LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XXII - Núm. 471 - diciembre, 2009

de derecho informativa privado y registral
LUNES 4'30

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 Gozalbes 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
Mª del Carmen Soto de Prado Otero
Silvino Navarro Gómez-Ferrer

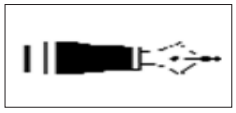
MAQUETACIÓN
Julio Villamón Gamarra

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

sumario

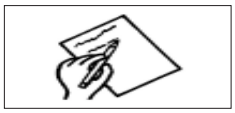
Nº471, diciembre de 2009



CASOS PRÁCTICOS.....2

RESOLUCIONES.....6

SENTENCIAS.....10



NOS ESCRIBE: «Propiedad privada y Registros públicos: El Registro de la Propiedad. Su coordinación con el urbanismo», por Pedro Fandos Pons.....14

RESEÑA LEGISLATIVA.....38

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

CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE CONSISTE EN NO VENDER UNA FINCA

En el Registro consta inscrita una compraventa por la que un Ayuntamiento vendió en su día 20 fincas a una sociedad sujeta a una serie de condiciones que se configuraron como condiciones resolutorias, consistiendo una de ellas en que la sociedad no podría vender las fincas en un plazo de 8 años.

Ahora se presenta en el Registro una escritura de venta de una de esas fincas y no ha transcurrido el plazo de 8 años antes señalado, por lo que la Registradora se plantea si se puede inscribir la venta.

Todos los contertulios entendieron que sí se puede inscribir, ya que ese pacto de no disponer en 8 años no se configuró como una prohibición de disponer, que, por otro lado, no hubiera podido tener acceso al Registro de acuerdo con lo señalado en el artículo 27 de la LH, sino que se ha configurado como una condición resolutoria, es decir, la compraventa se podrá inscribir pero gravada con la condición resolutoria, lo que implica que está afecta a la posible resolución que podría tener lugar si el Ayuntamiento ejercitara dicha condición.

RESOLUCIÓN COMPRAVENTA PREVIA DESAFECTACIÓN DE LA VIVIENDA DEL PORTERO

En el Registro figura inscrita una escritura por la que se desafectó la vivienda del portero convirtiéndola en elemento privativo y se vendió a un tercero por medio de precio aplazado garantizado mediante condición resolutoria.

Posteriormente y mediante diversas notas marginales, se hizo constar que las diversas entidades acreedoras de los préstamos hipotecarios que gravaban el resto de los elementos independientes liberaban dicha vivienda de dichas cargas.

La compradora no ha pagado el precio aplazado y la comunidad de propietarios quiere ejercitar la condición resolutoria y pregunta si dicha resolución afectará a la desafectación.

Los contertulios entendieron que no afectará a la desafectación, ya que en dicha escritura había dos negocios diferenciados, por un lado la desafectación, y por otro lado la compraventa con condición resolutoria, por lo que el ejercicio de dicha condición sólo producirá la resolución del negocio del que formaba parte, es decir, la compraventa.

DONACIÓN UNILATERAL

Se presenta en el Registro una escritura de donación unilateral por la que un hijo dona una finca a los padres.

En la escritura, por diligencia, hace constar el Notario que ha notificado dicha donación a los donatarios, y posteriormente, mediante otra diligencia, comparecen los padres donatarios y aceptan la donación, sin que haya constancia de que el hijo donante ha tenido conocimiento de dicha aceptación. Ambas diligencias son de la misma fecha que la escritura, es decir, se acepta el mismo día del otorgamiento de la escritura de donación.

La Registradora se plantea si puede inscribirse esta escritura sin que se acredite que el donante tuvo conocimiento de las aceptaciones respectivas.

La doctrina científica y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo se han planteado desde hace tiempo la coordinación entre los artículos 623 y 629 del Código Civil, es decir, sobre si la donación se perfecciona desde el momento que el donatario acepta la misma, o, por el contrario, si es preciso que el donante tenga conocimiento de la aceptación por el donatario. En un principio, parte de la doctrina y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 8 de abril de 1926, 22 de enero de 1930, 7 de marzo de 1932, 1 de diciembre de 1948 y 13 de noviembre de 1962) y tamibién la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 16 de abril de 1910 estimaban que es necesario el conocimiento del donante para que se perfeccione la donación. No obstante, otra parte de dicha doctrina y Jurisprudencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1896, 1 de diciembre de 1964 y 16 de abril de 1979), estiman que basta con que se haya realizado la aceptación, y en este sentido se pronunció también la DGRN en Resolución de 5 de agosto de 1907.

Sin embargo tal y como recoge la DGRN en Resolución de 1 de julio de 2003, la doctrina y la Jurisprudencia más modernas (Sentencia de 17 de abril de 1998) entienden que basta la aceptación pues, tanto los antecedentes del Derecho Romano como el Anteproyecto de Código Civil, el Proyecto de 1851 y la primera edición del Código refieren que la donación resultaba irrevocable desde que se producía la aceptación del donatario y se participaba al donante. Fue en la segunda edición del Código cuando se produjo el cambio de redacción, al sustituirse el adjetivo «irrevocable» por el verbo «perfecciona», con lo que ha de interpretarse que la donación se perfecciona por la aceptación (artículo 629), pero puede ser revocada hasta tanto el donante no conozca la aceptación del donatario (art. 623).

Si, en consecuencia, la aceptación no llega a conocimiento del donante, subsiste durante la vida de éste la posibilidad de revocación, pues la facultad revocatoria no se transmite a sus herederos, pero, fallecido el repetido donante sin haber revocado, la donación queda no sólo perfecta, sino definitivamente consolidada, alcanzando total firmeza. En este sentido, cabe aludir que el artículo 161 del Fuero de Navarra (Leyes de 1 de marzo de 1973 y 1 de abril de 1987) mantiene la redacción primera del Código Civil, en cuanto prevé que las donaciones de bienes inmuebles resultan irrevocables desde el momento en que se hubiera notificado al donante la aceptación en escritura pública. En consecuencia, debe entenderse que, para inscribir la donación, basta con acreditar que la aceptación se produjo durante la vida del donante, y en el presente caso, dado que consta la aceptación y ésta se produjo el mismo día en que se otorgó la escritura de donación, los contertulios entendieron que aunque no se ha acompañado una fe de vida del donante, se puede entender que la aceptación se ha hecho estando vivo dicho donante.

PACTO DE GERMANÍA

La Ley 10/2007, de 20 de marzo, de la Generalitat Valenciana por la que se regula el régimen económico matrimonial valenciano, establece en sus artículos 38 y siguientes el pacto de germanía.

El artículo 38.1 establece *"la germanía es una comunidad conjunta o en mano común de bienes, pactada entre los esposos en carta de nupcias o capitulaciones matrimoniales antes de contraer matrimonio, con ocasión de este, o bien en cualquier momento con posterioridad, modificando o complementado aquéllos."*

Es decir, la Ley ha establecido un régimen legal supletorio de separación de bienes, pero prevé la posibilidad de que los cónyuges puedan pactar que uno o varios bienes tengan carácter agermanado, es decir, que sean comunes de ambos a través de una comunidad germánica.

Lo que se plantea el Registrador es si este pacto de germanía es un negocio de aportación de bienes a la comunidad, lo que haría necesario exigir la causa onerosa o gratuita de dicha aportación a los efectos

de su posible liquidación, o si por el contrario es un simple pacto por el que se modifica el régimen de titularidad de un determinado bien, lo que no haría necesaria dicha exigencia.

Todos los contertulios entendieron que se trata de un negocio de aportación desde el momento en que puede disolverse la germanía, lo que hacía necesario liquidarla, para lo cual sería a su vez necesario saber si existen créditos a favor del cónyuge o cónyuges aportantes.

POSPOSICIÓN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA

Se plantea por la Registradora si el negocio jurídico de posposición de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado a favor de una hipoteca que ha de constituirse con posterioridad o ya constituida, es un negocio unilateral (puede ser otorgado sólo por el vendedor, titular de la condición resolutoria), bilateral (debe ir también el comprador) o trilateral (debe ir además, el titular de la hipoteca que se antepone).

La DGRN en diversas resoluciones, la primera de ellas la de 25 de octubre de 1979, admitió la aplicación analógica al supuesto de hecho antes indicado de la posposición de hipoteca prevista en el artículo 241 del Reglamento Hipotecario.

Todos los contertulios entendieron que es un negocio jurídico unilateral, es decir, la constitución de la condición resolutoria debe hacerse por acuerdo entre la parte compradora y vendedora, pero una vez constituida ésta, el titular de la condición resolutoria es el vendedor, y en consecuencia, él solo y sin necesidad del concurso del comprador, podrá realizar negocios dispositivos sobre el rango de dicha condición, puesto que en nada perjudica al comprador ni al titular de la hipoteca que se antepondrá a la condición resolutoria.

En este mismo sentido la RDGRN de 4 de noviembre de 2000 señaló que *la posposición de hipoteca…también puede ser un negocio unilateral en el que preste el consentimiento a la posposición el titular de la hipoteca que se pospone y no el de la hipoteca que resulte beneficiada.*

HIPOTECA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCIÓN DE COMPRA

La DGRN ha admitido en diversas ocasiones la constitución de hipoteca sobre el arrendamiento financiero con opción de compra, por ejemplo, en la Resolución de 26 de octubre de 1998.

En el presente caso se establece una cláusula relativa a la extensión objetiva de la hipoteca en virtud de la cual, en el caso de que vigente la hipoteca se ejercite la opción de compra por el arrendatario hipotecante, dicha hipoteca pasará a recaer directamente sobre la finca adquirida.

Los interesados pactan la posibilidad de ejecutar la hipoteca por el procedimiento establecido en los artículos 681 y ss LEC señalando un valor de tasación para la “finca hipotecada.”

La Registradora se plantea si es necesario fijar dos valores de tasación, uno para el derecho de arrendamiento financiero con opción de compra, y otro para la finca, ya que en función de que en el momento de la ejecución hipotecaria se haya ejercitado o no el derecho de opción de compra, el derecho objeto de ejecución será diferente. Si no se ha ejercitado dicha opción, el derecho objeto de ejecución y subasta será el arrendamiento financiero con opción de compra. Si por el contrario se ha ejercitado la opción, el derecho objeto de la ejecución y subasta será del pleno dominio de la finca.

Los contertulios entendieron que efectivamente es necesario fijar ambos valores de tasación.

ANOTACIÓN DE EMBARGO POR GASTOS DE URBANIZACIÓN

En el Registro figura inscrita una finca de resultado procedente de una reparcelación a cuyo margen consta la nota de afección urbanística a los gastos de urbanización.

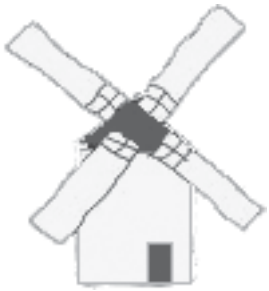
Con posterioridad existen practicadas diversas anotaciones de embargo e inscripciones de hipoteca.

Los gastos de urbanización no se han pagado y llega ahora al Registro un mandamiento administrativo en el que se ordena la anotación preventiva de embargo por dicha causa, indicando únicamente que el procedimiento se ha dirigido contra el titular registral.

La Registradora se plantea si debe exigir la notificación de dicho embargo a los titulares de las cargas anteriores.

Los contertulios entendieron que sí es necesario practicar dicha notificación de conformidad con lo establecido en el artículo 19.2 del RD 1093/97, de 4 de Julio, sobre inscripción de los actos de naturaleza urbanística, y en este mismo sentido también la reciente RDGRN de 5 de octubre de 2009, ya que los titulares de dichas cargas han de soportar las consecuencias derivadas de la anotación preventiva de embargo, puesto que al traer su causa de la afección urbanística, y mientras ésta esté vigente, es preferente a todas las cargas y afecciones anteriores, salvo a las establecidas en el párrafo inicial de dicho artículo 19.

En consecuencia, dado que sus asientos pueden ser cancelados como consecuencia de esa anotación de embargo practicada con posterioridad, deben haber sido notificados en el procedimiento.



Fernando Llopis y Francisco Molina. Registradores de la Propiedad

RDGRN de 22 de septiembre de 2009 (BOE 02/11/09)

Propiedad Horizontal

Se presenta en el Registro escritura de modificación parcial de los estatutos de propiedad horizontal relativo a los coeficientes de contribución al pago de gastos.

El registrador suspende la inscripción señalando que habiéndose realizado posteriormente a la fecha del acuerdo de la Comunidad de propietarios numerosas transmisiones, a dichos propietarios no puede afectarles un acuerdo que no está inscrito registralmente, salvo que expresamente presten su consentimiento.

La DGRN confirma el defecto alegado, exigiendo por tanto el consentimiento individualizado de los nuevos propietarios.

Fernando Llopis

RRDGRN de 23 y 24 de septiembre de 2009 (BOE 02/11/09)

Préstamo hipotecario. Acta de notificación. Certificación del saldo.

Se presenta en el Registro escritura de subrogación en un préstamo hipotecario con la especialidad de que el acta de notificación al acreedor inicial se cerró antes de transcurrir 15 días desde la notificación, pues al no haber entregado en el plazo de 7 días el certificado de saldo se entendió que la entidad acreedora inicial no tenía derecho a enervar y por tanto no era necesario esperar los quince días para cerrar el acta. La escritura se otorga pasados los 15 días.

La Registradora deniega la inscripción porque la falta de entrega de certificación del saldo deudor por la entidad acreedora no impide el derecho de enervación de ésta que podrá ejercitarlo en el plazo de quince días desde la notificación de la oferta de subrogación.

La DGRN rechaza el defecto alegado por la registradora al señalar que la certificación del importe de la deuda no constituye un requisito imprescindible de la subrogación, en tanto en cuanto su falta podrá ser suplida por el cálculo que de cantidad debida realice la entidad prestamista que pretende subrogarse. Pero el legislador la contempla como un deber que se impone a la entidad acreedora que desee ejercitar el derecho de enervar la subrogación, de modo que únicamente cuando haya cumplido con dicha obligación podrá entonces decidir si en el plazo de quince días contados desde el requerimiento inicial ejercita aquel derecho. Ese requisito responde al principio de buena fe y colaboración leal entre entidades y al interés del deudor, que es el que ha de prevalecer siempre.

Fernando Llopis

RDGRN de 25 de septiembre de 2009
(BOE 02/11/09)

Calificación sustitutoria.

Se aporta un título que ya había sido presentado, calificado y objeto de una calificación sustitutoria. El Registrador pone nueva nota y el interesado solicita calificación sustitutoria. Se denegó esta solicitud por haber sido objeto de dicha calificación sustitutoria.

El interesado recurre solicitando, en primer lugar, que se atienda su petición de calificación sustitutoria.

La DGRN reitera su doctrina al señalar que una vez transcurrido el plazo del asiento de presentación, si se realiza una nueva presentación del título ha de ser objeto de nueva calificación y, si ésta continúa siendo negativa, se abre nuevo plazo para interponer contra la misma los recursos procedentes, incluida la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria, que aunque no es un recurso sino una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular, es un medio alternativo a la interposición del recurso agilizando así el despacho de los títulos sujetos a inscripción.

Si el asiento de presentación continuara vigente no cabe emitir una nueva calificación del título (salvo que se refiera a la subsanación del defecto de que se trate) y por tanto la duración de la prórroga como el plazo para interponer el recurso comienzan a contarse desde la notificación de la primitiva calificación efectuada. -art. 323 párrafo segundo LH-.

Sin embargo en el presente caso, sin entrar a debatir si procedía o no (para lo que sería relevante conocer si el primer asiento de presentación estaba o no vigente, lo que no consta en este expediente) como se ha emitido una nueva calificación también sobre un defecto que no ha sido objeto de subsanación es indudable que debe admitirse la procedencia de calificación sustitutoria solicitada.

Fernando Llopis

RDGRN de 5 de octubre de 2009
(BOE 02/11/09)

Embargo

Se presenta mandamiento en el que se solicita la práctica de la anotación de embargo por incumplimiento del pago de gastos de urbanización, en procedimiento administrativo de apremio dirigido contra quien ya no es titular.

El Registrador deniega la anotación, señalando que la finca consta inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento.

La DGRN rechaza el defecto alegado por el registrador, apoyándose en el art. 129 del Texto refundido de la ley de ordenación del territorio de Castilla la Mancha, de este precepto se deduce que el coste de las obras públicas que sean de urbanización se sufragan por los propietarios mediante el pago de las cuotas de urbanización cuya cuantía tiene que estar fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o en su defecto en el Proyecto de urbanización: solo en ese momento las fincas quedan afectas, con carácter real, al pago de las cuotas.

Tal afección puede hacerse constar en el Registro siempre que se solicite la correspondiente certificación de titularidad y cargas y se haga constar por nota marginal, sin embargo para que las fincas queden afectas con carácter real al pago de los gastos de urbanización sí es necesario que se inscriba el instrumento de equidistribución. (Art. 19 del Real Decreto 1093/1997).

En éste caso no se han inscrito aún los correspondientes instrumentos de equidistribución, por lo que todavía no ha nacido la afección real de las fincas. Pero además, el hecho de que existiera una afección real al pago de los gastos de urbanización –que ya hemos visto aquí no se produce– no exime de la necesidad de llamar al procedimiento al titular registral en el momento de la anotación, como consecuencia del principio de tracto sucesivo del art. 20 LH, que es una manifestación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Fernando Llopis

RDGRN de 30 septiembre de 2009 (BOE 02/11/09)

Hipoteca máxima y de seguridad.

Se presenta en el Registro escritura por la que se constituye una hipoteca de máximo y de seguridad (hasta la cantidad de 183.750 euros, por principal a la que se suman otras cantidades máximas por intereses de demora y por costas y gastos) para garantizar a una sociedad de garantía reciproca el reembolso de las cantidades que, en su caso, deba pagar como consecuencia de una fianza constituida por ésta para garantizar el pago de un préstamo (tanto del capital,175.000 euros, como de cualquier otra cantidad accesoria por intereses y por otros conceptos).

El registrador suspende la inscripción suspende la inscripción solicitada por excederse en la garantía del importe de la obligación garantizada precisamente por el concepto de principal, lo que va en contra del principio de accesoriedad de la hipoteca en relación con la obligación garantizada.

La DGRN rechaza el defecto alegado por el Registrador. Parte del carácter autónomo de la relación de fianza, pero señala que su carácter accesorio y subordinado una interconexión con la obligación principal que no se da en otros contratos. En el presente supuesto, es claro que la obligación asegurada es la que puede nacer en el caso de que el fiador pague al acreedor principal, que es una obligación diferente de la obligación nacida del préstamo. Por ello, estando la obligación asegurada suficientemente determinada en sus aspectos definidores, como resulta de la póliza de préstamo y afianzamiento, el hecho de que la cantidad máxima garantizada con la hipoteca sea –como es natural - superior a la del capital del referido préstamo no es obstáculo para la inscripción.

Fernando Llopis

RDGRN de 29 de septiembre de 2.009 (BOE 23/11/09)

Hipoteca unilateral. Cancelación. Pluralidad de acreedores. Certificación de cargas

En el Registro consta una inscripción de hipoteca constituida unilateralmente a favor de varios acreedores, con nota a su margen para hacer constar la aceptación de algunos de ellos, y nota de expedición de la certificación de cargas en el correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria instado por uno de los acreedores respecto de su crédito. En el título de constitución se señaló un plazo de vigencia de dos años desde la fecha de la escritura, y en el acta de inscripción se especificó que se inscribían tantos derechos de hipoteca como acreedores, con igualdad de rango. Ahora el deudor presenta instancia solicitando la cancelación por haber transcurrido el plazo de vigencia.

Obviamente, cualquier derecho real se puede constituir por plazo determinado, pero esto únicamente implica que las acciones que del derecho deriven sólo se podrán ejercitar durante el plazo de vigencia pactado; transcurrido éste, el derecho se extingue automáticamente, pero sin que ello pueda afectar a las acciones ya ejercitadas. No siempre es fácil dilucidar si el plazo pactado lo es de duración de la hipoteca o para el nacimiento de la obligación garantizada, pero en el presente supuesto la voluntad parece clara en el primer sentido. En tal caso, el derecho se habría extinguido antes de haberse instado el procedimiento ejecutivo, y sería cancelable la hipoteca conforme al art. 82 LH, sin que sea obstáculo para la cancelación la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el procedimiento, ya que, en los términos en que se constituyó el derecho, existen, en realidad, una pluralidad de hipotecas independientes, ni tampoco el hecho de tratarse de una hipoteca unilateral, pues la vía cancelatoria del art. 141 LH no ha de resultar exclusiva.

Francisco Molina

RDGRN de 2 de octubre de 2.009 (BOE 23/11/09)

Anotación preventiva de demanda. Concurso de acreedores

Se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda sobre una finca en cuyo historial consta una previa anotación preventiva de declaración del titular en estado de concurso voluntario de acreedores, proviniendo el mandamiento ahora presentado de juzgado distinto del que conoce del concurso.

Uno de los extremos a los que alcanza la calificación registral, cuando de documentos judiciales se trata, es a la competencia del órgano que los emite, en los casos en que no es admisible la sumisión expresa o tácita a fuero. Si bien las reglas generales en materia de competencia de los órganos judiciales, en la vigente LEC, tienen carácter dispositivo, lo cierto es que existen excepciones, entre ellas la relativa - no ya en el plano territorial de la competencia - a los supuestos de procedimientos concursales: declarado el concurso, la jurisdicción del Juez que conoce del mismo es exclusiva y excluyente para la adopción de medidas cautelares - como la anotación preventiva de demanda - con unas limitadas excepciones, de modo que, tratándose de una medida que evidentemente repercute sobre el patrimonio del concursado, sólo el Juez del concurso podrá ordenar que se tome anotación preventiva de demanda sobre los bienes de aquel.

Francisco Molina

SENTENCIAS

Alicia Mª de la Rúa Navarro. Registradora de la Propiedad.

Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 2008. Sucesión hereditaria: contador partidor; aprobación de operaciones particionales por los herederos; posterior modificación.

Ponente: Gullón Ballesteros, Antonio.

Artículos citados: 658, 675, 808, 818.2, 819, 820 y 1035 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A fallece el 4 de diciembre de 1994, bajo testamento otorgado el 18 de noviembre de 1994, en el que ordena que el pleno dominio del tercio de libre disposición de su herencia se destine a la creación de escuelas en los países más necesitados de Hispanoamérica, cuya ubicación y dotación se determinará por los albaceas; instituye herederos por partes iguales a sus hijos; y nombra albaceas, contadores partidores, a Dª B y Dª C, que intervendrán aunque los herederos estén de acuerdo en la realización de la partición y a quienes confiere amplísimas facultades para el desempeño de sus cargos.

2º.- El 24 de abril de 1995 se aprueban las operaciones particionales de la herencia de D. A, otorgándose la correspondiente escritura de protocolización del cuaderno particional el 26 de abril de 1995.

3º.- Dª B presenta demanda contra los hijos y herederos de D. A y contra Dª C, solicitando que se declare la ineficacia de dicha partición de herencia, debiendo traerse a la misma las atribuciones patrimoniales realizadas por el testador de los bienes donados a sus hijos, con el fin de hacer el correcto cálculo del tercio de libre disposición, y se condene a los demandados a practicar las operaciones particionales resultantes de ello.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda, lo que es confirmado por la Audiencia Provincial en apelación. La demandante presenta recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De las disposiciones testamentarias resulta claro que el testador no prohibió a sus hijos y herederos la partición, ni encomendó a los contadores partidores su práctica; sólo dispuso que si sus herederos estaban de acuerdo en realizarla, lo podían hacer «interviniendo» aquéllos, pero sin definir esa intervención, ni indicar el motivo ni en función de qué concretaba las facultades de los contadores partidores. Y efectivamente, los hijos y herederos del causante junto con los contadores partidores designados son los que han realizado y aprobado las operaciones divisorias de la herencia.

Ahora bien, la intervención en la partición hereditaria de los contadores partidores no altera la naturaleza contractual de la misma: son los hijos y herederos del causante los que en realidad parten y adjudican los bienes hereditarios, y de acuerdo con el art. 1.058 C.c., pueden distribuirlos de la manera que tengan por conveniente. Las contadoras partidoras no se han opuesto ni formulado objeciones al modo y manera con el que han procedido los herederos, pues a ello se debe entender concretada su potestad de «intervenir» en la partición que les confería el testamento.

La aprobación por los interesados de las operaciones particionales pone término a las labores de los albaceas contadores partidores, sin que les sea lícito practicar nuevas operaciones que modifiquen o sustituyan a las ya aprobadas aunque hayan incurrido en éstas en errores de valoración, omisión de bienes o adjudicación indebida, cuya enmienda, como el ejercicio de las acciones que de ella se deriven corresponde a los herederos». Por ello, carecen también de legitimación pasiva una vez efectuada la partición, pues se extingue el «interés legítimo» que le vinculaba a la misma. Y esto es aún de mayor aplicación a un caso como el presente en que la figura del contador partidor se ha limitado a «intervenir» en una partición acordada y llevada a la práctica por los herederos.

Finalmente, señala el Tribunal Supremo que el testador no legó el tercio de libre disposición de la herencia a nadie en concreto, y sólo se limitó a señalar el destino (creación y dotación de escuelas en Iberoamérica), por lo que podría calificarse como una institución modal de los herederos, del art. 797 C.c., quedando fuera del ámbito de actuación de los albaceas todo lo que no sea una acción para exigir a los mismos el cumplimiento del modo testamentario.

En consecuencia, se desestima el recurso de casación, por considerar que la albacea carece de legitimación activa.

Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2008. Préstamos hipotecarios: validez de la cláusula de vencimiento anticipado por impago de una cuota de amortización, de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca, así como de la prima del seguro de incendios o de todo riesgo a la construcción.

Ponente: García Varela, Román.

Artículos citados: 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 127 y 135 de la Ley Hipotecaria; 1125, 1127 y 1129 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios promueve demanda contra la Caja de Ahorros A, solicitando que se declare la nulidad, por contraria a la Ley, de la condición general de la contratación según la cual se da por vencido y resuelto el préstamo por impago de una cuota de amortización, de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca, así como de prima de seguro de incendios o de todo riesgo a la construcción.

2º.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda. Apelada la sentencia, la Audiencia Provincial rechaza el recurso. La demandante interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La cláusula citada ha previsto diversos supuestos justificativos de la resolución del contrato de préstamo, singularmente el impago de una cuota de amortización, de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca, de la prima de seguro de incendio o a todo riesgo, mientras que el art. 693.2 LEC restringe los supuestos a la falta de pago de alguno de los plazos.

Por otro lado, los arts. 127.2 y 135.2 LH se refieren al procedimiento ejecutivo para el pago de alguno de los plazos de capital o intereses, quedando por vencer otros plazos de la obligación, mediante la venta de la finca, subsistiendo la hipoteca por la parte del crédito no satisfecha; pero no excluyen la posibilidad de que las partes pacten la cláusula de vencimiento anticipado amparada en el art. 1255 C.c. Y el art. 10 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles determina que, en caso de impago de dos plazos o del último, el financiador puede optar entre resolver el contrato o exigir la totalidad de los plazos pendientes.

No cabe tener en cuenta una sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1999, que consideró abusivas, y, por consiguiente, nulas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando las deudas estén suficientemente garantizadas, pues se circunscribía al caso concreto que enjuiciaba y en virtud de lo dispuesto en el art. 6.1 C.c., dado que manifiesta un criterio aislado y sin continuidad.

Finalmente, los arts. 1125, 1127 y 1129 C.c. son preceptos dispositivos y no imperativos.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación.

Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2008. Propiedad horizontal: impugnación de acuerdos sociales por propietario ausente.

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.

Artículos citados: 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Un propietario de un elemento privativo del edificio en régimen de propiedad horizontal X impugna el acuerdo adoptado en la Junta de

propietarios de 5 de marzo de 2001, en virtud del cual se acuerda, mediante la instalación de una cerradura electrónica, restringir el uso de un ascensor a los propietarios de las viviendas. Dicha propietaria no estuvo presente en la Junta ni manifestó su discrepancia con el acuerdo en el plazo de 30 días desde que le fue comunicado.

2º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda y acuerda la nulidad del acuerdo. La Audiencia Provincial desestima la demanda, al acoger el recurso de apelación. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La cuestión planteada versa sobre el derecho de impugnación por el copropietario ausente de la junta que no manifiesta su disconformidad en el plazo de 30 días.

La LPH ha sufrido en 1999 (Ley 8/1999 de 6 abril) una modificación del sistema de mayorías cualificadas para la adopción de determinados acuerdos, la cual ha sido realizada con el fin de facilitar la adopción de dichas mayorías. Para ello se ha reformado la redacción del precepto que prevé los efectos de la ausencia de disconformidad del propietario ausente a quien se notifica el acuerdo. Los comuneros que no votan a favor del acuerdo que requiere mayoría cualificada ya no quedan vinculados por el mismo, como sucedía en la redacción originaria, sino que se «computará» su voto como favorable al acuerdo sólo a los efectos de lo establecido en los apartados que establecen la necesidad de una mayoría cualificada («A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma [...]»). En correspondencia con ello, no se modifica el art. 18 LPH, en el cual se mantiene como requisito para poder impugnar el acuerdo, únicamente respecto de los copropietarios presentes en la junta, que hayan salvado su voto o votado en contra del acuerdo.

En la redacción anterior de la ley, el propietario obligado a manifestar su disconformidad que no lo hacía en el plazo de 30 días, quedaba vinculado como si hubiera emitido una declaración de voluntad favorable a la adopción del acuerdo. En la nueva redacción la no-manifestación de conformidad únicamente produce sus efectos en relación con el cálculo de las mayorías cualificadas al efecto de computar como favorable el voto omitido.

Confirma esta interpretación el último apartado del art. 17.1 LPH, conforme al cual «los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.». Con ello se precisa que el efecto que se atribuye a la no-manifestación de disconformidad en el plazo establecido es la formación de la mayoría necesaria y el consiguiente nacimiento del carácter obligatorio del acuerdo, pero no la supresión de la facultad de solicitar su anulación, pues el carácter obligatorio y la consiguiente ejecutividad de un acuerdo no impiden su impugnación durante el plazo establecido por la ley. Esta interpretación es asimismo congruente con la ampliación de los plazos de impugnación, que pasan a ser de tres meses o un año según los casos, frente a la regulación anterior, en la que plazo de impugnación era de 30 días.

Con ello, no se hace de peor condición al copropietario presente que no salva su voto, el cual carecería de legitimación para recurrir, según el art. 18.2º LPH, frente al propietario ausente, poco diligente en el ejercicio de sus deberes, que no manifieste su discrepancia en el plazo de 30 días desde la notificación del acuerdo. Al propietario presente se le aplica la regla de los actos propios fundada en la existencia de una manifestación de voluntad expresa (voto favorable) o presunta por los actos concluyentes consistentes en su participación en la junta, unida al hecho de no haber salvado su voto, mientras que respecto del propietario ausente su voluntad favorable al acuerdo no puede deducirse de actos concluyentes.

El Tribunal Supremo fija, en consecuencia, como doctrina jurisprudencial que el copropietario ausente de la junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días establecido en el art. 17.1 LPH, redactado por la Ley 8/1999, de 6 abril, no queda privado de su legitimación para impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el art. 18 LPH, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por la LPH fundándose en la ausencia de su voto.

Por lo expuesto, se declara haber lugar al recurso de casación.

Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 2008. Propiedad horizontal: notificación de los acuerdos a los copropietarios ausentes.

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.

Artículos citados: 18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En Junta de Propietarios celebrada el 31 de octubre de 2000 se autoriza la realización de obras por uno de los copropietarios en el patio interior.

2º.- D. A, propietario de una de las fincas, que había abandonado la reunión antes del acuerdo, manifiesta mediante carta de su abogado de 14 de noviembre de 2000 su oposición a las obras, y pide copia del acta por correo certificado con acuse de recibo y posteriormente mediante demanda de conciliación, la cual se celebra el 11 de septiembre de 2001, a consecuencia de la cual le es entregada la copia del acta, sin que esté acreditado que se le notificase el acuerdo con anterioridad.

3º.- El 10 de diciembre de 2001 D. A interpone demanda de impugnación del acuerdo de la comunidad de 31 de octubre de 2000.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda y declara la nulidad del acuerdo. La Audiencia Provincial, en apelación, revoca esta sentencia y aprecia la caducidad de la acción. D. A recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El recurso se plantea sobre la notificación de los acuerdos comunitarios al copropietario ausente, momento en que comienza el cómputo del plazo para la impugnación de los mismos.

El art. 18.3 LPH, en la redacción dada por la Ley 8/1999, de 6 abril, establece que la acción caducará en los plazos que establece a partir del momento de la adopción del acuerdo, con la excepción de que «para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el art. 9». Este artículo, redactado a su vez por la Ley 8/1999, de 6 abril, prevé como procedimiento de notificación el que tiene lugar «por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción». Añade que, en defecto de la oportuna comunicación al secretario de la comunidad, «se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo» y finalmente precisa en el siguiente párrafo que «si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.»

Así pues, para el inicio del cómputo de plazo para la acción de impugnación es necesario que se pruebe el conocimiento detallado del acuerdo y no su mera existencia, pues solamente el primero garantiza el ejercicio de la acción en condiciones de efectividad del derecho a la tutela judicial. En el presente caso, el demandante tenía conocimiento del acuerdo, pero no un conocimiento íntegro y detallado de su contenido hasta el momento de la entrega del acta en el acto de conciliación.

Habiéndose ejercitado la acción en plazo legal, entiende el Tribunal Supremo que la adopción del acuerdo ha vulnerado la regla de la unanimidad para la adopción de un acuerdo que comporta una modificación de los estatutos, por autorizar la modificación de un elemento común.

Finalmente, el Alto Tribunal fija como doctrina jurisprudencial que la comunicación al copropietario ausente de los acuerdos de las juntas prevista en el art. 18.3 LPH debe verificarse en la forma establecida en el art. 9 LPH y sólo puede presumirse la práctica de la notificación si se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta.

Como consecuencia de ello, se declara haber lugar al recurso de casación, estimando la demanda.

ESCRIBE PARA LUNES

Pedro Fandos Pons. Registrador de la Propiedad.

PROPIEDAD PRIVADA Y REGISTROS PÚBLICOS: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. SU COORDINACIÓN CON EL URBANISMO.

Intervención del autor en las Jornadas sobre Procedimientos de Gestión Urbanística Municipal y Registro de la Propiedad, organizada por el Ministerio de la Vivienda del Gobierno de España y la Oficina Española d cooperación para Iberoamerica (ACEID), celebradas en Santa Cruz de la Sierra (Bolivia) en Noviembre de 2009.

I.- PROPIEDAD PRIVADA Y REGISTRO PÚBLICOS: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

A) Un poco de historia.

La necesidad de regular la publicidad inmobiliaria, a través del instrumento técnico del Registro de la Propiedad, para superar la clandestinidad propia del sistema romano y con la finalidad básica de publicar la existencia de hipotecas, censos y demás cargas y gravámenes tuvo lugar con la Pragmática de 1539, que intentó instaurar un Registro de cargas, pero que no se llevó a la práctica la y la Real Pragmática de 1768 creadora de los Oficios de hipotecas, denominados después Contadurías de hipotecas, que no instauraba un sistema general de publicidad inmobiliaria registral, sino tan sólo de determinados actos, relativos principalmente a cargas y gravámenes, pero esta Pragmática se mostró insuficiente para ofrecer un mínimo de protección y seguridad a los adquirentes.

La LH de 1861 es la respuesta magnífica a las necesidades económicas del momento, instaura por primera vez un auténtico sistema de publicidad registral en España, que siendo respetuoso con la teoría romana del título y el modo, la considera como insuficiente para garantizar la publicidad y va a seguir, en combinación con los viejos principios romanos, principios de corte germánico para garantizar la misma. La Ley Hipotecaria de 1861 fue una de las más geniales obras de la literatura jurídica española fruto del estudio sosegado y el análisis equilibrado de una serie de Juristas que se adelantaron unos 100 años a su tiempo.

Las sucesivas reformas hasta llegar al actual Texto Refundido de la Ley Hipotecaria de 1946 y sus reformas hasta la actualidad han mejorado el sistema que sigue, a pesar de los años que han pasado, manteniendo su vigencia ante una sociedad como la española que nada tiene que ver con la del siglo XIX. De ahí que el camino para lograr un auténtico sistema de publicidad registral comienza con una voluntad política decidida y unos buenos instrumentos jurídicos para su aplicación, normas generales claras, sencillas, fácilmente interpretables y aplicables.

B) El Registro de la Propiedad.

a) Concepto.

El sistema registral español se basa en un Registro de la Propiedad, como Registro de derechos, porque contiene información referida a los propios derechos, y no meramente a los títulos formales en los que el derecho se apoya, como ocurre en los sistemas registrales de títulos, por lo que requieren

una depuración exhaustiva antes de su inscripción, y dentro de los sistemas de Registros de Derechos, se configura como un sistema en el que rige el principio de numerus apertus en la configuración de los derechos reales, y no el de numerus clausus, ello significa que el Registrador como funcionario que ha de examinar las situaciones jurídico-reales que pretenden acceder al Registro, debe tener una mayor cualificación o especialización, en un sistema de numerus apertus, como el español, que en uno de numerus clausus, donde la calificación es más automática.

La singularidad del sistema español radica en que, con un procedimiento registral sencillo, más propio de los sistemas de tipo latino en los que el asiento tiene una limitada eficacia, consigue proporcionar a la inscripción una eficacia parangonable a la de los sistemas de tipo germánico, en los que las declaraciones del último asiento practicado, aunque sea inexacto, se impone no sólo a cualquier derecho no inscrito, sino también a todos los contradictorios inscritos con anterioridad, en beneficio del tercero de buena fe.

La necesidad, surgida en el siglo XIX, de dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, cristalizó en dos grandes modelos orgánicos, que perseguían un mismo objetivo: la constitución de un mercado inmobiliario operativo, pero con distintos medios para conseguirlo, pues la diferencia específica entre uno y otro radica sustancialmente en el distinto valor jurídico que cada uno de ellos reconoce a la inscripción registral, caso de ser divergente del título que la origina.

En el primero de ellos se impone el contenido del título caso de diferir del asiento, en consecuencia eficacia real la tienen propiamente sólo los títulos, no los asientos. El Registro se ocupa únicamente de dar a conocer todos los actos o hechos con relevancia inmobiliaria, siendo de cargo de la parte interesada la tarea de seleccionar, entre los que puedan afectar al inmueble que le interesa, los que sean verdaderos y válidos para así poder identificar al legítimo titular del derecho que pretende con el fin de entenderse con él. La ordenación del archivo es sencilla: basta conservar suficiente noticia de los títulos otorgados con arreglo a un criterio- el cronológico es mayoritario- que permita el fácil hallazgo de los que interesan en cada caso. (Ejemplo: Sistema Francés).

En el segundo de los modelos, es el contenido del asiento el que se impone, siendo discordante o divergente al del título que publica. Lo fundamental es dar resueltos al público interesado dos enigmas: el concreto alcance de los derechos que recaen sobre cada una de las fincas en que se descompone el territorio nacional y la identidad de sus legítimos titulares. El que consulta el Registro se ahorra así el trabajo de escudriñar la verdad, ya que esta se la proporcionan los libros oficiales. La ordenación del archivo, en este sistema, es mucho más complicada, cada finca debe atribuirse a un solo propietario, cada derecho a un único titular, pues el historial registral exige una identificación, lo más detallada posible, de cada una de las fincas y derechos que alberga, a fin de poder apoyar una sola cadena de titulares que funden, frente a todos, la legitimidad del derecho de aquel que los libros presentan como titular actual. La búsqueda de un procedimiento registral que asegure la fiabilidad de las declaraciones registrales se convierte así en el objetivo decisivo[1]. (Sistema alemán).

El Registro de la Propiedad Español, dentro de los sistemas registrales existentes en el derecho comparado, se configura como un Registro de Derechos, pues lo que accede al Registro, tras la oportuna calificación o examen de los títulos presentados, para determinar su adecuación a la legalidad, es el derecho en cuestión. Por tanto el sistema español de seguridad del tráfico inmobiliario debe situarse en la misma órbita que el alemán, pues en ambos se dota a los asientos registrales, redactados por funcionarios especializados, de independencia frente a los títulos que los causan, sin intervención de compañías de seguros de títulos ni de firmas de auditoria jurídica inmobiliaria y constituye un medio técnico para llevar a cabo la publicidad registral inmobiliaria, pero no un fin en si mismo, por lo que su organización debe ser la que en cada momento se revele más adecuada al destino al que sirve.

Por otro lado, es un principio básico, que entronca con el llamado análisis económico del Derecho, asegurar que los costes de las transacciones inmobiliarias sean mínimos; la existencia de un Registro de la Propiedad garantiza dicho principio en dos sentidos:

Disminuye los costes de información, pues el adquirente tiene la plena seguridad de que el transmitente del derecho de cuya enajenación se trata, está realmente legitimado para la transacción en proyecto.

Elimina costes de vigilancia, lo cual se consigue, cuando el adquirente llega a ejercitar un título inatacable contra el que no quepa formular acciones, provenientes de un tercero, que pretende ostentar mejor derecho que él sobre el bien adquirido.

Con todo ello, DIEZ PICAZO lo define como "*la institución jurídica que mediante determinadas oficinas públicas con competencia territorial y que funcionan a cargo de funcionarios calificados y calificantes, publica, principalmente, con carácter oficial y efectos trascendentes, la situación jurídica de las fincas y derechos reales sobre ellas establecidos*".

El Registro de la Propiedad, a parte del cumplimiento de sus fines propios, tiene además encomendada una importante *función colaboradora* con diversos entes públicos y actividades administrativas, como el Poder Judicial, el Instituto Nacional de Estadística, la Administración Tributaria, controlando la legalidad de las inversiones extranjeras, exigiendo la oportuna autorización o verificación administrativa; en materia urbanística: del modo que la Ley del Suelo y disposiciones complementarias establecen, constancia de las cédulas de calificación definitiva en las Viviendas de Protección Oficial; en materia agraria, en la concentración Parcelaria, formando parte de la correspondiente Junta, expidiendo las preceptivas certificaciones y practicando la inscripción de la resultante de la organización de la propiedad, colaborando con el ICONA o ente autonómico competente cuando trate de inmatricular montes que puedan implicar usurpación de la propiedad del Estado, con las Demarcaciones o Servicios de Costas respecto de inmatriculación de fincas colindantes con dominio público marítimo; Con el Catastro Topográfico Parcelario

Objeto del Registro de la Propiedad.

Por tanto, el sistema registral español es un sistema de Registro de derechos. Así el artículo 1.1 de la Ley Hipotecaria dispone:

"*El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles*."

Fines.

d.1) Cognoscibilidad general.

La exteriorización en que consiste la publicidad tiene como fin producir cognoscibilidad general: el Registro permite potencialmente el conocimiento de su contenido, e imposibilita la alegación de la ignorancia.

d.2) Efectos sustantivos sobre la situación publicada.

Efectos que pueden ser constitutivos, conformadores, de inoponibilidad, de prioridad, de legitimación o de fe pública. Ello permite adscribir el Registro de la Propiedad entre los registros jurídicos.

d.3) La seguridad del tráfico.

El Registro de la Propiedad Inmueble tiene por finalidad principal la de dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, y ello sobre la base de garantizar la existencia y contenido del derecho de propiedad que se inscriban o constituyan sobre las fincas registrales, de modo que quien adquiera tales derechos confiando en su descripción registral y lo inscriba a su favor, será protegido por el Ordenamiento Jurídico frente a posibles reclamaciones.

Del mismo modo, quedará protegido el acreedor que preste dinero obteniendo como garantía un derecho inscrito, confiando en la existencia y titularidad registral del derecho gravado, proceda a la inscripción de la garantía a su favor.

La calificación registral y sus consecuencias legales que son al mismo tiempo fundamento de ella, como son las presunciones de exactitud de la legitimación y de la fe pública registral, el tracto sucesivo y la especialidad, no son meros conceptos abstractos del Derecho Inmobiliario, sino que responden a una realidad que se vive en la práctica y que se refleja en la seguridad jurídica que precisan los ciudadanos.

d.4) La seguridad del derecho.

Además de la seguridad del tráfico, también la seguridad estática del derecho subjetivo resulta amparada por el Registro: los principios de legitimación y de tracto sucesivo aseguran al titular registral que no se practicará ninguna inscripción, modificación o cancelación del derecho inscrito sin su consentimiento o sin haber tenido la posibilidad de ser oído en el correspondiente procedimiento.

d.5) La función económica.

Los sistemas registrales desempeñan funciones esenciales en una economía de mercado, no solamente en relación con el desarrollo de los mercados crediticios -singularmente hipotecarios-, sino también, en relación con el funcionamiento eficiente del sistema económico en su conjunto.

El Registro de la Propiedad, ya desde su creación, trató de potenciar y fomentar el crédito territorial, potenciando la valoración de los inmuebles, convirtiéndolos en activos económicos capaces de servir de garantía al crédito, la gran palanca de toda economía moderna.

Para que los inmuebles puedan cumplir esa función es necesario que se den dos condiciones: Que la propiedad sobre los mismos sea segura y que sea fácilmente transmisible[2].

La existencia de instituciones que garanticen, eficaz y eficientemente la seguridad de las transacciones es considerada, de forma cada vez más general, como un requisito esencial para un eficaz funcionamiento de la vida económica. Así lo ha reconocido el Informe *"From Plan To Market, World Developement Report"* de 1996, del Banco Mundial, que afirma que *"un Registro de la Propiedad resulta fundamental y esencial para el desarrollo de una economía de mercado que funcione. Mejora la seguridad de la titularidad y de la tenencia, disminuye los costes de las transferencias de los bienes y proporciona un mecanismo de bajo coste para resolver eventuales disputas sobre los bienes."* En consecuencia, puede afirmarse que cuanto más eficientemente preste su función un sistema registral, en mayor medida contribuirá al desarrollo económico[3].

d.6) La reducción de asimetrías informativas.

Una de las características de las economías reales es que el nivel de información/ desinformación no es homogéneo, sino que por el contrario, son habituales los supuestos de asimetrías informativas, es decir, los supuestos en que una de las partes conoce mucho mejor que la otra los atributos del bien objeto de intercambio. Las derivaciones de las asimetrías informativas son múltiples, así como las instituciones generadas por la humanidad, a lo largo de la historia, para prevenir o compensar los riesgos que de ella derivan. La inexistencia de mecanismos eficientes y eficaces dirigidos a disminuir las incertidumbres derivadas de las asimetrías informativas, deviene así en un obstáculo crítico para aumentar la especialización y el intercambio y, finalmente, el crecimiento económico y el bienestar. La función de los sistemas registrales consiste en contribuir a disminuir e, incluso, eliminar las asimetrías informativas referentes a los inmuebles objeto de intercambio. En este aspecto, cumplirán tanto más eficazmente su función cuanto más información y de mejor calidad suministren al respecto[4].

El Registro de la Propiedad ha conseguido reducir los costes de transacción en las transmisiones inmobiliarias al reducir y prácticamente eliminar las asimetrías informativas jurídicas. Pero la gran influencia que la protección ambiental y el desarrollo sostenible están ejerciendo en la delimitación de las facultades del propietario, demandan también que mediante la prestación de la información ambiental a través del Registro de la Propiedad se reduzcan las asimetrías informativas que pudieran existir, desde el punto de vista ambiental, dada la diversidad de administraciones implicadas en la protección ambiental, lo cual puede dificultar el conocimiento exacto de esas limitaciones u obligaciones concretas, que en cuanto publicas, son eficaces, pero pueden no estar dotadas de una adecuada difusión.

Con ello se podría llegar a centralizar toda la información relativa a una finca registral en una sola oficina, la oficina registral. Es esta una cuestión importante, pues si la contratación privada sólo se basa en la información registral, cuanto más completa sea esta, disminuirá la posibilidad que uno de los contratantes conozca mejor que otro los atributos de la propiedad objeto de transacción, con lo que se garantizará la posibilidad de equilibrio de las partes en el negocio jurídico, lo cual provocará una disminución de la litigiosidad, pues además los jueces se apoyarán en los pronunciamientos registrales, dado el gran valor probatorio de que gozan.

Principios Hipotecarios.

Vamos a ver esquemáticamente los principios en que se asienta el Registro de la Propiedad Español.

e.1- El principio de legalidad.

El principio de legalidad se define como aquel principio hipotecario en virtud del cual sólo pueden tener acceso al Registro de la Propiedad los títulos que por reunir los requisitos exigidos por las leyes, sean aptos para producir la mutación jurídico-real que el Registro ha de publicar y proteger.

Este principio constituye una exigencia necesaria en todos los sistemas, como el nuestro, que atribuyen a los asientos registrales una presunción de exactitud, para impedir que títulos nulos o imperfectos accedan al Registro, garantizando la perfecta concordancia entre el Registro y la realidad jurídica lo cual se pretende lograr a través de dos cauces distintos y complementarios:

a) La exigencia de titulación pública o auténtica para que los actos o contratos puedan tener acceso al Registro (art. 3 LH).

b) La calificación de los títulos presentados por el Registrador, que define GÓMEZ GALLIGO como el examen que hace el Registrador de los títulos, tanto en sentido formal (art. 3 LH), como en sentido material (art. 2 LH), presentados al Registro, con el fin de comprobar que reúnen todos los requisitos legales para su validez y eficacia, tanto entre las partes, como frente a terceros y en consecuencia resolver si procede su inscripción, suspensión o denegación[5], y la cual se regula en el artículo 18 LH. La calificación registral que integra el principio hipotecario de legalidad, es un principio fundamental del sistema, imprescindible para que funcionen los demás, hasta el punto de que si se reduce el ámbito de la calificación, padece el sistema inmobiliario en su conjunto, que se vendría totalmente abajo y volveríamos al sistema de clandestinidad o sistemas imperfectos de transcripción, por cuyo perfeccionamiento luchan países en vías de desarrollo. Ese juicio de legalidad es fundamental para que opere la publicidad registral, a partir de la cual operan todos los principios hipotecarios que constituyen los efectos del sistema, por lo que es lógico que tal juicio se efectúe por el Registrador, sin que puedan incidir en el ámbito de la calificación registral las presiones de otros operadores jurídicos, pues ello rompería el equilibrio de fuerzas, en que tradicionalmente se ha basado el sistema registral español, entre documento notarial e inscripción registral y que es una de las claves de su éxito.

e.2.- Principio de Especialidad.

Es este uno de los principios hipotecarios, cuya importancia ha sido destacada por toda la doctrina jurídica española, que se ha enfocado fundamentalmente en relación con la finca y con el derecho inscrito, exigiendo la necesaria individualización de la finca y la delimitación exacta de los derechos inscritos.

Así HERNÁNDEZ GIL define el principio de especialidad como la necesidad de concretar e individualizar los derechos reales que tengan acceso al Registro de la Propiedad. También se ha denominado principio de determinación, en cuanto exige la concreción y exacta descripción de los derechos, de las fincas y de los titulares[6].

En virtud del principio de especialidad, y dado el sistema de folio real el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el Libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos. (art. 243 LH)

Los derechos reales limitativos del dominio, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan (art. 13 LH) y con todos los requisitos exigidos por la Dirección General de Registros y del Notariado, para que queden determinados con absoluta precisión, por aplicación del principio de especialidad.

e.3.- Principio de publicidad registral.

La publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas inmobiliarias de trascendencia real para producir cognoscibilidad general *erga omnes*, con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada.

·Tiene dos vertientes: la publicidad material y formal.

a) Publicidad Material

La publicidad registral no sólo publica titularidades, sino que las garantiza, siendo la publicidad material la presunción de veracidad que va aneja a los asientos del Registro.

Se refiere a los efectos sustantivos del Registro; se descompone en dos principios, legitimación y fe pública. Así el Registro es tendencialmente exacto, pues la realidad jurídica registral y extrarregistral deben coincidir en los libros del registro, pero dado el carácter voluntario de la inscripción, pueden no coincidir y entonces se plantea cual de las dos realidades debe prevalecer. En un sistema de desenvolvimiento técnico como el nuestro:

· Si la divergencia afecta al titular registral, entra en juego el principio de legitimación que presume *iuris tantum* la exactitud del Registro, de modo que puede prevalecer la realidad extrarregistral si se prueba la inexactitud del contenido del Registro. El principio de legitimación registral es el principio hipotecario en cuya virtud los asientos del Registro se presumen exactos, consecuencia de ello, el titular registral está legitimado para actuar, tanto judicial como extrajudicialmente, en la forma determinada en el asiento. La LH formula técnicamente este principio en los artículos 1.3, 38 y 97 LH. Es decir la legitimación dota al titular registral de las acciones judiciales pertinentes, de los medio procesales de prueba y de los medios extrajudiciales de defensa y mantenimiento del derecho[7].

· Si la divergencia afecta al tercer adquirente que confía en los asientos del Registro entra juego el principio de fe pública registral, que presume *iuris et de iure* la exactitud del Registro, cuando se trate de proteger a terceros que, confiando en la apariencia registral, adquieran con ciertas condiciones.

b) La publicidad formal

Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo.

Los medios de publicidad formal son: la exhibición o manifestación de los Libros, dentro de la oficina registral, la nota simple informativa y la certificación registral, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación y televaciado (art. 222.2 LH).

El tratamiento profesional requiere la intervención del Registrador como profesional encargado de interpretar y garantizar el conocimiento del contenido de los asientos registrales y en todo caso, para velar por las garantías y requisitos de toda clase de información registral[8];

e.4.- El Principio de prioridad.

El principio de prioridad es uno de los principios hipotecarios fundamentales, pues para que el titular de un derecho inscribible pueda obtener la plenitud de efectos que derivan de la inscripción, no le basta con solicitarla y obtenerla, sino que es necesario que lo haga antes que el adquirente o titular de un derecho contradictorio. Este principio tiene su base en el axioma "*prior tempore, potior iure*", lema del Cuerpo de Registradores (A. 537 RH).

e.5.- El Principio de tracto sucesivo.

En términos generales es el principio hipotecario, según el cual, para la inscripción de un derecho, es necesario que conste previamente inscrito el derecho del transmitente.

En términos más técnicos, el principio de tracto sucesivo es una técnica operativa del sistema registral de folio real, que trata de establecer el orden entre los asientos, como complemento del orden entre las fincas, mediante el encadenamiento sucesivo o simultáneo de los títulos inscribibles sobre la base de la previa o simultánea inscripción del título del transferente en el momento de la inscripción del título del adquirente, aunque el acto dispositivo sea anterior, como presupuesto estructural para la producción de los efectos esenciales del sistema.

e.6) El principio de rogación.

El procedimiento de registral se inicia, por regla general, a instancia de parte, en virtud del llamado principio de rogación, instancia o voluntariedad, definido como el principio según el cual el Registro no puede proceder de oficio a la práctica de los asientos, sino que tiene que actuar a solicitud o instancia de parte.

La petición de inscripción es el elemento fundamental del principio de rogación y se define como la declaración de voluntad unilateral y recepticia emanada de las personas determinadas por la ley, dirigida al Registrador para la práctica del asiento registral que corresponda a la índole del título registrable y que mediante la presentación de este al Registro de la Propiedad da comienzo al procedimiento registral.

El Registro de la Propiedad así configurado es un importante instrumento colaborador de la acción urbanística, pues también recae sobre territorios susceptibles de propiedad particular.

II.- LA COORDINACIÓN DEL URBANISMO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El Derecho urbanístico, como estatuto regulador de la propiedad urbana, debe estar necesariamente coordinado con el Registro de la Propiedad, para la determinación de la exacta titularidad de los terrenos afectados por la actuación urbanística, pues el derecho de propiedad inmobiliaria en un sistema registral de derechos, se garantiza frente a todos precisamente por su inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que la Administración, a la hora de iniciar la actividad urbanística, tiene que apoyarse en la titularidad que el Registro de la Propiedad publica, para garantizar la participación del titular registral y por tanto legítimo, en el proceso urbanizador y así evitar la indefensión de los titulares no comparecientes.

El derecho urbanístico puede definirse como aquella parte del derecho objetivo que tiene por finalidad ordenar el proceso de transformación del suelo, el desarrollo y conservación de los núcleos urbanos y la actuación de la administración en el mantenimiento de la legalidad urbanística, así como su intervención en el mercado del suelo.

Las dos fases básicas de la actividad urbanística son el planeamiento urbanístico y la ejecución de este planeamiento, junto con el mantenimiento de la legalidad urbanística, que si se infringe puede dar lugar a la incoación de los expedientes de disciplina urbanística, para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida:

a) El planeamiento urbanístico define el modelo territorial elegido para la ordenación del territorio:

- *Clasificando* el suelo, para la aplicación a cada clase o categoría de suelo del régimen urbanístico legal o del planeamiento,
- Y *calificando* el suelo, es decir, determinando zonas de usos pormenorizados o globales.

Por otra parte, determina el aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de reparto de cargas y beneficios en que se divide el suelo urbano y el urbanizable, que es el aprovechamiento unitario para cada metro cuadrado de suelo.

b) Ejecución del planeamiento. Esta fase trata de conseguir la efectiva realización del modelo territorial fijado en la fase de planeamiento:

a) Las *actuaciones sistemáticas* se pueden ejecutar por alguno de los sistemas de actuación establecidos por la legislación autonómica competente.

b) Las *actuaciones asistemáticas* sólo en suelo urbano compensarán los excesos o defectos de aprovechamiento a través de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

La relación entre el urbanismo y el Registro de la Propiedad se pone de manifiesto, según ARNAIZ EGUREN, en tres ámbitos:

La necesidad de reflejar en los libros del Registro los procesos transformadores del suelo.
La necesidad de controlar, a través de la calificación registral, el cumplimiento de los requisitos de la legalidad urbanística impuestos a determinados actos de naturaleza civil.
La necesidad de dar publicidad a través del Registro de las medidas de carácter judicial o administrativo adoptadas para mantener o restablecer la legalidad urbanística.
Esta coordinación urbanismo-registro puede hacerse mediante:

- La publicidad noticia. El Derecho urbanístico "delimita" el contenido normal de la propiedad urbana, por lo que la publicidad que el Registro en esta materia no es la clásica "publicidad efecto", sino la de "publicidad noticia" como medio de divulgación, sin trascendencia jurídica, de situaciones que afectan a la realidad jurídica de la finca.

- Publicidad efecto. No obstante, determinadas situaciones urbanísticas se reflejan en el RP con sujeción a los principios ordinarios; así:

- Expropiaciones urbanísticas.
- Cesiones obligatorias de terrenos.
- Ciertos actos relativos al aprovechamiento urbanístico.
- Transmisiones de fincas en régimen de venta forzosa.
- Los proyectos de equidistribución y las fincas de resultado.
- Los asientos derivados de los procedimientos de disciplina urbanística.
- Los convenios urbanísticos.

El apoyo del Urbanismo en el los pronunciamientos registrales es conveniente que se de en cada una de las fases del urbanismo, si bien con distinto alcance en cuanto a sus efectos.

Sin ánimo de ser exhaustivos, dado las limitaciones que el tiempo impone al contenido de esta intervención, vamos a destacar, aunque sea someramente cual es la situación o el esquema de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Urbanismo que se deriva de la legislación actual española, que en materia urbanística se caracteriza por la distribución competencial entre varias Administraciones en la cual, por la misma premura de tiempo, no vamos a entrar.

1.- En la fase de planeamiento.

En la fase de Planeamiento, a través del plan ya sea ambiental o urbanístico, como acto del poder público, se ordena el territorio estableciendo las previsiones sobre el emplazamiento de los centros de producción y residencia y determinando los terrenos que deben preservarse del desarrollo urbano.

En España, la doctrina mayoritaria y el TS reconocen que los instrumentos de planeamiento, tienen el carácter de normas jurídicas reglamentarias, o de desarrollo de la Ley de la que traen causa, pues:

a) Contienen disposiciones sobre el ordenamiento del suelo.
b) Obligan a los particulares y a la Administración.
c) Son ejecutivos desde su publicación en el BOE.

El carácter reglamentario del plan plantea el problema de si normas de este rango pueden regular el derecho de propiedad hasta el punto de definir su contenido básico, habida cuenta de la reserva de ley de los arts. 33.2 y 53.1 CE. GARCÍA DE ENTERRÍA y PAREJO afirman la plena constitucionalidad de esta posibilidad, pues:

1) El plan opera en virtud de la remisión que al mismo hace la LS.

2) El Art. 33.2 CE prevé que la delimitación del contenido de la propiedad se hará de acuerdo con las leyes, admitiendo pues las remisiones que estas hagan.

3) El Art. 47 CE encomienda a los poderes públicos y no sólo al legislativo, la regulación de la utilización del suelo.

Dado su carácter legal, discutida ha sido la posibilidad del acceso al Registro de la Propiedad de los instrumentos de planeamiento, por la complejidad técnica y porque se refiere a una parte del territorio y no a fincas registrales determinadas. Pero la evolución técnica e informática actual nos permite superar estos problemas tradicionales, mediante la digitalización de los instrumentos de planeamiento y su asociación a las bases gráficas registrales, mediante un sistema de tratamiento de la información urbanística para su difusión al usuario de una forma sencilla y comprensible, a través del denominado sistema de bases gráficas de las fincas registrales, con lo que se puede disminuir uno de los defectos tradicionalmente achacados a estos instrumentos de planeamiento, su carácter opaco y su difícil comprensión.

En ámbito registral se discutió la conveniencia de la inscripción obligatoria de los planes en el Registro de la Propiedad como defiende GARCÍA GARCÍA, para dar mayor publicidad, frente a otros autores como LASO MARTÍNEZ, pues el plan tiene carácter legal y no se refieren a una finca determinada sino a un territorio.

GARCÍA GARCÍA califica como tópicos, como son:

Que los planes se refieren a un área territorial y no a fincas, como opera el registro de la Propiedad, no obstante el Planeamiento afecta en último término a las fincas, incluso existen planes que se refieren a una o varias fincas, por ello dice ARNAIZ EGUREN que *"El Plan de Ordenación y el Registro de la Propiedad se refieren a una misma realidad objetiva, el suelo, pero contemplada desde dos puntos de vista radicalmente distintos*[9]*"*. Entiende este autor que el Registro se basa en la finca como superficie terrestre delimitada por su titularidad dominical; el Plan considera la misma superficie en función de sus posibilidades de implantación de tejido urbano o de protección ambiental.

Un segundo obstáculo es la falta de identificación física de las fincas, que ha intentado paliarse mediante la utilización de cédulas urbanísticas. Hoy sin embargo este obstáculo es fácilmente superable mediante la utilización de los medios telemáticos y la utilización de las bases registrales de las fincas, en las que la información, incluida la urbanística, aparece estratificada en una serie de capas.

Un tercer obstáculo es el de la naturaleza normativa del Plan, que produce sus efectos por la publicidad legal, sin necesidad de publicidad registral, pero ello no nos puede llevar a descartar la publicidad de los Planes a través del Registro de la Propiedad para completar su fehaciencia e inmodificabilidad, aunque esta no puede producirse de modo directo, dada la complejidad técnica del plan.

Precisamente la complejidad técnica del planeamiento dificulta el acceso físico del Plan a los libros registrales, por lo que la publicidad registral del Plan habría de limitarse a la constancia de la aprobación del Plan, o incluso a aspectos parciales y limitados del contenido del plan y siempre con relación a fincas determinadas y concretas. Hoy esa complejidad técnica para la publicidad registral de los planes se reducen con la utilización de las nuevas tecnologías.

Frente a estos obstáculos existen una serie de ventajas derivadas de la constancia registral de los planes, como son:

1.- Una mayor publicidad de los Planes, pues si el registro está destinado a publicar los actos de trascendencia real inmobiliaria, también debe publicar las limitaciones resultantes de los Planes, y la posibilidad de ese acceso GARCÍA GARCÍA lo fundamenta legalmente en el artículo 1.8 del RD 1093/ 1997 de 4 de Julio sobre normas sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, el cual dispone: *"Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este RD, los siguientes: 8º. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de se ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de estas"* .

2.- La Administración puede utilizar los importantes efectos defensivos que concede la inscripción.

3.- Una mayor coordinación entre Urbanismo y Registro, evitándose el caso de licencias ilegales si constara en el Registro la parcela mínima indivisible o el número de plantas edificables como máximo en una finca.

4.- Una mayor coordinación de la descripción y naturaleza de las fincas, de modo que pueda determinarse si están en suelo urbano o en suelo rural. Es de desear que dentro de la naturaleza rústica o urbana de una finca se incluya la clase de suelo sobre el que se asientan, por las distintas consecuencias legales que ello tiene. Ello exige una coordinación Registro-Urbanismo en la fase de planeamiento que

permita superponer cada una de las fincas registrales en las distintas clases de suelo resultantes del planeamiento, lo que exige una completa identificación física de coordinación Catastro-Urbanismo[10].

5.- Evita la desinformación del comprador que pueda determinar una rescisión del negocio, supuesto contemplado en el artículo 18 LS 8/2007.

6.- Este último precepto aumenta la necesidad de coordinación entre Urbanismo y Registro también en la fase de Planeamiento, para que las fincas registrales concretas recojan todas las limitaciones y deberes

que les afectan, al menos por lo que se refiere a esa importante faceta de los compromisos contraídos por los particulares y la Administración actuante[11] que el artículo 18 declara inscribibles siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real, sin cuya inscripción no perjudicarán al nuevo titular que no se subrogará en ellos si no constan inscritos en el Registro.

7.- Todo ello nos lleva a la conclusión de que el reforzamiento de la coordinación Urbanismo-Registro en la fase de planeamiento, supone un cambio radical en las relaciones Urbanismo-Registro en esta fase y produciendo la inscripción de estos compromisos los efectos derivados de la publicidad registral y no sólo una "publicad-noticia".

Pero el Planeamiento puede tener una constancia indirecta en los libros registrales, a través de:

La anotación preventiva de la interposición del recurso contencioso-administrativo que pretende la anulación de instrumentos de planeamiento y la inscripción de las sentencias firmes que lo declaren.

La constancia registral de la tramitación o aprobación de los Planes.

La constancia registral de las cesiones obligatorias de terrenos.

La constancia de las condiciones de las licencias y de la constancia de las parcelas mínimas indivisibles.

La constancia del número de viviendas como determinación del planeamiento.

Un sector importante de la doctrina defiende la publicidad registral de los Planes, incluso autoras como MERCEDES FUERTES propone una rápida comunicación entre la Administración y el Registro de la Propiedad en la fase de planeamiento, similar a la que existe entre Notarios y Registradores, conforme al RD de 29-XII-1994. Entiende esta autora que "*deberían facilitarse al Registro de la Propiedad los Planes y Normas subsidiarias o complementarias que definen el estatuto jurídico de la propiedad*". "*Sin perjuicio de los instrumentos de publicidad de los planes destacados por la LS, su publicación en los Boletines Oficiales, así como en la correspondiente oficina municipal, es conveniente su remisión al Registro*". Y ello porque "*la completa información es un elemento esencial en el tráfico jurídico*[12]".

En el futuro, la implantación del sistema de bases gráficas registrales puede ser una herramienta decisiva a la hora de coordinar el urbanismo con el Registro de la Propiedad en esta fase de planeamiento, pues la incorporación al archivo gráfico de la finca registral de toda aquella información generada por el Planeamiento Urbanístico, debidamente tratada por el Registrador, para asociarla a cada finca registral en concreto, puede ser un importante medio de difusión de esa información urbanística derivada del planeamiento. Lógicamente el interesado puede acudir a consultar esa información al servicio de información urbana SIU, previsto por la ley del Suelo vigente. El valor añadido que le da la intervención de la institución registral es el previo tratamiento de esa información y su asociación a la base gráfica registral para que por los cauces adecuados, sea clara y comprensible para el ciudadano, una información, que por

su carácter técnico no siempre lo es. Así, el Registro puede ayudar a disminuir el carácter opaco que el Derecho Urbanístico tiene para un buen número de ciudadanos. Así a través de lo que podríamos denominar la consulta registral urbanística, el Registro podría informar de la clasificación que tiene una determinada finca en el planeamiento correspondiente, su edificabilidad y todos aquellos datos que pudieran ser sensibles para el ciudadano, a juicio del Registrador, para mejor conocer la exacta realidad de la finca registral y del derecho de propiedad que recae sobre ella, pues el propietario o el tercero que quiera establecer cualquier tipo de relación jurídica que tenga por objeto la misma, sabrán lo que pueden o no pueden hacer, ya que el contenido de ese derecho de propiedad inmobiliaria ya habrá venido delimitado por el Planeamiento en aras del cumplimiento de la función social de la propiedad.

2.- En la fase de ejecución del planeamiento.

Los instrumentos de ejecución del planeamiento accederán al Registro a petición de la Administración competente mediante la presentación del título de su aprobación en la que se describan las fincas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad que realicen, con las circunstancias exigidas por la legislación registral y del que resulte la calificación y características que se asignan a cada una de las fincas registrales de su ámbito de aplicación y las limitaciones y previsiones que puedan recaer sobre las fincas registrales colindantes con dichos sectores de territorio.

Así pueden acceder al Registro e incorporarse a la base gráfica:

Los deslindes administrativos de costas, de acuerdo con la Ley de Costas.
El deslinde y amojonamiento de los montes públicos, de acuerdo con la Ley de Montes.
Los Planes de Gestión de los Recursos Naturales en los Espacios y Reservas Naturales, Zonas Húmedas y Parques Nacionales.
Los sistemas de actuación urbanística y su información ambiental estructurada en indicadores ambientales se incorporará a las bases gráficas de las fincas afectadas por la actuación urbanística concreta.
Los actos de reorganización de la propiedad agraria.

PEÑA define los sistemas de actuación urbanística como los procedimientos administrativos por los que se lleva a efecto, en un ámbito o sector del suelo previamente determinado, las transformaciones jurídicas y materiales previstas en el planeamiento.

Su naturaleza jurídica es jurídico-pública, pues, a pesar de la participación de los particulares que prevé la legislación urbanística, su dirección corresponde hoy a las CCAA y a las Entidades Locales.

Todo ello a través de los distintos sistemas de gestión, regulados por la legislación de la Administración Urbanística competente, los cuales podemos distinguir de la siguiente manera:

Sistemas públicos, en los que la Administración, bien directamente o a través de un concesionario adquiere el protagonismo exclusivo en la gestión urbanística, a través de la transferencia coactiva de la propiedad de un particular a una Administración Pública, o a otro particular por razones de interés público y previo el pago de su valor económico, y con derecho de reversión en favor de los propietarios, en caso de incumplimiento del objetivo perseguido a través de tal transferencia coactiva. Si uno de los principios actuales es la participación creciente de los ciudadanos en el proceso urbanizador, de modo que los propietarios del suelo desarrollen y gestionen la ejecución del plan, asumiendo las cargas inherentes al suelo, este sistema público, debe tener carácter subsidiario, por imposibilidad de ejecución a través de otro sistema o por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Sistemas privados, en que los propietarios integrados en la unidad de ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas, adquieren el protagonismo exclusivo en la gestión urbanística de sus terrenos, limitándose la Administración a ejercer facultades fiscalizadoras pero sin tomar parte activa en el proceso.

Sistemas mixtos, de colaboración entre los propietarios que aportarán el suelo de cesión obligatoria y la Administración, que ejecutará las obras de urbanización repercutiendo sus costes en los propietarios. Pero cabe que la Administración , previa selección pública, adjudique la ejecución del planeamiento a una empresa privada, el Agente Urbanizador, quien ejecutará la urbanización repercutiendo sus costes en los propietarios de quienes percibirá también una retribución en metálico o solares resultantes.

Junto a las actuaciones sistemáticas, podemos aludir también a las asistemáticas o aisladas sobre suelo urbano, que no suponen una auténtica transformación del suelo a través de la gradual adquisición de facultades.

Los presupuestos para la existencia de un sistema de ejecución urbanística son:

Existencia de un instrumento de planeamiento.
Delimitación de la unidad territorial sobre la que se desarrolla.
Elección del sistema de actuación por la Administración Urbanística competente.

La ejecución del planeamiento también debe estar presidida por la coordinación de la gestión urbanística con la situación registral previa, pues los sistemas de gestión deben entenderse con los titulares registrales, para que la seguridad del tráfico no quede lesionada, por lo cual, la Administración debe solicitar del Registro Inmobiliario una certificación de dominio y cargas de cada una de las fincas afectadas.

Además la prestación de la información urbanística a través del Registro Inmobiliario, tanto de la iniciación del procedimiento, como de las cargas urbanísticas que afectan a cada finca, a través de notas marginales, permiten conocer la real situación urbanística de la finca.

Veamos los sistemas más tradicionales de ejecución del planeamiento ordenados por la mayor o menor intervención de la Administración en la ejecución:

a) Sistema de expropiación urbanística.

Consiste en la privación coactiva, a cambio de la indemnización correspondiente, que realiza la Administración actuante de todos los bienes y derechos incluidos en una unidad de ejecución determinada, bien a través de la gestión directa por la Administración, bien por concesionario interpuesto, mediante la declaración de utilidad pública de las obras y la ocupación de los terrenos y edificios incluidos en dicha unidad de actuación; y todo ello con la finalidad de ejecutar el planeamiento urbanístico o restablecer el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Las repercusiones registrales de este sistema son:

Si al iniciar el expediente, la administración tiene conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas solicitará certificación de dominio y cargas, que también puede ser pedida por el titular registral.

- La expedición de la certificación constará mediante nota marginal, que expresará, fecha, procedimiento de que se trate y, en su caso, que se ha optado por la tasación conjunta.

- La nota se cancela por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si no consta ningún nuevo asiento relacionado con el expediente.

El título acreditativo de la expropiación se inscribe en el Registro de la Propiedad. La inscripción se practicará en favor de la administración actuante o del beneficiario, siempre que se acredite el pago o consignación del justiprecio, siendo el título inscribible el acta de ocupación.

Los asientos pueden practicarse:

- *Mediante la inscripción individual* de cada finca registral, siendo título inscribible el acta de ocupación y pago

- *O mediante la inscripción conjunta* de la totalidad o parte de las superficies expropiadas, siendo título inscribible la resolución administrativa, con las circunstancias que la ley determine.

En cuanto a las fincas afectadas por la actuación urbanística:

- *Respecto de las fincas de origen:*

* Se practicará al margen de la inscripción de dominio nota de agrupación con efectos de transferencia, siempre que se acompañen a la certificación:

+ Las actas de ocupación y pago
+ O el acta de depósito del justiprecio, con intervención del ministerio fiscal en los supuestos legalmente exigidos

* Los asientos extendidos en las fincas de origen antes de la extensión de la nota marginal sólo podrán cancelarse cuando se acredite que:
+ Los interesados fueron citados en forma legal
+ Y que concurrieron al pago o se consignó el justiprecio

* Los asientos extendidos después de la nota marginal se cancelarán al practicarse la inscripción de las fincas de resultado, aunque los interesados no hubieren sido parte en el procedimiento, pues la adquisición por la Administración se produce libre de cargas.

- *En cuanto a las fincas de resultado:*

* En principio, se inscribirán libres de cargas en favor de la administración o el beneficiario

* No obstante, si el justiprecio no hubiere sido fijado definitivamente en vía administrativa, la inscripción de estas fincas se hará sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen para revisar, en el procedimiento que corresponda, la cuantía definitiva.

b) El sistema de Cooperación.

Conforme al sistema de Cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración urbaniza y ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, fijando las cuotas de urbanización entre los propietarios, pudiendo exigir el pago anticipado de los gastos de urbanización, y los propietarios pueden colaborar mediante la creación de una asociación administrativa, a la que libremente pueden adherirse, para cooperar en la ejecución de las obras de urbanización, en su vigilancia y en el cobro de las cuotas y su inversión.

Es necesario distinguir dos aspectos diferenciados:

La ejecución material de la obra de urbanización, que se realiza por la administración actuante, si bien la financiación corre a cargo de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, en proporción a la superficie de tales terrenos.

Y el reparto de beneficios y cargas, que se lleva a cabo a través de un procedimiento específico,

denominado proyecto de reparcelación, que no tiene naturaleza de sistema, sino de proceso corrector de desigualdades entre los propietarios.

c) El sistema de Compensación.

Es aquél sistema que tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas.

Características del sistema de Compensación.

El sistema de compensación se caracteriza:

1) Los propietarios aportan el terreno de cesión obligatoria.
2) Costean la Urbanización.
3) Se constituyen en una Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un solo titular.
4) La Administración en todo el proceso ejerce funciones fiscalizadoras, pero sin formar parte activa de su desarrollo.
5) Rige el principio del acuerdo.

d) Tipología del urbanismo por concesión.

En la actualidad, junto a los sistemas clásicos de ejecución de planeamiento: Cooperación, Compensación y Expropiación, la legislación de las CCAA ha ido introduciendo nuevas figuras con esta finalidad de la que es precursora la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana de 1994 que regula la figura del urbanizador.
Esta figura no es sino el establecimiento como sistema de ejecución del la llamada "ejecución por concesión"

Frente a los sistemas tradicionales en los que la ejecución del planeamiento sigue vinculada a la propiedad del suelo, en la ejecución del urbanismo por concesión el desarrollo de las unidades de ejecución se considera una función pública por lo que se desvincula de la propiedad del suelo, siendo la Administración pública o sus agentes o empresas públicas las que deban realizar dicha gestión o cuando éstas no puedan, se delegará en un ente privado que asumirá la condición de agente público urbanizador.

La selección del urbanizador se realiza en pública competencia una vez que éste presenta un programa asumiendo y garantizando ante la Administración y los propietarios los compromisos de la ejecución.

Serán facultades del urbanizador:

- Someter a la aprobación administrativa los proyectos de urbanización
- Oponerse a la parcelación y calificación en el ámbito de la actuación hasta el cumplimiento de las previsiones del programa.
-Exigir su retribución a los propietarios pagándole las cuotas de urbanización o cediendo a su favor terrenos calificables.
-Será responsable de los daños causados a los propietarios.

Así la legislación valenciana de 1994 reformada por la ley de 30 de diciembre de 2005 y la de Castilla La Mancha (Ley de 4 de junio de 1998) regulan la figura del agente urbanizador desapareciendo los sistemas tradicionales de ejecución. La nueva ley del suelo valenciana mantiene la figura del agente urbanizador y regula pormenorizadamente su selección.

Urbanizador podrá ser la Administración y los particulares.

Otras legislaciones han adoptado un sistema similar al del urbanizador pero en concurrencia con los sistemas clásicos y además la mayoría de ellas, prevé la gestión por concesión de la actividad a un agente urbanizador solo en el caso de incumplimiento de los deberes o inactividad de los propietarios del suelo afectado por la ejecución.

d) La reparcelación como instrumento para una distribución equitativa de beneficios y cargas.

El proceso de urbanización genera una mejora en el valor económico de las fincas afectadas y simultáneamente el nacimiento de una serie de obligaciones propter rem que recaen sobre la propiedad de la finca; beneficios y cargas que deben ser objeto de distribución equitativa entre los diferentes propietarios.

Y también es preciso proceder a la atribución a la administración actuante de las fincas que hayan de cederse para equipamiento urbano o en las que se materialice el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.

Para ello los sistemas mixtos de ejecución del planeamiento utilizan el mecanismo de la reparcelación, para lograr la distribución igualitaria de beneficios y cargas.

La reparcelación puede ser definida como aquel acto administrativo que persigue la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivas aportaciones y a la administración competente, en la parte que le corresponda conforme a la ley y al plan.

- La naturaleza de la reparcelación es doble:

- *Como acto administrativo*, constituye un acto de formación compleja, iniciado de oficio o a solicitud de los administrados, que comienza con la delimitación de la unidad de ejecución, se somete a trámite de información pública, se sujeta a una doble aprobación, quedando sujeto a sus normas específicas y, en su defecto, a las normas sobre procedimiento administrativo común.

- *Como acto de trascendencia civil*, la reparcelación persigue la adjudicación a los propietarios aportantes de las fincas de origen de las parcelas resultantes destinadas al dominio privado, basada en el principio de subrogación real, de modo que la situación de titularidad y cargas que afecte a las fincas originarias debe reflejarse en las fincas de resultado, salvo excepciones.

Inicio

El procedimiento comienza con la delimitación de la unidad de actuación, que afecta a todas las fincas o partes de ellas, o derechos de aprovechamiento comprendidos físicamente dentro de su perímetro, o cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma

La delimitación de la unidad de ejecución produce la práctica de la nota marginal de expedición de la certificación registral respecto al dominio y las cargas de la finca.

· El inicio del expediente de reparcelación o la afección de las fincas incluidas en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, se hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes

· La nota marginal tendrá una duración determinada en el tiempo, y puede ser prorrogada a instancias del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiese solicitado su práctica..

· Al practicar la nota, el registrador expedirá certificación de dominio y cargas.

· Si se practican asientos con posterioridad a la nota, el Registrador debe hacer constar en la nota de despacho el contenido de aquella.

· Las inscripciones de dominio practicadas después de la nota quedan sujetas al tratamiento que luego diremos.

Título inscribible.

El título administrativo que acredite la ejecución de la reparcelación, deberá contener para inscribir las fincas de resultado en el Registro de la Propiedad:

Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del plan
Descripción, titularidad y cargas de cada una de las unidades inmobiliarias incluidas o adscritas a la unidad
Determinación de la correspondencia entre las fincas aportadas y las adjudicadas
Especificación de las cargas que hayan de ser trasladadas o canceladas
Fijación de la cuota de cada finca en la cuenta de liquidación
Plano de las fincas adjudicadas
Descripción de las construcciones que se mantienen
Relación de los titulares, etc.

Efectos

Los efectos registrales de la reparcelación, plantean varias cuestiones:

1 - Depuración de las fincas de origen.

Si las fincas y aprovechamientos acreditados en el expediente no se correspondan con las titularidades registrales, el expediente urbanístico debe efectuar una labor de depuración de las fincas y derechos incluidos en la unidad de ejecución, como paso previo a las operaciones de reorganización de la propiedad y adjudicación de fincas resultantes.

- El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de reparcelación o compensación será suficiente para:

· La modificación de entidades hipotecarias
· Rectificación de descripciones registrales
· Inmatriculación de fincas o excesos de cabida
· Reanudación del tracto sucesivo
· Y cancelación de derechos reales incompatibles”.

2 - La extinción o transformación de derechos y cargas.

La reparcelación se funda en el principio de subrogación real, así:

- *Cuando no tenga lugar la subrogación real*, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales o cargas constituidos sobre la finca aportada.

- *En los supuestos de subrogación real, si existen derechos o cargas incompatibles con el planeamiento*, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción:

· En cuyo caso serán canceladas siempre que:

El proyecto lo solicite expresamente
Con especificación de la indemnización que deba satisfacerse
Y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe

· Teniendo en cuenta que si las titularidades, derechos y cargas no son declaradas expresamente incompatibles, el Registrador debe trasladarlas de oficio a las fincas de resultado.

- *Existiendo subrogación y compatibilidad, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que hubieren debido recaer sobre ellas*:

· Sus titulares podrán obtener su transformación en un crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuese valorada.

· La incompatibilidad puede ser declarada por la administración o apreciada por el registrador; en este caso, lo hará constar en el asiento respectivo y en la nota de despacho de la certificación del proyecto.

· Los titulares afectados pueden convenir en cualquier momento, en escritura pública, la cancelación de la inscripción o su conversión en crédito hipotecario.

· En defecto de acuerdo entre las partes, cualquiera de ellas podrá acudir al juzgado competente. La demanda es anotable en el Registro.

3 - Las fincas de resultado.

Las operaciones registrales relativas a las fincas de resultado, son:

- *Descripción*. En primer lugar, la formación de fincas de resultado debe alcanzar a todos los terrenos incluidos en el perímetro de la unidad delimitada por el proyecto de reparcelación, con los requisitos de la Legislación Hipotecaria, sin que pueda admitirse la existencia de restos no descritos.

· Y, por otra parte, también debe hacerse referencia a la rectificación de linderos que afecte a las parcelas físicamente incluidas en la unidad de ejecución que hayan quedado excluidas de la reparcelación

- *Mecánica*. El proyecto de reparcelación puede optar por dos diferentes técnicas para determinar las fincas de resultado:

·Bien por agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución, que se dividirá en las fincas resultantes; en cuyo caso la inscripción de la agrupación se practica en favor de la comunidad de interesados

·O bien procediendo a la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes en las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, que se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que correspondan.

-*Atribución*. Una vez descritas las fincas de resultado, son atribuidas a los titulares respectivos.

- Tanto a las fincas que han de adjudicarse a la administración actuante por título de cesión obligatoria y las cedidas en pago del porcentaje legal de aprovechamiento.

- Como a las correspondientes a los titulares de las fincas de origen, por título de subrogación real.

4.- Adjudicaciones a particulares.

La regla general es que la inscripción de las fincas de resultado se practique en favor del titular registral. Si existieren varios titulares en proindivisión, o se trata de personas casadas, a falta de especificación del proyecto, las fincas se inscribirán en la proporción en que consten inscritas las de origen, o con sujeción al régimen matrimonial aplicable.

- Reglas especiales.

-Si el proyecto adjudica la finca de resultado al titular registral vigente en el momento de presentación de la equidistribución, la inscripción se practicará en favor de éste, aunque no sea el mismo que figurase como titular en el momento de expedirse la nota.

-Si el proyecto atribuye la finca de resultado al que fue titular de la finca originaria en el momento de la expedición de la certificación y la nota marginal:

- La inscripción se practicará en favor de dicho titular,

- Y se cancelan simultáneamente las inscripciones de dominio o derechos reales practicadas con posterioridad a la fecha de la nota.

- Si existen varias inscripciones de dominio posteriores a la nota y el proyecto atribuye la finca de resultado a cualquiera de estos titulares:

- La inscripción se practica en su favor;
- Y sólo se cancelan las inscripciones de dominio posteriores a la del adjudicatario; los derechos reales posteriores a la nota se cancelan en todo caso.

- Cancelación y nota marginal.

- La cancelación se practica mediante nota marginal.
- Y los asientos cancelados se harán constar al margen de la inscripción de la finca de resultado, indicando los asientos cancelados, el título y su respectiva fecha.

- *Resurrección de asientos y cierre*. Por lo demás, los asientos así cancelados sobre la finca de origen, puede inscribirse sobre la finca originaria en dos posibles formas:

Mediante la presentación del título que motivó la práctica de los asientos cancelados posteriores a la nota, acompañado de escritura pública que comprenda la rectificación que corresponda, y en la que se hagan constar:

Las circunstancias y descripción de la finca resultante del proyecto
Y el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de derechos cancelados

O bien en virtud de acuerdo firme de la administración actuante, con los requisitos determinados en el propio precepto.

Hasta tanto se lleve a efecto esta rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal referida.

5 - La afección a la obligación de urbanizar.

Finalmente, hay que destacar que las fincas de resultado quedan afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística.

Esta afección debe constar en la inscripción de las fincas de resultado, expresando que la finca queda sujeta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto y el importe que le corresponda en la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización. Esta afección, en opinión de GARCÍA GARCÍA, puede equipararse a un derecho real de realización de valor, ya que faculta a la administración actuante para llegar al remate en el caso de impago de la deuda urbanística.

- *Caducidad*. La caducidad y cancelación de dicha afección:

· Tendrá la caducidad que se determinará reglamentariamente.
· Salvo si la cuenta definitiva de liquidación se constata en el Registro, en cuyo caso caducará a los dos años de dicha constancia, sin que en ningún caso pueda exceder de siete años desde la fecha originaria

- *Cancelación*. Además, la afección puede cancelarse:

En la reparcelación, a instancia de los titulares de los derechos afectos que acompañen certificación que acredite haber sido satisfecha la cuenta definitiva de liquidación.
En la compensación, cuando se acompañe certificación de haber sido recibida la obra o certificación de la junta de compensación acreditativa del pago.

3.- En la fase de control de la disciplina urbanística.

Este control puede realizarse, indirectamente por el Registro de la Propiedad, mediante dos vías:

a.- Vía control registral del otorgamiento de las correspondientes licencias administrativas urbanísticas, como las de segregación, obras nuevas, para garantizar que las construcciones sean conformes a las normas de planeamiento aprobadas.

b.- Vía publicidad registral de los expedientes de infracción de la disciplina urbanística infringida.

a.- Control registral de las licencias.

a.1.- Parcelación de terrenos.

Para evitar que el fraccionamiento de la propiedad sea excesivo o contrario al planeamiento, puede requerir que para autorizar e inscribir escrituras de división o segregación de terrenos, notarios y registradores exigirán que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Si la parcela fuese indivisible, sólo podrán crearse fincas registrales independientes si los distintos edificios se asientan sobre suelo común y se les somete a un mismo régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario.

a.2.- Obras nuevas.

Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

En el caso de obras nuevas que se declaren una vez que haya prescrito el plazo de ejercicio de la acción administrativa de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, si esta se inscribe en el Registro de la Propiedad, acreditándose la antigüedad de la obra por certificación del arquitecto este lo comunica al Ayuntamiento, a los efectos oportunos.

b.- Publicidad registral de los expedientes por infracción de la disciplina urbanística.

El reflejo registral de las actuaciones de disciplina urbanística, distinguiendo dos categorías:

b.1.- Procedimientos administrativos.

El título será la correspondiente certificación administrativa:

Extendida la anotación, el registrador devolverá uno de los ejemplares con nota de haberse extendido el asiento, a la que acompañará certificación de dominio y cargas.

Cuya certificación permite a la administración notificar la anotación a los titulares que consten en aquella.

La anotación durará por el plazo determinado legalmente, y podrá prorrogarse a instancia de la administración que la hubiere dictado.

No obstante, si se interpone recurso contencioso, la administración puede solicitar al tribunal que la anotación quede prorrogada hasta que recaiga resolución firme en el procedimiento.

Finalmente, la terminación del expediente puede originar:

La inscripción de la cesión acordada.

La de anotación de embargo que asegure la efectividad de la sanción económica impuesta

O la cancelación por las causas por las causas tipificadas.

b.2.- Procedimientos contenciosos.

Los asientos pueden derivar de procedimientos contenciosos, lo que permite solicitar anotación preventiva sobre las fincas concretas afectadas por el acto impugnado a quien promueva recurso contencioso contra los actos de la administración pública que tengan por objeto la aprobación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias.

También es anotable la demanda.

En todo caso, es requisito imprescindible la prestación de la correspondiente caución.

La sentencia firme que ponga fin al procedimiento es título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella.

Si resulta de la sentencia la creación, modificación o extinción del dominio o algún derecho real inscribible, se practicarán los asientos pertinentes.

En otro caso, la sentencia será título bastante para la cancelación de la anotación.

Notas a pie de página

1. PARDO NÚÑEZ, C. La organización del tráfico inmobiliario. Extracto del trabajo el sistema español ante el Derecho Comparado en el Libro.Homenaje a CHICO ORTIZ. Colegio de Registradores. Editorial Marcial Pons. Madrid 1995. Páginas 711 y siguientes.
2. MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. Registro de la Propiedad y desarrollo del mercado de créditos hipotecarios. RCDI nº. 700. Abril-Mayo 2007. Página 574.

3. MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. La función Económica de los sistemas registrales. BCNR número 81. Madrid. Marzo 2002. Página 518.

4. MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. Ob cit en nota 133.

5. GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. Lecciones de Derecho Hipotecario. Marcial Pons.

6. HERNÁNDEZ GIL, A. Introducción al Derecho Hipotecario. RDP. Madrid 1963. Página 169.

7. CABELLO DE LOS COBOS, L. M. El principio registral de legitimación. RCDI nº 625 conmemorativo del 50 aniversario de la reforma hipotecaria de 1944. Noviembre-Diciembre 1994. Página 2339.

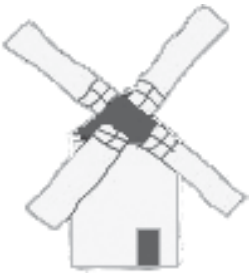
8. GARCÍA GARCÍA, J. M. Código de Legislación Inmobiliaria y del Registro Mercantil. Quinta Edición. Thompson-Civitas. Año 2006. Nota al artículo 222.2 LH. Página 309.

9. ARNAIZ EGUREN, R. Registro de la Propiedad y Urbanismo. Marcial Pons. Madrid 1995. Página 74.

10. GARCÍA GARCÍA, J. M. Derecho Inmobiliario Registral. Tomo V. Urbanismo y Registro. Editorial Civitas. Madrid 1999. Página 38.

11. GARCÍA GARCÍA, J. M. Op cit. en nota anterior. Página 36.

12. FUERTES MERCEDES. Urbanismo y Publicidad Registral. Marcial Pons. Madrid, 1995. Páginas 170 y 171.



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

DISPOSICIONES ESTATALES

CARRETERAS

DECRETO LEGISLATIVO 2/2009, de 25 de agosto (BOE 2/11), por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de carreteras.

LEGISLACIÓN PROCESAL - OFICINA JUDICIAL

LEY ORGÁNICA 1/2009, de 3 de noviembre (BOE 4/11), complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

LEY 13/2009, de 3 de noviembre (BOE 4/11), de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial.

TRANSPORTE TERRESTRE DE MERCANCÍAS

LEY 15/2009, de 11 de noviembre (BOE 12/11), del contrato de transporte terrestre de mercancías.

SERVICIOS DE PAGO

LEY 16/2009, de 13 de noviembre (BOE 14/11), de servicios de pago.

CALENDARIO LABORAL

RESOLUCIÓN de 12 de noviembre de 2009 (BOE 20/11), de la Dirección General de Trabajo, por la que se publica la relación de fiestas laborales para el año 2010.

SERVICIOS

LEY 17/2009, de 23 de noviembre (BOE 24/11) sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

TRÁFICO

LEY 18/2009, de 23 de noviembre (BOE 24/11), por la que se modifica el texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por el RD-Legislativo 339/1990, de 2 de marzo, en materia sancionadora.

BIENES INMUEBLES

LEY 19/2009, de 23 de noviembre (BOE 24/11), de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

CONCURSO REGISTROS VACANTES

RESOLUCIÓN 12 de noviembre de 2009 (BOE 30/11), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario nº 278, para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES

ORDEN JUS/3216/2009, de 10 de noviembre (BOE 30/11), por la que se dispone que no estarán abiertas al público las oficinas de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, los sábados 26 de diciembre de 2009 y 2 de enero de 2010.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

COMUNIDAD VALENCIANA - CALENDARIO LABORAL

DECRETO 201/2009, de 6 de noviembre, del Consell (DOGV 9/11), por el que se determina el calendario laboral de aplicación en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana para el año 2010.

COMUNIDAD VALENCIANA - MODIFICACIÓN LEY RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL VALENCIANO

LEY 8/2009, de 4 de noviembre (DOGV 10/11), de la Generalitat, de modificación de la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de Régimen Económico Matrimonial Valenciano.

COMUNIDAD VALENCIANA – CAZA

LEY 7/2009, de 22 de octubre (BOE 21/11), de reforma de los artículos 7 y 10 de la Ley 13/2004, de 27 de diciembre, de caza de la Comunidad Valenciana.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana