral del derecho de cada participe surgido del correspondiente contrato de adhesión

El contrato que se suscriba entre la compañía suministradora y cada uno de los usuarios del aprovechamiento comercial colectivo "mertra", donde estos aceptan las normas generales de regulación interna del régimen concretadas a la realidad específica de su consumo particular, tendrá doble constancia registral.

Por un lado en el folio abierto al aprovechamiento de aguas públicas. En este sentido explica el artículo 64RH[5]:

Dicho esto, el hecho de que el usuario mertra no tenga una cuota sobre el agua de uso doméstico disponible, no quiere decir que no disponga de un derecho sobre el suministro de la misma: el derecho a consumir determinada cantidad a determinado precio , la obligación de pagar los excesos, pero también el derecho a que se le retribuyan los ahorros y, sobre todo, el derecho a poder transaccionar, durante un tiempo hasta la liquidación, con otros usuarios mertra los ahorros y excedentes de que vayan disponiendo. Este derecho que corresponde a cada usuario es el que el artículo 64 RH permite que se haga constar "bajo el mismo número y en sucesivos asientos"

Esta constancia obedece a la doble necesidad de conocer registralmente, por un lado, la visualización global de la comunidad, cual es el contenido de la comunidad de usuarios mertra, quienes la componen, cuando se adhieren, cuantos usuarios la integran etc., y por otro lado la relación que una finca determinada pueda tener en un momento de su historial jurídico con la comunidad de usuarios.
Efectivamente la técnica de publicidad registral de "mertra" se completa mediante el asentamiento de la oportuna nota de referencia al margen de la última inscripción de dominio de la finca adherida al régimen "mertra".

De este modo se deja constancia del régimen de aprovechamiento de aguas de uso doméstico no solo en el folio general abierto a dicho régimen, sino también en el folio de la finca que disfruta del mismo.

Porque, en definitiva, a pesar de que formalmente en el registro aparece como norma de regulación interna de otro aprovechamiento privativo de aguas públicas de carácter general, la naturaleza de derecho real que ostenta el aprovechamiento comercial colectivo del que venimos tratando, implica un juego de carga sobre el aprovechamiento de suministro, una especie de carga que pesa sobre el folio general de la "concesión" y de la cual disfruta el titular de la finca a cuyo favor se establece.

Es la construcción jurídica principal de "mertra". Cuando yo, consumidor, contrato con la compañía suministradora la posibilidad que se me concede de transaccionar con otros consumidores los excesos o ahorros de consumo que resulten, lo que estoy pactando es una restricción de naturaleza jurídica real a favor de mi finca de las condiciones económicas que corresponden a la compañía municipal en su servicio de suministro.

La compañía suministradora esta permitiendo que yo, consumidor, obtenga para mi beneficio personal parte del rendimiento económico que a la empresa correspondería por razón de la concesión o disposición normativa concedida a su favor.

Sin embargo, el valor de referencia de esta nota marginal también abarca otro aspecto, este si ya absolutamente exclusivo del régimen mertra. La existencia de la nota marginal de que trata el artículo 64RH, indica la existencia de un mercado de transacciones que se estructura a través de una multiplicidad de folios registrales, necesariamente de naturaleza electrónica.

7. Apertura de folios mensuales de consumo y ejercicio del derecho

Cada consumo periódico de agua, mensual, bimensual o trimestral según se elija, abrirá folio registral digital. Es decir, si el pacto básico de "mertra" consiste en pagar una determinada cantidad de dinero a cambio de obtener el derecho a consumir una cantidad de agua también determinada durante un periodo de tiempo preciso, el resultado del ejercicio de ese derecho durante el tiempo pactado, el consumo efectuado, será el objeto sobre el cual se apoya todo el juego de liquidaciones y transacciones en que consiste el régimen "mertra".

La primera inscripción que abre el folio mensual recogerá la cantidad ahorrada o excedentaria de consumo que se haya producido en ese periodo de tiempo estipulado y se practicará en virtud de certificación electrónica expedida por la propia entidad suministradora, donde se de fe de la finca en la que se ha efectuado el consumo, del periodo de tiempo durante el cual la medición de consumo se ha llevado a cabo y la cantidad real de agua excedentaria o ahorrada que efectivamente se haya consumido.

La multiplicidad de usuarios del régimen "mertra" existentes y la necesidad de que exista coincidencia de lecturas de contador en un mismo momento temporal (a final de mes, por ejemplo) exige necesariamente la utilización de procedimientos electrónicos para hacer llegar el resultado de los consumos efectuados al Registro de la Propiedad.

Efectivamente, a través de certificación electrónica comprensiva del resultado de la lectura de consumo que se haya efectuado y expedida por la comunidad de usuarios "mertra" (no hay que olvidar que dado el carácter y naturaleza de corporación de derecho público que le es propia, resulta perfectamente admisible la inscripción de sus certificaciones administrativas) se dará entrada en el libro Diario del Registro

de todos los consumos mensuales que se hayan producido, todos bajo una misma certificación comprensiva de su resultado y contenido, la cual generará una única entrada registral.

Se trata de una certificación perfectamente accesible al Registro de la Propiedad por dos tipos de razones.

En primer lugar por la propia dicción del artículo 64 RH al decir que los asientos se practicarán "mediante certificaciones expedidas en relación a los antecedentes que obren en la comunidad con los requisitos legales". Y si bien es cierto que estas palabras se están refiriendo a la consignación de las cuotas o derechos de los distintos participes en la comunidad y no específicamente al supuesto de las transacciones que nos ocupa, también es cierto que mas adelante en el mismo precepto reglamentario se refiere a "los mismos documentos" cuando se trata de hacer constar los aprovechamientos no ya en el folio abierto a la concesión, sino también en el folio abierto a las fincas que disfruten del riego.

Si esas certificaciones sirven para lo mas, esto es la consignación registral del derecho del usuario, dichas certificaciones deben servir también para lo menos, la consignación registral del ejercicio del derecho de aprovechamiento de aguas de uso doméstico ya inscrito.

En segundo lugar porque la inscripción se produciría en virtud de un documento auténtico de naturaleza administrativa ya que las comunidades de usuarios participan de la naturaleza que tienen las corporaciones de derecho público, como vimos anteriormente.

La única forma de que esos consumos periódicos efectivos tengan constancia registral es a través de la apertura de un folio independiente para cada uno de ellos.

De la misma manera que por nota al margen de la inscripción registral de una división horizontal se hace constar el número de elementos en que el edificio se divide y el número de finca y por tanto el folio independiente que a cada uno de ellos se le atribuye, en este caso los consumos efectivos periódicos de agua, pongamos mensuales, en que se divida el aprovechamiento, serán considerados como los elementos a los que se abrirá folio con la intención de asentar en los mismos las operaciones de transmisión, gravamen y liquidación que en su caso procedan.

Pongamos por caso que se estipula que el posible consumo de la cantidad de agua asignada lo es por plazos mensuales. Esto significa que a final de cada mes, se ha de verificar una lectura de contador de consumo para comprobar la cantidad de agua verdaderamente consumida en la finca correspondiente. El resultado de esa lectura, la cantidad de litros consumidos de manera efectiva en ese mes, ya arroje un resultado ahorrador, ya excedentario determinará la apertura del folio correspondiente.

En ese folio abierto, se acumularán los consumos que se produzcan en el mismo mes de los años sucesivos, mientras dure el contrato. Si el periodo de duración de adhesión al régimen "mertra" pactado lo es por tres años, entonces el folio abierto al mes de enero, o al primer trimestre del año si llega a ser ese el caso, permitirá la inscripción de los consumos que se vayan produciendo en los meses de enero de los tres años de vigencia del contrato, sin que se lleguen a confundir, se puedan acumular, o se permitan compensar las cantidades consumidas entre si.

Si el resultado de consumo es una cantidad de agua mayor de la que en el contrato ha sido estipulada, el número de litros excedentarios abrirán folio registral para el mes correspondiente, con la apertura de ese folio se producen las siguientes consecuencias:

Durante el plazo de liquidación que se haya estipulado, por ejemplo de un año, esa finca podrá comprar al precio que libremente determine el mercado "mertra" los litros que otros usuarios hayan ahorrado, con la finalidad de compensarlos con los excedentes producidos en esa finca.

Si no se hubiesen adquirido al finalizar el plazo de liquidación de un año litros suficientes en el mercado para compensar los excedentes que se hubiesen producido en ese mes, en tal caso el titular registral del derecho de aprovechamiento de aguas de uso doméstico habrá de satisfacer al suministrador los litros excedentarios al precio que se hubiese pactado.

Si el resultado por el contrario es que ha sido consumida una cantidad de agua inferior a la que se tenia derecho por virtud del pacto estipulado, en tal caso la cantidad de litros ahorrados abrirá folio para el mes correspondiente, y la apertura de ese folio producirá consecuencias simétricas a las del caso anterior:

Durante el plazo de liquidación que se haya estipulado, que siempre ha de ser el mismo para todos los usuarios "mertra", por ejemplo el de un año, esa finca podrá vender (también donar o efectuar cualquier otro tipo de negocio traslativo) libremente en el mercado mertra los litros que otros usuarios precisen por haberse excedido en sus respectivos consumos y con la finalidad de beneficiarse económicamente del comportamiento ahorrativo que se ha producido.

Si no se hubiesen vendido al finalizar el plazo de liquidación de ese año los ahorros que se hubiesen producido en ese mes, en tal caso el titular registral del derecho de aprovechamiento de aguas de uso doméstico habrá de percibir del suministrador el valor de los litros ahorrados al precio que se hubiese pactado.

8. Ejercicio del derecho. El mercado de transacciones

El ejercicio del aprovechamiento comercial y colectivo "mertra" se desenvuelve en dos grandes ámbitos.

1º.- La liquidación con respecto a la compañía suministradora de los excedentes y ahorros producidos en el consumo de agua de uso doméstico.

2º- Las transacciones, los contratos de compraventa que se permiten llevar a cabo entre usuarios durante el tiempo transcurrido entre el consumo efectivo del agua y la liquidación del valor que proceda.

Respecto a este segundo ámbito de ejercicio, podríamos definir las transacciones "mertra" como aquellos contratos en virtud de los cuales los usuarios de la comunidad "mertra" que han ahorrado cierta cantidad de agua respecto al total que tendrían derecho a consumir, ceden a cambio de una contraprestación económica, libremente fijada por su voluntad dentro de las condiciones del mercado, el valor de liquidación que frente a la compañía suministradora a esa cantidad le corresponde.

Es de hacer notar que las transacciones que se producen en el mercado "mertra", son transacciones de valor. No es que el usuario que vende el "agua ahorrada" o el que compra para cubrir sus excedentes de consumo, este transmitiendo o adquiriendo litros materiales de líquido, sino que realmente en el mercado "mertra" se esta transaccionando con el valor que tendrá el pago o cobro de la cantidad de consumo ahorrada o excedentaria frente a la compañía suministradora en el momento final de la liquidación.

Los ahorros y excesos de consumo quedan inscritos en el Registro de la Propiedad como hemos visto. Como son tantos y tan frecuentes los que se producen en el tiempo, es necesario establecer una herramienta informática que permita consultar el estado del mercado, los ahorros y excedentes existentes y permita del mismo modo llegar a operar para llevar a cabo de manera sencilla y segura las transacciones correspondientes.

Notas a pie de página

1. "Proyecto Mertra: Mercado Electrónico Secundario de Aguas" fue vencedor del PRIMER PREMIO del concurso "Las Nuevas Tecnologías y la Gestión eficiente del agua" convocado por la Catedra

Telefónica de la Universidad de Zaragoza y por ello tuvo el honor de ser el único proyecto privado con representación propia en la Exposición Internacional "Expo Zaragoza 2008".

2. Quizas el mas reseñable sea el mercado de emisiones de CO2, establecido en la cumbre de Kyoto.

3. "Cuando la modalidad o las circunstancias y características del aprovechamiento lo aconsejen, o cuando el número de partícipes sea reducido, el régimen de comunidad podrá ser sustituido por el que se

establezca en convenios específicos, que deberán ser aprobados por el Organismo de cuenca".

4. El único municio que hasta la fecha ha tomado la iniciativa en impulsar el régimen Mertra es el de Tacoronte en la isla de Tenerife, en virtud de un convenio de colaboración suscrito entre el propio

Ayuntamiento, el Registro de la Propiedad y la compañía suministradora Teidagua SA

5. "Bajo el mismo número y en sucesivos asientos, se consignarán los derechos o cuotas de los distintos participes".

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE-DOGV 1-30 de septiembre de 2009)

DISPOSICIONES ESTATALES

PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

RD 1373/2009, de 28 de agosto (BOE 18/09), por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

MEDIDAS DESEMPLEO

Resolución 17 de septiembre de 2009 (BOE 23/09), del Congreso de los diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del RD-Ley 10/2009, de 13 de agosto, por el que se regula el programa temporal de protección por desempleo e inserción.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

ANDALUCÍA – TRIBUTOS

Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre (BOE 22/09), por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana