LUNES 4,30

Revista de asuntos registrales

Año XXIII - Núm. 472 - enero, 2010

de derecho
informativa privado y registral
LUNES 4'30

enero2010 Nº472

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
Belén 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 María Sabater Mataix
Miguel Soria López
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

Secretaría
María Dolores Fernández Puerta

Plaza de la Reina nº 5 • 46003 • Valencia
Teléfono: 96.353.27.65 • Fax: 96.352.19.96
cuatrotreinta@hotmail.com

Sumario

02 **Carta del Coordinador**
por Pedro Fandos Pons.

03 **Casos Prácticos**
por Cristina Martínez Ruiz.

04 **Resoluciones**
por Ana Isabel Llosa Asensi.

06 **Sentencias**
por Alicia Mª de la Rúa Navarro.

12 **Bases Gráficas Registrales**
por Pedro Fandos Pons.

23 **Reseña Legislativa**
BOE-DOGV 1-31 de diciembre de 2009.

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

Carta del coordinador

Pedro Fandos Pons

Estimados lectores, con el comienzo del nuevo año, hemos renovado la imagen de la revista para acomodarla a los nuevos tiempos que corren, con una nueva imagen de portada, que se corresponde con la fachada del emblemático edificio en que está ubicado el Decanato de los Registros de la Comunidad Valenciana, que esperamos que sea de vuestro agrado. También son nuevos los formatos y la maquetación de la Revista de la que se encarga Julio Villamón que incorpora las nuevas tecnologías existentes en la materia, todo con el objeto de que los artículos de la revista sean de lectura más fluida que en el formato anterior.

Con estos cambios gráficos y la introducción de una nueva sección para la revista, cual es la sección de bases gráficas registrales, y pendiente de estructuración la sección dedicada al estudio y comentario del Derecho Civil Valenciano, intentamos dar respuesta a las nuevas necesidades que la práctica registral presenta diariamente, tratando de adaptar nuestra revista a los nuevos retos que la sociedad demanda al sistema registral. Especial consideración merece la sección de bases gráficas registrales, pues somos la única publicación del panorama nacional que contiene un tratamiento, que trata de ser teórico-práctico, sobre la materia y sobre las posibilidades de aplicación del sistema de bases gráficas registrales.

Espero que todos estos cambios ayuden a mejorar vuestra opinión sobre la revista y que os pueda servir como instrumento de consulta en la práctica diaria, que al fin y al cabo es el espíritu con el que se fundó la revista.

En fin como dice el refrán, año nuevo vida nueva.

Un cordial saludo.

Pedro Fandos Pons.
Coordinador.

por Cristina Martínez Ruiz. Registradora de la Propiedad

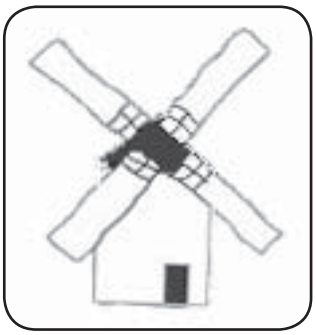
PATRIA POTESTAD PRORROGADA

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa de un trastero de la que resulta que el comprador está bajo la patria potestad prorrogada de sus padres.

En la escritura de compraventa comparece sólamente el padre alegando que existe una situación de urgente necesidad que le permite actuar a él solo conforme a lo señalado en el artículo 156.1 del CC.

El párrafo primero del artículo 156 del CC establece que *"la patria potestad prorrogada se ejercerá conjuntamente por ambos progenitores o por uno con el consentimiento expreso o tácito del otro. Serán válidos los actos que realice uno de ellos conforme al uso social y a las circunstancias o en situaciones de urgente necesidad"*.

El hecho de la compra de un trastero no supone necesariamente una situación de urgente necesidad, de modo que, o bien se acredita dicha situación, o bien la compraventa deberá ser ratificada por la madre. □



por Ana Isabel Llosa Asensi. Registradora de la Propiedad

RDGRN de 17 de agosto de 2009 (BOE 28/09/09)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DE TRACTO

Presentado en el Registro de la Propiedad un testimonio de un auto judicial por el que se declara la reanudación del trato sucesivo, la Registradora suspende la inscripción por los siguientes motivos: 1) los promotores del expediente alegan haber adquirido de persona distinta del titular registral sin que se establezca de qué persona adquirió su derecho el transmitente, por lo que no puede determinarse si existe una interrupción del tracto o si adquirieron de quién no era propietario de la finca, lo cual implicaría la improcedencia del procedimiento (artículo 100 del RH); 2) no consta de la documentación presentada la citación en el procedimiento al titular registral ni si éste ha formulado oposición al procedimiento; 3) no consta la citación de los cotitulares de la finca –pues la reanudación del tracto únicamente lo es respecto de una participación indivisa de la finca-; 4) no consta la participación en la que adquieren los promotores del expediente la participación indivisa respecto de la cual se declara la reanudación del tracto, tal y como exige el artículo 54 del RH, ni el estado civil, régimen económico matrimonial y en su caso nombre del cónyuge de las personas a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, tal y como prevé el artículo 9 de la LH y 51 del RH. La DGRN confirma todos los defectos advertidos en la nota de calificación y desestima el recurso interpuesto contra la misma.

RDGRN de 30 de julio de 2009 (BOE 28/09/09)

CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR

Presentada en el Registro Mercantil, una escritura de elevación a público de los acuerdos de una sociedad mercantil sobre cese y nombramiento de administrador único, se suspende su inscripción por encontrarse cerrada la hoja de la sociedad a que se refiere el documento en cuestión por falta de depósito de las cuentas anuales conforme a lo dispuesto en el artículo 378 del RRM y no ser el acuerdo social que se pretende inscribir uno de los exceptuados en dicho precepto legal. La DGRN estima parcialmente el recurso interpuesto estableciendo que la falta de depósito de las cuentas anuales no es obstáculo para la inscripción del cese del administrador social, manteniéndose el cierre registral respecto del nombramiento del nuevo administrador.

RDGRN de 4 de septiembre de 2009 (BOE 28/09/09)

CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN DE EMBARGO

Se presenta una escritura de venta en la que una sociedad mercantil en ejercicio de un derecho de opción de compra, adquiere una finca por el precio de 118.000 euros, que la parte vendedora retiene en su totalidad para el pago de una hipoteca que grava la finca - y cuya inscripción es anterior a la del derecho de

opción de compra que se ejercita-, al ser el precio de la venta inferior al saldo deudor del préstamo hipotecario, subrogándose la entidad adquirente en dicho préstamo; y por la diferencia entre el precio de la venta y el importe pendiente del préstamo hipotecario que grava la finca transmitida, la parte vendedora se reconoce deudora frente a la compradora, por la citada asunción de deuda.

El Registrador practica la inscripción de la compraventa pero suspende la cancelación solicitada de una anotación preventiva de embargo practicada a favor de tercero y posterior a la inscripción del derecho de opción, por falta de consignación del precio de la venta a favor del titular de la citada anotación preventiva. La DGRN afirma que, si bien como regla general la cancelación de cargas posteriores del derecho de opción de compra que ha sido ejercitado por su titular requiere la consignación o depósito del precio pagado a disposición de los titulares de dichas cargas, en el presente caso y dada la particularidad de que la total prestación del optante-comprador queda cumplida mediante la retención de la totalidad del precio para hacer frente al pago del préstamo hipotecario que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción, carece de sentido que la cancelación de la anotación de embargo quede subordinada a la previa consignación del precio de la venta retenido por el comprador. Por todo ello la DG en este caso concreto, revoca la calificación registral y estima el recurso interpuesto contra la misma. □

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

Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 2009. Responsabilidad de Registrador de la Propiedad: anotación preventiva de demanda sin trascendencia real; falta de nexo causal entre el error y el daño.

Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.

Artículos citados: 1255, 1258 y 1278 del Código Civil; 42, 71 y 300.1 y 2 de la Ley Hipotecaria; 7 del Reglamento Hipotecario.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La entidad A, S.A. solicita la anotación preventiva de demanda en la que se había solicitado que se reconociera una deuda a favor de los demandantes y que se declarase también que el inmueble X, por expresa voluntad del fallecido contra cuya herencia yacente se dirigía la pretensión, «está afecto de manera especial al cumplimiento de las obligaciones de pago que son objeto del litigio»; finalmente se interesaba que se declarase que, por voluntad expresa del fallecido, «los herederos de dicho causante vienen obligados a otorgar con carácter inmediato y a favor de la demandante, escritura pública del inmueble [...]».

2º.- El mandamiento judicial que ordena la anotación preventiva, expedido el 8 de febrero de 1993, recoge únicamente que «en este Juzgado se siguen autos [...] sobre reclamación de cantidad contra la herencia yacente de [...], en los que se ha acordado la anotación preventiva de la demanda sobre las siguientes fincas [...]». En dicho mandamiento figura una adición de 23 de marzo de 1993, como consecuencia de una advertencia verbal, en el sentido de que no consta debidamente identificada la mercantil actora, formulada por el Registro ante el que se había intentado la presentación, con los datos de razón social, domicilio social, CIF e inscripción en el Registro Mercantil de la actora.

3º.- El registrador practica la anotación preventiva Letra A el 17 de mayo de 1993, en la que se hace constar que se refiere a la demanda seguida «sobre reclamación de cantidad contra la herencia yacente de [...]», anotación que es prorrogada el 16 de septiembre de 1996.

4º.- El 2 de agosto de 1993 se practica la anotación preventiva de embargo Letra B y, como consecuencia del mismo procedimiento ejecutivo, el 19 de abril de 1996 se inscribe la adjudicación de la finca en subasta judicial a favor de la Caja de Ahorros B.

5º.- Mediante escrito de 20 de enero de 1997, el registrador remite al Juzgado que había ordenado la anotación preventiva de demanda Letra A un oficio en el que solicita que se libre un mandamiento ordenando cancelar la anotación de la demanda, debido a que fue anotada indebidamente conforme al art. 42.1 LH, y está produciendo una publicidad engañosa. El Juzgado decreta la nulidad del auto por el que se acordó la anotación preventiva de la demanda, pero esto es dejado sin efecto en virtud del recurso de reposición interpuesto por la parte actora, declarándose la subsistencia de la prórroga de la referida anotación preventiva.

6º.- En el procedimiento que originó dicha anotación preventiva letra A recae sentencia estimatoria, otorgando el Juzgado el 15 de diciembre de 1998 escritura pública de «adjudicación judicial» del inmueble en pago de la deuda reclamada y no satisfecha a favor de la actora.

7º.- La inscripción de esa escritura pública es denegada por el registrador, en resolución confirmada por el presidente del Tribunal Superior de Justicia y por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por adolecer del defecto consistente en la existencia de tercero a quien no vincula una anotación de demanda que carecía de trascendencia real y que nunca pudo adquirir tal trascendencia por el hecho de ser anotada.

8º.- La entidad A, S.A. interpone demanda contra el Registrador por responsabilidad extracontractual.

9º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. Dicha sentencia es confirmada por la Audiencia Provincial en apelación. La demandante presenta recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo se plantea tres de los elementos cuya concurrencia es necesaria para la existencia de responsabilidad civil, en este caso del registrador de la Propiedad demandado: a) la existencia de una conducta profesional negligente

por parte del demandado; b) la existencia de un daño resarcible; y c) la existencia de nexo de causalidad entre la primera y el segundo. Y concluye que se dan los dos primeros, pero falta el tercero, por lo que no procede la exigencia de responsabilidad civil.

A) En primer lugar, se reconoce la existencia de una negligencia por parte del registrador en la calificación del mandamiento mediante el que se solicitaba una anotación preventiva de demanda, pues en él no se mencionaba extremo alguno contenido en dicha demanda que tuviera trascendencia real y permitiera, en consecuencia, la inscripción del asiento a tenor del art. 42 LH, no obstante lo cual el registrador procedió indebidamente a su anotación.

B) En segundo término, a diferencia de la sentencia recurrida, se considera que existe un daño resarcible. Sin entrar a decidir acerca de la naturaleza y efectos de la fiducia cum creditore, que es lo que constituía el objeto de la demanda principal, sí afirma el Alto Tribunal que, admitido por la jurisprudencia el pacto de fiducia y reconociéndose por lo general que permite al acreedor mantener la titularidad formal del inmueble objeto del pacto en tanto se cumple la deuda, resulta razonable entender que la anotación preventiva de la demanda encaminada a hacer valer el expresado pacto, si hubiera reunido los requisitos adecuados, hubiera evitado que el acceso al Registro del derecho de un tercero, la Caja de Ahorros B, obstaculizara posteriormente el acceso de aquél a cuyo favor se practicó la anotación de demanda. En consecuencia, el efecto de garantía inherente a la fiducia cum creditore, necesitada en este caso de la protección registral para ser eficaz, se vio frustrado por la imposibilidad de registrar la finca a nombre del acreedor (al estar la finca inscrita a favor de persona que no fue parte en el procedimiento seguido, a quien no afecta la anotación preventiva de demanda que se limita a reflejar un mero crédito contra el propietario de la finca), y con ello dicho acreedor sufrió un daño.

C) Finalmente, y aunque por motivos distintos a los apreciados por la Audiencia Provincial, el Tribunal Supremo entiende que no existe nexo de causalidad entre la conducta del registrador que calificó erróneamente el mandamiento judicial, dando lugar a una anotación preventiva de demanda que realmente carecía de efecto alguno, y el daño producido. Para ello sería preciso tanto la causalidad física, o sucesión de acontecimientos en el mundo externo, como una valoración jurídica que lleve a una imputación objetiva.

En el presente caso, se aprecia que el daño producido, ligado a la falta de eficacia de la anotación preventiva, tiene una relación no inmediata con el error de calificación por parte del registrador. Sólo de manera refleja puede afirmarse que la práctica de la inscripción de la anotación preventiva fue la causa de la frustración de la finalidad del asiento, ya que para ello es necesario dar por supuesto que la reacción a la denegación, en principio en virtud de un defecto insubsanable, puesto que la demanda aparecía como dotada exclusivamente de naturaleza obligacional, hubiera determinado el inicio de una cadena causal que terminase necesariamente con la expedición de un nuevo mandamiento en las debidas condiciones, cuando en la realidad su desenvolvimiento dependía de factores diversos y de la intervención de diferentes profesionales.

Así mismo, se advierte que la propia víctima contribuyó a la defectuosa anotación con su conducta procesal al solicitar la anotación preventiva sin especificar correctamente los extremos de trascendencia real que debían constar en la misma, a lo que se añade el carácter incompleto del mandamiento expedido por el Juzgado, en el cual se presentaba la demanda simplemente como una demanda de reclamación de cantidad, pero no se hacía referencia directa ni indirecta alguna a cualquier petición con trascendencia real o registral contenida en la misma, y no expresaba íntegramente el objeto de la demanda, sin que la defensa y representación de la parte interesada hiciera observación o reclamación alguna al obtener este mandamiento defectuoso.

Igualmente, el deber de calificación del registrador no tiene como objeto principal y directo evitar los perjuicios que puede padecer quien obtiene con arreglo a sus deseos la protección registral aparente de un derecho no susceptible de dicha protección, sino evitar los perjuicios en el tráfico jurídico que puede originar a los titulares de otros derechos el ingreso indebido en el Registro de derechos que no pueden gozar de protección registral, entre otras razones, por carecer de naturaleza real. Así se infiere, en primer lugar, del principio de rogación, en virtud del cual las inscripciones registrales se practican a petición de los interesados y no de oficio por parte del Registro, en consonancia con el cual, en el caso de que la calificación resulte positiva y se proceda a la inscripción, el acto del registrador

causa estado y no es susceptible de impugnación en vía gubernativa, sino sólo ante los tribunales por parte de quienes pueden resultar perjudicados por el acceso al Registro del derecho objeto del documento inscrito, pues en principio se presume que el solicitante no puede resultar perjudicado por un acto registral que él mismo solicitó si se realiza en los propios términos de la solicitud. En segundo lugar, el registrador carece de facultades para anular de oficio los asientos inválidos una vez practicados. Los asientos registrales están bajo la protección de los tribunales, y los registradores carecen de facultades para modificarlos, si no es con el consentimiento de todas las partes o en supuestos específicamente previstos por el RH. La inscripción registral consolida una expectativa de protección cuya subsistencia no depende del registrador, sino de la voluntad de los interesados y del ejercicio con éxito por parte de quienes se opongan a su validez de la facultad de solicitar judicialmente la anulación o cancelación de los asientos. La persistencia de un asiento erróneo practicado a instancia del interesado en los términos de la solicitud no es suficiente por sí misma para reprochar al registrador los daños que la confianza del propio instante en su existencia haya podido causar.

Estos criterios, valorados conjuntamente, llevan a la conclusión de que el alcance de la responsabilidad profesional del registrador no podía comprender los efectos dañosos que produjo en el caso examinado el error en que incurrió en la calificación jurídica de la anotación preventiva solicitada, y por tanto, se desestima el recurso de casación.

Uno de los magistrados formula voto particular:

Parte de que nunca debió calificarse positivamente el registro de la anotación, en los términos que resultaban del mandamiento judicial, pues de él derivaba sólo una demanda en reclamación de cantidad, sin trascendencia real concreta respecto de la finca en la que se practicaba aquélla. Por tanto, el Registrador tenía que haber pedido una subsanación completa (la que pidió no modificaba la inanidad del mandamiento) o denegar "a priori" la inscripción, o posteriormente, si no se subsanaban sus defectos, pues la nulidad de la anotación pretendida resultaba palmaria a tenor de lo dispuesto en el art. 75 LH. Como consecuencia de los hechos producidos, la "trascendencia real" del asunto principal resulta acreditada mediante el otorgamiento judicial en ejecución de sentencia devenida firme de la escritura que adjudicaba en pago de una deuda al actor la titularidad de la finca litigiosa, escritura que no pudo ser objeto de inscripción, puesto que ya se había practicado otra inscripción de dominio, no afectada por la anotación preventiva de demanda nula "in re ipsa", esto es, en el Registro había surgido un tercero a quien no incumbía una anotación de demanda carente de trascendencia real.

El error en cuestión se imputa al Registrador, pues aunque tuviera su origen en la insuficiencia del mandamiento o en su ineptitud para producir la anotación, no obstante, dio lugar a ella pese a tratarse de un defecto que notoriamente debió fundar la denegación o la suspensión de la anotación, según lo prevenido por el art. 297 LH. Estima así el recurso de casación. Para el cálculo de la cantidad de la indemnización tiene en cuenta el error habido en el mandamiento judicial que fue insuficiente para acreditar la "trascendencia real" de la demanda y la negligencia del actor que no reclamó sobre la insuficiencia del mandamiento, ni instó rectificación alguna, disminuyendo en el 50% la cantidad en que cifra el daño el actor.

Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2009. Compraventa: saneamiento por evicción; condición resolutoria inscrita.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

Artículos citados: 1475, 1477, 1478 y 1480 del Código civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La sociedad A, S.A. permuta la finca X con la entidad B, S.A., pactando una condición resolutoria, siendo todo ello inscrito en el Registro de la Propiedad.

2º.- La entidad B, S.A. divide la finca X, en la que consta inscrita la condición resolutoria, en dos fincas, Y y Z, la primera de ellas parcela con nave industrial, en cuyas inscripciones registrales no se hace constar aquella condición resolutoria.

3º.- Sobre la finca Y se constituye hipoteca de máximo, a favor del Banco C, en garantía de determinadas operaciones mercantiles, que se inscribe, sin constancia de la condición resolutoria.

4º.- Ante el incumplimiento de las

obligaciones garantizadas con la hipoteca, el Banco C procede a su ejecución, procedimiento en el que no se hizo constar en la certificación de cargas, la existencia de la condición resolutoria, como tampoco se hizo constar en la inscripción practicada el 30 de julio de 1993 del auto de adjudicación de la finca de 24 de abril de 1993, a favor del banco ejecutante, como consecuencia de la oportuna subasta.

5º.- El Banco C vende la finca Y a la entidad D, S.L. el 15 de diciembre de 1994 en escritura pública ratificada por otra posterior de 12 de enero de 1995, que se inscribe el 25 de abril de 1995.

6º.- En juicio seguido a instancias de A, S.A. contra D, S.L., el Banco C y otros, recae sentencia firme declarando la resolución de la permuta por ejercicio de la condición resolutoria, y la consiguiente resolución de los negocios posteriores, incluyendo la compraventa y ordenando la cancelación de la inscripción.

7º.- La entidad D, S.L. presenta demanda contra el Banco C exigiendo el cumplimiento de la obligación de saneamiento por evicción.

8º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda, lo que es confirmado por la Audiencia Provincial en apelación. El demandado recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Frente a la alegación de que había cosa juzgada, por razón de que la sentencia dictada en el proceso seguido para que se aplicara la condición resolutoria, declaró la eficacia de la condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos de las partes del proceso presente y les afecta directamente, sin tener la consideración de tercero hipotecario, el Tribunal Supremo concluye que dicha sentencia, cosa juzgada material, no tiene repercusión alguna en el proceso de saneamiento por evicción, sino que es su antecedente y precisamente el presupuesto para que se ejercite la acción.

A continuación se centra en si precisamente la existencia de la condición resolutoria hace que no haya verdadera privación, que daría lugar al saneamiento por evicción, sino resolución que no genera la misma, como alega el recurrente.

Ya que la compraventa, por sí misma, no transmite la propiedad, se exige al vendedor que proporcione la posesión pacífica y útil de la cosa y la responsablidad por evicción funciona como garantía. La normativa sobre responsabilidad por evicción no específica ni distingue qué tipo de derecho anterior al perfeccionamiento del contrato de compraventa ha de ser el que provoque la pérdida del derecho de propiedad sobre lo comprado, ni por medio de qué mecanismo jurídico, más allá de exigir la existencia de una sentencia firme que declare dicha pérdida. Tampoco establece que el conocimiento del riesgo por evicción por parte del comprador implique la pérdida de su derecho a reclamar.

El hecho de que la compradora renunciara a la información registral no implica la renuncia al derecho al saneamiento para el caso de evicción, que contempla el art. 1477 C.c., ya que la renuncia siempre tiene que ser clara, terminante e inequívoca, resultado de manifestaciones que la expresen de modo inequívoco, necesario e indudable, sin que se admita la renuncia tácita.

Por lo expuesto, se declara no haber lugar al recurso de casación.

Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 2009. Retracto de comuneros: dies a quo; cómputo del plazo.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

Artículos citados: 1522 y 1524 del Código civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La tercera parte indivisa de la finca X es sacado a pública subasta en juicio ejecutivo, dictándose auto el 5 de julio de 2002 aprobando el remate a favor de D. A, a quien se requiere para que en el término de veinte días consigne la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, tras lo que se expediría testimonio del auto, título bastante para su inscripción en el Registro de la Propiedad; inscripción que no se ha practicado.

2º.- Dicho auto se notifica a D. B y Dª C, titulares de los otros dos tercios de la finca, el día 17 de julio de 2002, fecha en que se personan en las actuaciones.

3º.- Los hermanos D. B y Dª C ejercitan acción de retracto legal de comuneros del art. 1522 C.c. el día 26 de julio de 2002.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo desestima. El demandado

recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El problema esencial que se plantea es la determinación del dies a quo para el cómputo del breve plazo de caducidad, nueve días, que impone el art. 1524 C.c. para el ejercicio de la acción de retracto legal, que es la inscripción en el Registro y, en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta. En el presente caso no hubo inscripción.

Según el Tribunal Supremo, en caso de falta de inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, se exige, para que se considere que ha empezado el cómputo de los nueve días, que se pruebe un conocimiento completo, cumplido y cabal que abarque no sólo al hecho de la venta, sino también la noticia exacta de todos los extremos de la transmisión.

El conocimiento completo de la transmisión se ha declarado probado que se produjo en el día de la personación en los autos del juicio ejecutivo, no antes, y no puede presumirse que fuera el día de la subasta. Por tanto, teniendo en cuenta que conforme al art. 5.1 C.c. (principio de dies a quo non computatur in termino), el día inicial queda excluido del cómputo, siendo éste, en el presente caso, el 17 de julio, el día 26 cuando se presenta la demanda es el noveno día, sin descontar el domingo por inhábil, conforme dispone el art. 5.2 C.c.

Por lo expuesto, se declara no haber lugar al recurso de casación.

Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 2009. Comunidad de bienes: división de cosa común; no cabe la creación de nuevas comunidades sobre las porciones resultantes de la división sin acuerdo.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 400, 402, 404 y 406 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A y otros interponen demanda sobre división de varias fincas comunes contra Dª B y otros, afirmando que todos ellos son propietarios de tres fincas, interesando que se decrete la división de las mismas mediante lotes integrados por otras fincas que se segregarían de las primeras y que se adjudicarían en situación de condominio a cada uno de los grupos familiares que proceden de los ocho hermanos que eran los primitivos propietarios de las fincas litigiosas.

2º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación. Los demandados recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El art. 400 C.c., al disponer, en su párrafo primero, que «ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común» ; y, en su párrafo segundo, que «esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención», contiene los dos caracteres fundamentales de la comunidad de bienes: a) Su naturaleza incidental o transitoria; y b) La inexistencia de vínculo, a falta de pacto entre los particulares, por el cual los comuneros se encuentren obligados a permanecer en la comunidad.

El Código Civil, inspirado en el carácter no definitivo, poco rentable y desfavorable con el que concibe la situación de comunidad, concede al comunero una acción para exigir que se divida la cosa común. La acción de división ("actio communi dividundo") es indiscutible por los demás partícipes, incondicional e imprescriptible, pues la facultad de pedir la división de la cosa no es un derecho que pueda extinguirse por su falta de ejercicio en determinado plazo, sino una facultad de carácter permanente que acompaña siempre a la comunidad y debe entenderse subsistente mientras dure aquélla. Con el ejercicio de la acción de división lo que se persigue es la cesación del estado de indivisión para que se adjudique al comunero la propiedad plena y separada de una parte o porción de la cosa común o, en el caso de que física o jurídicamente tal división no fuera posible, se le atribuya la parte proporcional del precio obtenido mediante su venta.

Por tanto, no contempla la creación de nuevas situaciones de comunidad sobre las porciones resultantes de la división, que únicamente resultaría posible si media el acuerdo de todos los interesados (art. 402 C.c.). Sin ese acuerdo, la única forma de proceder a la división de la comunidad es la de

acudir a la venta en pública subasta con distribución del precio obtenido entre los comuneros.

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación, con desestimación de la demanda.

Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 2009. Propiedad horizontal: terreno no edificado en urbanización; cláusula estatutaria de exención de contribución a gastos.

Ponente: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio.

Artículos citados: 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En escritura pública de 29 de junio de 1999, la sociedad A, S.A. adquiere por compraventa unos terrenos o fincas en construcción integradas en la Urbanización X.

2º.- La Comunidad de Propietarios de la Urbanización X presenta demanda contra la sociedad A, S.A. solicitando que se le condene al pago de la cantidad que ésta adeuda a aquélla en concepto de contribución a los gastos comunes correspondientes a los ejercicios 1998, 1999 y 2000 -más intereses legales-, en relación con las fincas de su titularidad. La demandada se opone alegando que la Ley de Propiedad Horizontal es sólo aplicable a pisos y locales ya construidos, y que ha de estarse a las cláusulas 5ª y 12ª de los Estatutos, según las cuales la reserva de volumen hecha en beneficio de la sociedad adquirente de los terrenos para edificar en los mismos queda exenta del deber de contribuir a los gastos de comunidad y urbanización hasta que las obras terminen de ejecutarse.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación, con estimación de la demanda. La demandada recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo tiene reconocida la validez de las supracomunidades, comunidades planas o de urbanizaciones, respecto de las cuales se admite la coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración: la propia y exclusiva de cada edificio ya construido, integrado por una pluralidad de viviendas; y la comunidad sobre la propia urbanización. De ésta última son parte integrante todos y cada uno de los propietarios de elementos incluidos en la misma, susceptibles de un aprovechamiento individual, ya se trate de edificios o de cada uno de los pisos o locales que lo compongan de estar dividido en régimen de propiedad horizontal típica, ya, como es el caso, de meras fincas en las que se ha proyectado edificar. Por tanto, cabe hablar de urbanización regulada por las normas de la propiedad horizontal, sin necesidad de que se hayan edificado los terrenos, bastando con la acreditación de la coexistencia de diferentes unidades inmobiliarias, sean edificios o terrenos parcelados, que existan propietarios distintos y que la propiedad singular y exclusiva sobre cada uno de esos elementos lleve aparejada la participación, con arreglo a una cuota, sobre elementos comunes o, al menos, sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios, es decir, servicios generales destinados al mejor uso y disfrute o aprovechamiento de los privativos (art. 24 LPH).

Dándose por tanto esta situación fáctica, es de aplicación el régimen jurídico de la LPH y, por tanto, de todos sus preceptos de carácter imperativo, no susceptibles de elusión en virtud de pacto estatutario, entre los que se encuentra el art. 9.5 en lo referente al deber que tiene todo propietario de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, es decir, a los gastos generales, admitiendo la jurisprudencia la validez de las cláusulas de exención que permiten liberar a un elemento privativo del deber de costear determinados gastos, pero siempre ligado al no uso del servicio o instalación común o general, lo que nada tiene que ver con la admisión de una exención respecto de la obligación misma de contribuir, cláusula que sería ineficaz, siendo intrascendente el que las parcelas no estén edificadas.

La aplicación del régimen de la LPH a la urbanización no sólo procede a partir de la entrada en vigor de la reforma de 1999, en la que se establece expresamente su aplicación a los complejos inmobiliarios privados (art. 24), sino también con anterioridad, por aplicación analógica de la LPH.

Por lo expuesto, se declara no haber lugar al recurso de casación. □

por Pedro Fandos Pons. Registrador de la Propiedad

EL ALCANCE DE LA IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

El sistema registral español, como sistema de registro de derechos, está considerado como uno de los sistemas registrales más eficientes del mundo, medido en relación de coste-eficacia, pues a un bajo coste para el usuario se obtiene un alto grado de seguridad jurídica, gracias a los efectos que la Ley concede a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Y ello gracias a un equilibrado sistema, elaborado por una serie de geniales Juristas del siglo XIX, que determina que el derecho producido extrarregistralmente, podrá acceder al Registro de la Propiedad, en virtud de la declaración auténtica de las partes intervinientes en el negocio jurídico, configurando el título público, que es el que accede al Registro y a través del cual y tras la oportuna calificación positiva, o control de legalidad, por el Registrador territorialmente competente, se produce el acceso del derecho real al Registro de la Propiedad, mediante la formación del asiento registral que contendrá todo lo que según el título sea necesario para la conformación del derecho y para su eficacia frente a los terceros. 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[1].

El derecho inscrito, como todo derecho subjetivo, tiene una estructura, un sujeto, un objeto y una causa, los cuales también tienen acceso al asiento para configurar el derecho con eficacia erga omnes. La titularidad del sujeto aparece garantizada frente a terceros por la eficacia de la inscripción, conforme a lo dispuesto en el artículo 32 LH. La causa ha de expresarse en el título pues ha de constar en la inscripción, así lo ha declarado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado. Estas realidades al ser jurídicas, son fácilmente determinables en el título para su acceso registral. No ocurre, sin embargo, lo mismo sobre el objeto, que es a la vez una realidad jurídica, es decir la parte del territorio sobre la que el propietario ejerce el señorío que la ley le atribuye y también una realidad física pues la finca registral, sobre la que se ejerce el señorío, además de ser el objeto de un derecho subjetivo privado, tiene a la vez una representación en la realidad física que ha de ser plasmada en el título de la manera más exacta posible, lo cual no siempre ha sido fácil, debido a la constante evolución de los medios tecnológicos. Tradicionalmente se ha dicho que el Registro de la Propiedad español era un gigante con pies de barro, pues si bien garantizaba con éxito la existencia del derecho real con eficacia frente a terceros, sin embargo no conectaba suficientemente ese derecho con el objeto sobre el que recaía, es decir la parte del territorio, sobre la que el propietario ejerce su influencia, y que en nuestro derecho viene delimitado por la superficie de la finca registral, comprendida dentro de los linderos que delimitan la línea poligonal de la finca.

Dado el estado de la tecnología existente en el año 1861, el legislador optó, a la hora de delimitar el objeto del derecho subjetivo real, por una descripción literaria de la finca, es decir prescindiendo de cualquier tipo de información gráfica, utilizando sólo información literaria que ayudara a identificar la finca. En cuanto a los linderos estos, salvo que fueren accidentes geográficos o elementos físicos fácilmente identificables, se referenciaban por relación, no sólo al propietario de la finca colindante, sino en ocasiones también al poseedor de la finca colindante, es decir al que físicamente se veía trabajando la tierra, que era el medio más evidente para individualizar una finca en aquella época. Este medio era el menos preciso a la hora de identificar la finca registral, pues las fincas lindan con fincas y no con personas, pero el único posible con los medios técnicos de la época.

1.- El camino hasta ahora seguido: Coordinación Catastro-Registro.

A lo largo del siglo XX, se ha intentado paliar esa falta de conexión con la realidad, con diversas disposiciones legislativas y reglamentarias, que tendían hacia la transformación del sistema literario de descripción literaria de las fincas hacia un sistema de descripción perimetral georreferenciado como método más preciso en la descripción de las fincas, para lo cual el Registro tenía que apoyarse en las descripciones de Catastro, para lograr la coordinación entre las dos instituciones, ante los problemas de esa descoordinación causaba a los administrados. Y ello sobre la base de una serie de principios, como:

1.- El de "doble suministro", esto es, que el Catastro suministra la base física de los inmuebles, de forma que en el Registro de la Propiedad la descripción de las fincas se ajuste a la descripción catastral. De la misma forma, el Registro de la Propiedad suministrará al Catastro las titularidades jurídicas sobre dichas fincas, que ya han sido identificadas, de forma que en el Catastro no se pueda realizar ninguna modificación jurídica que no haya sido previamente publicada por el Registro de la Propiedad. Este principio del doble suministro es un principio fundamental en la coordinación entre Catastro y Registro[2]. Esta coordinación no se da en España, pues el Catastro toma las titularidades de los títulos tanto públicos como privados aportados por los propietarios, que tienen la obligación de efectuar dicha presentación, olvidando que esos títulos públicos no están depurados de los defectos de que pueden adolecer, pues todavía no han pasado por el tamiz de la calificación registral, por lo que las posibles alteraciones descriptivas tendrán validez entre las partes, pero no pueden perjudicar a tercero, para quien la descripción de la finca será la que resulte del Registro de la Propiedad. El Registro toma la definición de la finca de las descripciones realizadas por los interesados en los títulos sujetos a inscripción, no pudiéndose evitar desvirtuaciones interesadas, lo cual se justifica en la falta de un Catastro de carácter técnico, independiente, actualizado y uniforme[3]. Para hacer efectiva esa coordinación, Gragera Ibáñez propone la modificación del sistema jurídico tradicional español para la transmisión del dominio, abogando por una inscripción constitutiva, aunque planteada como inscripción obligatoria y la consiguiente inadmisibilidad por los Tribunales de lo no inscrito.[4]

2.- Un segundo principio es el derivado de la teoría del "triple interés", formulada por *Arnaiz Eguren*[5], según el cual, en toda delimitación de una finca concurre un triple interés: el del propietario, interesado en una exacta representación material del contenido de su derecho para la mejor defensa del mismo; el de la Administración Pública competente, como garante de los intereses generales, y como medio de asegurar por criterios objetivos una correcta evaluación económica y distribución de la carga fiscal; y el de los colindantes, ya que toda delimitación afecta a los propietarios de fincas colindantes, cuyos límites pueden verse afectados por una incorrecta fijación de los mismos. Basándose en ese triple interés se distinguen varios sistemas de identificación de las fincas:

- En primer lugar, está la identificación por parte del propietario, esto es, mediante la manifestación auténtica del mismo en los actos inscribibles. Este sistema tiene como ventaja su sencillez, ya que es suficiente con la declaración en forma auténtica del propietario, pero tiene el inconveniente de una falta de contraste oficial de dicha declaración, ya que no puede obviarse que en ocasiones el propietario puede tener interés en desvirtuar los límites o superficie de su parcela por motivos fiscales o de apropiación de terrenos limítrofes.

- En segundo lugar está el sistema de identificación por parte de la Administración pública competente, o por el Catastro. En este sistema confluyen el doble interés del propietario y de la Administración, no siendo suficiente la declaración auténtica del primero, sino que es necesario el control oficial del acto de definición del inmueble, lo que tiene como ventaja impedir desvirtuaciones interesadas en la descripción de las fincas, facilitando de esta forma la adecuación entre la finca registral y la catastral, y de ambas con la realidad. Pero, además, este sistema tiene como contrapartidas una mayor complejidad en la definición y rectificación de las fincas, pues no basta con la simple declaración del titular, sino que además es necesario acompañar la correspondiente cédula catastral. Por otro lado, este sistema implica una mayor exigencia técnica del Catastro y sobre todo, que éste se encuentre en condiciones de facilitar de forma rápida dicha descripción, mediante una certificación, extracto, o cédula catastral.

- En tercer lugar, también está el sistema de delimitación de fincas con intervención de los colindantes. Es el sistema en el que confluye el triple interés, esto es, la práctica totalidad de los interesados. Se trata del sistema de deslinde, que no se establece como general en la mayor parte de los países, por su carácter complejo, ya que parece una tarea inabarcable la de la definición de todas las fincas del territorio nacional con el consentimiento de todos los colindantes. En la mayor parte de las legislaciones se reserva esta actuación a los Tribunales de Justicia, para el supuesto en que en la delimitación de las fincas exista contienda entre los colindantes.[6]

Gragera Ibáñez señalaba que "la definición por el propietario es el sistema más sencillo, normalmente utilizado en los sistemas legislativos que no cuentan con un Catastro suficientemente desarrollado; la definición por la Administración es un sistema ideal de contraste oficial, que reúne tanto el interés del propietario como el de debido control del Estado y se sigue en casi todos los países que cuentan con un Catastro desarrollado técnicamente; y finalmente, la definición con la intervención de los colindantes, más que un sistema, suele ser un recurso final para el caso de que en el acto de definición de fincas, surja el conflicto de colindantes, estableciéndose, por casi todas las legislaciones, un procedimiento judicial, que resuelve frente a todos la situación iures et de iure, en el momento en el que alcanza la eficacia de la cosa juzgada, regulándose en las normas civiles los criterios de atribución de las superficies en litigio"[7].

Ello determina la importancia que para el Registro de la Propiedad tiene una descripción exacta de la finca, que posiblemente involucre hoy más intereses que los tres mencionados anteriormente, pues:

1) Es importante para el propietario de la finca, que es titular del derecho real sobre la misma, por lo que está claramente interesado en que quede claramente identificado el objeto de derecho, que dada su naturaleza real, ha de quedar perfectamente determinado e identificado, y sobre el cual va a ejercer el poder jurídico que le atribuye el derecho subjetivo de propiedad que ostenta.

2) Interesa también a los propietarios colindantes para evitar imprecisiones en los linderos y pleitos sobre el deslinde de la finca. Por ello uno de los beneficios que reporta, desde el punto de vista práctico, que aporta la utilización de bases gráficas registrales, es la desaparición de la posibilidad de estos pleitos, pues mediante la utilización de bases gráficas georreferenciadas, desaparece la posibilidad de que se planteen excesos de cabida de la finca, pues ésta queda representada gráficamente con exactitud, sobre una parte concreta del territorio. Pero para ello es precisa una definición perimetral de los linderos, que sea indiscutible.

3) Las Administraciones Públicas tienen también interés en que las descripciones de las fincas sean lo más precisas posibles para poder identificarlas a efectos de múltiples expedientes administrativos que pueden producirse sobre ellos, como pueden ser la expropiación forzosa, pues si las fincas objeto de la misma no se identifican, pueden existir problemas en la identificación de sus titulares, que han de ser parte en el expediente y las reparcelaciones y proyectos de equidistribución urbanística, que han de entenderse con los respectivos titulares registrales de las fincas antiguas o de origen, en las que ha de producirse la subrogación real en las fincas de resultado, para lo cual es imprescindible la descripción e identificación de aquéllas, la cual también es necesaria en otros expedientes que se dan en materia de protección ambiental, como aquel que pretende la declaración de un suelo como contaminado, del que tratamos anteriormente.

4) La descripción e identificación de las fincas es importante para los terceros, que necesitan conocer perfectamente aquello que pretenden adquirir o tener la titularidad de algún derecho real sobre objeto determinado y ello para que la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario sea total. En este sentido, hay que recordar, que conforme al principio de legitimación registral, el contenido del asiento se presume exacto, por lo que la facultad dispositiva del propietario se extiende a la descripción de la finca, tal y como consta en el Registro.

5) La descripción e identificación de las fincas interesa en general al Derecho Inmobiliario Registral y a la normativa reguladora del mismo, para evitar dos patologías graves que pueden producirse por razón de una descripción e identificación inadecuada, como son la doble inmatriculación, cuando por una descripción e identificación inadecuada, una misma finca pueda constar en folios registrales diferentes y la inmatriculación de fincas imaginarias, que no tienen ninguna relación con la realidad, con los consiguientes conflictos y pleitos entre los distintos titulares. Estas posibilidades se pueden erradicar con la utilización de un sistema de bases gráficas registrales, pues a través de la técnica de la georreferenciación, un mismo espacio o zona del territorio, no podrá ser objeto de más derechos de dominio incompatibles sobre las mismas.

Todos estos intereses son los que hay que combinar a la hora de determinar el sistema de descripción de la finca registral, con carácter autónomo, respecto de las demás unidades territoriales, pues a diferencia de todas ellas, es la única unidad territorial destinada esencialmente a ser la unidad del tráfico jurídico inmobiliario, delimitada por un derecho de propiedad, que sigue siendo un derecho subjetivo privado, y por tanto perteneciente al campo del Derecho Privado, con sujeción a la función social que todo derecho de propiedad ha de cumplir, a diferencia de las demás unidades territoriales que pertenecen al campo del Derecho Administrativo, y por tanto se rigen por sus propios principios, que son distintos.

2.- El panorama tras la implantación del sistema de bases graficas registrales.

Se advierte fácilmente que Catastro y Registro son dos instituciones "convergentes", pero no "gemelas", en el sentido de que debieran tender a sincronizarse, pero no yuxtaponerse[8]. El Registro de la Propiedad y el Catastro tienen en común que su objeto es el territorio, pero no las distintas partes que componen el mismo, como ocurre con el Urbanismo, donde también existen parcelas, pero configuradas, en este caso, según los usos autorizados por el planeamiento, o con el Medio Ambiente, o las Costas, o en general con cualquier institución que tenga por objeto el territorio, pero cada una de ellas lo representa dividido en distintas unidades según los fines y objetos que le son propios. Esto no significa que el Registro deba desenvolverse al margen del Catastro, pero tampoco debe hacerlo al margen del Urbanismo, o del Medio Ambiente, por citar sólo algunos de los sectores de ámbito territorial con trascendencia en la definición del contenido de las facultades que integran el derecho de propiedad. Para ello, no es preciso que ninguna de las Instituciones que tienen como ámbito de actuación el territorio se imponga a las demás a la hora de definir una representación gráfica del mismo, lo verdaderamente importante es que todas hablen el mismo idioma, o utilicen el mismo sistema[9]. Sin embargo no fue ése el criterio legislativo utilizado por el legislador, que con la Ley 13/96 y el RD de 4 de Septiembre de 1998, que opta por imponer como base física de la finca registral la realidad física del Catastro, con ello se pretende resolver dos problemas, pasar a un sistema moderno de descripción perimetral georreferenciada y lograr la coordinación entre el Catastro y Registro, imponiendo la constancia de la referencia catastral como una circunstancia más de la inscripción y haciendo coincidir las realidades de finca registral y parcela catastral en el momento de la inmatriculación por título público o certificación administrativa de dominio.

Los objetivos no se han conseguido como la práctica se ha encargado de demostrar, dada la visión simplista del legislador a la hora de resolver el problema, tratando de unificar por la vía de la imposición dos realidades distintas, como la de la parcela catastral, unidad territorial de carácter administrativo y regida por normas de derecho administrativo y la finca registral, que es una unidad de carácter privado, que se rige por las normas del derecho privado, donde el titular del mismo ha de tener una participación activa en la descripción y no simplemente a adaptar sus declaraciones a las descripciones administrativas que se hacen por cuestiones fiscales, que no responden a la voluntad del propietario, sino a una justa y equitativa distribución del impuesto territorial. Requejo Liberal, entiende que todos los estudios sobre esta materia aluden a la vieja aspiración de coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro, y ello no puede obedecer más que a un planteamiento simplista de la cuestión. Los partidarios de la coordinación plantean el tema como una sencilla falta de entendimiento, y no entran en el análisis de la diferencia de la naturaleza y objeto entre ambas instituciones, que es lo que realmente ha impedido la, para ellos, tan ansiada coordinación[10].

Sin embargo, la situación actual sigue distando mucho de ser la idónea. La práctica nos demuestra los problemas que tienen los usuarios para poder cuadrar la realidad registral con la extrarregistral, ello fundamentalmente debido a la opción legislativa de hacer del parcelario catastral la base física de la finca registral, es decir de introducir un elemento extraño y ajeno a la oficina registral y al complejo concepto de finca registral, donde la iniciativa de los particulares queda relegada a un segundo término a la hora de describir y localizar su finca, siendo sustituida su voluntad por la de la Administración Tributaria que es la que crea las parcelas catastrales, a las que deben adaptarse los particulares, si quieren recibir la protección del Registro de la Propiedad. Dicha inclusión no puede cuanto menos considerarse como forzada y artificial. No es cierta la afirmación de que el Registro de la Propiedad haya de dar fe de la titularidad jurídica de una realidad cuyo aspecto descriptivo haya de ser fedatado por la institución catastral[11]. La necesidad de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca cuya inmatriculación se pretende, exigiendo que exista una coincidencia total entre la finca registral y la parcela catastral introduce un elemento distorsionador en el primer acceso de las fincas al Registro de la Propiedad, pues obliga a los propietarios, si quieren ver inscrito su derecho y acogerse a la protección del Registro, a describir sus fincas con arreglo a su configuración fiscal, aunque esta no sea la correspondiente al objeto sobre el que recae su derecho de propiedad. La falta de control de legalidad en la incorporación al Catastro de las parcelas que van a constituir el presupuesto de hecho de la inmatriculación de las fincas, abre una puerta falsa para que accedan al Registro de la Propiedad fincas cuya adquisición o configuración se ha efectuado en clara contravención del ordenamiento jurídico, y de esta manera el Registro publicará fincas edificadas ilegalmente, o cuya superficie resulta del fraccionamiento de otra de mayor cabida sin ajustarse a los requisitos de las Unidades Mínimas de Cultivo o, lo que es más grave, fincas que provienen de la invasión de bienes de dominio y uso público, que la ley define como imprescriptibles[12].

En este estado, dos disposiciones vienen a iniciar un camino, el de la implantación de un sistema de bases gráficas registrales, que puede resolver el problema de determinar la realidad física de la finca registral y la coordinación de la finca registral con la parcela catastral: La Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 y el artículo 9.1 LH, en la redacción dada por la ley 24/2001, que da cobertura legislativa a dicha implantación y que dispone:

"Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geodésicas referido a las redes nacionales geodésicas o de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el Registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica. Los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de las bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental, o administrativa correspondiente."

Como consecuencia de ello, se ha producido la implantación masiva en los Registros de la Propiedad del sistema de bases gráficas registrales, puesto que es una obligación legal que todo Registrador ha de cumplir. La aspiración del mismo es dotar al Registro de la Propiedad de una base física y gráfica propia, que le permita superar el tradicional defecto que se le achacaba de la falta de conexión del derecho inscrito con la realidad extrarregistral. Se decía que el Registro de la Propiedad garantizaba el derecho pero no sabía decir dónde estaba el objeto del derecho. Con la implantación del sistema de bases gráficas se pretende terminar con este problema. Con ello el Registrador ni está haciendo, ni pretende hacer un Catastro paralelo, pues distinta es la finalidad y los principios que inspiran la actuación de ambas instituciones, sino que pretende resolver un problema que se plantea a los usuarios del Registro de la Propiedad y aumentar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, de la que la finca registral es la unidad de trabajo, pues es la

que es objeto de los derechos reales, función que nunca podrá ser cumplida por la parcela catastral, por la propia esencia de la misma, y así poder identificar la porción de terreno físico que se halla bajo el señorío del propietario en el momento en el que la misma entra en el tráfico jurídico que ha de ser seguro.

La incorporación de la representación gráfica de las fincas registrales al Registro de la Propiedad se ha realizado mediante la creación de una sencilla herramienta informática, que ha permitido ir asignando, por parte del Registrador de la Propiedad competente, la representación gráfica a cada una de las fincas registrales del distrito hipotecario de cada Registro, partiendo de los datos gráficos existentes en soporte informatizado y crear con ello el sistema de bases gráficas de las fincas registrales, que identifica la finca en un espacio concreto del territorio, completando la descripción literaria contenida en el folio registral, todo ello partiendo de la cobertura legal que le prestan los artículos 398 RH en la redacción dada por el RD 430/1990 de 30 de Marzo, la Instrucción de la DGRN de 2 de Marzo de 2000, y especialmente el artículo 9.1 LH en la redacción dada por la Ley 24/2001, por lo que no es una mera cuestión de imagen o un capricho de una determinada corporación, sino una necesidad para que el Registro de la Propiedad pueda cumplir con los fines que una sociedad moderna, competitiva y globalizada como la actual demanda. Su justificación se puede contemplar desde varios planos:

a) Desde un punto de vista práctico, sólo la eliminación de los dos tradicionales defectos que se achacaban al Registro de la Propiedad, como son los excesos de cabida y las dobles inmatriculaciones, justifican de por si la creación de esta herramienta específica de los Registros de la Propiedad.

b) Desde un punto de vista teórico, las bases gráficas registrales son un instrumento de control de la concordancia o coherencia territorial de la información registral. Son por ello un medio de control necesario en la gestión del Registro[13]. Ello nos va a llevar a la introducción de un nuevo concepto jurídico, el de la validación, que se presenta como un aspecto más de la calificación registral, a través del cual se va a poder extender ésta a la identificación o localización de la finca como objeto del derecho de dominio, para llegar al objetivo final que es la extensión del principio de fe pública registral a los datos de hecho, es decir a la descripción literaria de la finca coincidente con su representación gráfica, garantizada esa coincidencia por la operación de validación que realiza el Registrador y el consentimiento de los colindantes, debidamente georreferenciados, a través de la descripción perimetral georreferenciada que los mismos hacen de sus fincas en los títulos públicos, que si es coincidente con las de sus colindantes, va a determinar una situación ausente de contienda, que a través de la técnica de la georreferenciación, se va a plasmar en los libros registrales y a localizar en una parte concreta del territorio y permitirá en una última fase de implantación de este sistema en la extensión del principio de fe pública registral a los datos de hecho de las fincas, auténtico objetivo final al que ha de aspirar el Registro de la Propiedad lo que refuerza en definitiva la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

c) Desde un punto de vista registral, la introducción de las bases gráficas no es un lujo para el disfrute exclusivo de la oficina registral, sino un instrumento necesario para la adecuada prestación del servicio que tiene encomendado, completando la descripción literaria de las fincas con la descripción gráfica que permite tener un conocimiento visual de una serie de datos, como la superficie, longitudes, perímetros y linderos, con lo que su utilización robustece la seguridad jurídica y permite que el principio de fe pública registral pueda extenderse a los datos de hecho, lo cual en un Registro basado en una descripción meramente literaria de la finca resulta prácticamente imposible, planteándose un tema como es el de la seguridad jurídica de las bases gráficas.

El Sistema de Bases Gráficas Registrales constituye una de las mayores novedades que va a revolucionar en los próximos años el modo de gestión de las oficinas registrales y va a constituir un nuevo servicio que los Registros de la Propiedad van a ofrecer a los ciudadanos. Esta teoría, de origen eminentemente práctico, consiste en el análisis de las consecuencias que se producen al tratar de representar gráficamente sobre imágenes y cartografías del territorio las descripciones que hasta la fecha literariamente se han venido haciendo de las fincas en los asientos de los libros de cada Registro de la Propiedad; en el estudio de cuándo, cómo y por qué la descripción de una finca admite una traducción gráfica territorial; y en la proyección de futuro que para la

disciplina registral puede llegar a tener la tarea acometida[14]. Para ello, lógicamente, el Registro de la Propiedad ha de servirse de la cartografía catastral y de la referencia catastral como localizador de una determinada parcela en el territorio, pero a partir de ahí la legislación debe respetar la autonomía de la finca registral.

El Registrador va a analizar no sólo la legalidad del negocio jurídico, sino que la calificación registral se va a extender a los datos de hecho de la finca, los cuales accederán al Registro cuando superen la calificación registral. Con este sistema la superficie de la finca no ha de ser forzosamente un dato exacto, puesto que al ser indiscutidos los linderos y estar georreferenciados, la finca estará perfectamente identificada, y no caben excesos de cabida o dobles inmatriculaciones, aunque sí pueden haber variaciones de superficie, a medida que las técnicas de medición, georreferenciación y resolución de las ortofotografías vayan mejorando, pero lo importante será el carácter inamovible del lindero sin consentimiento de los titulares de las fincas colindantes.

Un nuevo concepto se abre camino con la implantación del sistema de bases gráficas, el de la identificación gráfica de la finca registral, esencial para la formación de su base gráfica, que Requejo Liberal define como la representación georreferenciada de los perímetros que delimitan la superficie de una finca cuando guardan plena identidad con la descripción que de dicha finca resulte del Registro. Esa identificación es competencia exclusiva del Registrador. Por ello el Registro de la Propiedad prepara su normativa y mecanismos para adaptarse con la mayor efectividad posible a la incorporación de dichas bases, al tratarse en definitiva de información relativa a las propias fincas registrales. La identificación gráfica de la finca registral ha de ser dinámica de forma que se vaya modificando al tiempo que se modifica la finca que representa. Como dice este autor, una identificación clara y perfecta de las fincas es el complemento ideal para que el Registro publique, con todas las garantías de la legislación hipotecaria, cual es la situación jurídica de las mismas. Las fincas lindan con fincas, ocupan un lugar geográfico determinado y tienen una forma geométrica característica, y en base a estos tres principios, tenemos que apoyar el sistema de bases gráficas registrales. Con los medios técnicos que tenemos ya a nuestro alcance, esencialmente informáticos, la identificación gráfica de las fincas que contemplan los artículos 9 LH y 398 RH, es la respuesta adecuada de los Registradores de la Propiedad no sólo para atender a las disposiciones legales, sino porque es un requisito esencial para la configuración del Registro actual[15]. El juego de las ratificaciones tácitas en documento público que realicen los colindantes respecto de su propia finca, cobran ahora una importancia hasta ahora desconocida, pues el lindero (físico y no personal), no queda sólo plasmado en el Libro Registral, sino que además aparece dibujado en el territorio si la finca es validada por el Registrador. El planteamiento es relativamente sencillo, cual si de un puzzle se tratara, pues validada una finca registral, si los sucesivos colindantes van describiendo en los títulos públicos sus fincas, tomando como referencia la del colindante previamente validada, y estas van siendo validadas por el Registrador, podremos obtener al final del proceso una finca, no sólo validada, sino también ratificada por los colindantes, georreferenciados y validados, a través de su consentimiento manifestado al describir sus fincas en los títulos públicos, que coinciden con la realidad gráfica validada por el Registrador; es entonces cuando se va a poder plantear con seriedad la posibilidad de extender todos los principios hipotecarios, incluida la fe pública a los datos de hecho, posibilidad que no nos debe asustar, sino que es a la que debemos aspirar, como objetivo para lograr la completa seguridad jurídica inmobiliaria de la que el Registro de la Propiedad es garante. Sólo cuando surja la contienda entre los colindantes, aparecerá el deslinde y la Autoridad Judicial, la cual podrá apoyarse, no sólo en los pronunciamientos registrales, sino, además y como prueba indiciaria, en las realidades gráficas que resultan de las bases gráficas de las fincas colindantes, puesto que lo que es objeto de contienda en un deslinde, siempre es la configuración física de una finca registral.

La colaboración con el Catastro se convierte entonces en una cuestión más sencilla. Cuando parcela catastral y finca registral coincidan, no habrá problema en que se incorpore la referencia catastral en la inscripción, extendiéndose los efectos de la misma a la referencia catastral, que entonces se relacionará con el identificador único de la finca registral (IDUFIR). Cuando exista alguna duda, no habrá inconveniente en que el Registrador la incorpore al folio registral como dudosa, pero no ya en la inscripción, sino por nota marginal, en ese caso, no va a disfrutar de los efectos que la Ley concede a la inscripción y no se va a poner en relación con el Identificador Único de la finca registral (IDUFIR), pero se informará al Catastro, para dar a las

diferencias de configuración existentes el tratamiento adecuado, o para tenerlas meramente localizadas, porque las fincas registrales y las parcelas catastrales no tienen porque coincidir; se puede incluso plantear la creación de una comisión interinstitucional formada por miembros del Catastro y el Registro para el tratamiento de esas diferencias. Pero esa falta de correspondencia no puede impedir al Registro de la Propiedad la formación de la base gráfica registral, si dispone de suficientes criterios gráficos para proceder a la validación de la misma.

Si no se aporta la referencia catastral, el Registrador continuará advirtiéndolo y poniendo la nota marginal correspondiente, pero ni aún así puede impedirse la formación de la base gráfica registral, piénsese por ejemplo en el supuesto de una reparcelación que se inscribe en el Registro con la traducción gráfica georreferenciada de la descripción literaria de las fincas de resultado, sin aportar la referencia catastral. El registrador inscribe la reparcelación y valida las fincas de resultado, a continuación remite a Catastro comunicación de la práctica de la inscripción y de las bases gráficas que puede comprobar el Catastro, a través del portal IDEE en que figura el sistema de bases gráficas registrales, a continuación el Catastro procede a la asignación de la referencia catastral a cada una de las nuevas parcelas y las comunica por medios telemáticos al Registro de la Propiedad, el cual recibida y calificada la comunicación, procede a la incorporación de la referencia catastral al folio registral, primero por nota marginal, pues no consta todavía la notificación de la misma al propietario y posteriormente cuando el propietario la incorpore a un título público en que se describa la finca, la incorporará a la inscripción como indiscutida y podrá relacionarse con el identificador único de la finca.

En el documento notarial, el propietario podrá describir su finca registral como georreferenciada, mediante la incorporación de la base gráfica al cuerpo de la escritura, junto con la referencia o referencias catastrales que correspondan a la misma, con lo que la correlación será prácticamente total, excepto en aquellas fincas registrales que por su escaso valor económico carezcan de referencia catastral o en el caso de aquellas fincas que no se hallen inscritas, en las que el Catastro tendrá que acudir a otros medios indiciarios menos seguros que la inscripción registral, puesto que no hay que olvidar que el Registro de la Propiedad es una institución dirigida a la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, por lo que la inscripción es voluntaria, como regla general, por lo que puede no interesar al propietario de una finca de escaso valor económico y que difícilmente va a entrar en el circuito de movilización que implica el tráfico jurídico, por lo que no es justo que soporte, en cuanto a esa finca, el funcionamiento de un sistema de seguridad jurídica del que no se va a beneficiar.

La mejora que para el ciudadano supone la implantación de este sistema es evidente y la seguridad jurídica también saldrá reforzada, a un escaso coste, asumible para el ciudadano, lo cual también es importante en los tiempos que corren.

No me gustaría terminar este artículo sin apuntar, siquiera sea someramente, la virtualidad futura que tiene la utilización del sistema de bases gráficas para el ciudadano, como para el resto de las Administraciones Públicas, que pueden beneficiarse de la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad tradicionalmente y con gran eficacia presta:

1.- Incorporación del sistema a la página IDEE (Identificación de datos espaciales de España), que se han creado en el ámbito de aplicación de la Directiva INSPIRE.

2.- Prestación de información territorial generada por las distintas Administraciones Públicas, asociada (a través de los correspondientes convenios, claro está, con la Administración generadora de esa información, que es la responsable de la misma) a la base gráfica registral, ya sea urbanística, ambiental o tributaria, con el valor añadido de que se asocia a una finca registral concreta y determinada y no sólo a una porción general del territorio, que puede ayudar a la mejor delimitación del derecho de propiedad que recae sobre la finca.

2.- Tratamiento y clarificación para el ciudadano de la información ambiental y urbanística por parte del Registrador, que ayuda a clarificar la misma y un mejor control en el cumplimiento de esta legislación,

pues se avisa al propietario de ante mano, a través de las cédulas urbanísticas y ambientales, con un lenguaje de fácil comprensión, de lo que puede y no puede hacer sobre su propiedad.

4.- Colaboración en la protección del dominio público, que estará no sólo inscrito sino también georreferenciado y protegido por el Registro, permitiendo a las Administraciones Públicas poner en valor los mismos y a través de un adecuado sistema de concesiones poder explotar, con criterios de sostenibilidad, valores como los paisajísticos, acuáticos, culturales etc…, pudiendo captar unos ingresos que les permitan equilibrar sus arcas públicas sin necesidad de tener que acudir a una subida impositiva, en el caso del Estado o las Autonomías, o a reformar para mejorar la financiación de las entidades locales, completando esa regulación con la liquidación del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, a través del Registro de la Propiedad y el uso del sistema de bases gráficas registrales.

5.- El desarrollo, a través del Registro de la Propiedad del mercado de recursos naturales, como mejor mecanismo de consecución de un desarrollo sostenible, potenciando el uso de los recursos naturales renovables desechando el uso de los no renovables. Este mercado va a ser muy importante en el futuro y es importante que su desarrollo se realice bajo el prisma de una mínima seguridad jurídica, que garantice su efectividad, a través de un efectivo control de legalidad que puede realizar el Registro de la Propiedad, puesto que lleva muchos años haciéndolo con eficacia, y ello porque la ausencia de ese control de legalidad eficaz e independiente lo que genera es la desconfianza del mercado y su fracaso, ejemplo de ello ha sido el mercado de emisiones. En este sentido es de destacar el programa piloto conocido como MERTRA, que ya ha merecido algún premio y que ha sido objeto de exposición en la reciente EXPO de Zaragoza de 2008, como ejemplo de un uso sostenible en el consumo de recursos hídricos.

6.- La posibilidad, apuntada ya en algún artículo anterior, de crear una ecoetiqueta de la finca registral, a modo de sello de calidad de la misma, o por que no, del derecho de propiedad que se ejerce sobre ella, que garantice un mínimo ejercicio sostenible del mismo, es decir una optimización en el uso de los recursos que el ejercicio de todo derecho de propiedad supone, lo que potenciará el uso de recursos renovables y el abandono del sacrificio de los no renovables o su consumo dentro de ciertos parámetros de sostenibilidad, minimizando la producción de residuos y de elementos contaminantes, todo lo cual, mediante dicho sello, que otorgaría el Registro de la Propiedad, mediante el tratamiento de toda la información relativa a la finca y la calificación de la documentación presentada por el propietario, el cual figuraría en todos los instrumentos de publicidad formal relativa a la misma, con una incidencia positiva en su tráfico jurídico, pues pondría en valor elementos hasta ahora no tenidos en cuenta en la valoración de una finca registral como las ambientales, convirtiendo el objetivo de lograr un desarrollo sostenible en fuente de riqueza lo que permite incorporarlo al Mercado, con garantías de seguridad jurídica. Aunque para esta posibilidad queda todavía un arduo trabajo de estudio, formulación y una labor legislativa que siempre lleva el tiempo de reflexión que todo cambio merece.

Todo ello es futuro cercano, por ello afirmaba que el sistema de bases gráficas registrales revolucionará la gestión de los Registros en los próximos años. Los Registradores hemos de acostumbrarnos a responder a los retos que la sociedad nos lanza, y este sistema es una buena respuesta al reto lanzado y el camino iniciado ya no tiene vuelta atrás pues la eficacia y la eficiencia en la gestión de los Registros de la Propiedad es la que justifica nuestra existencia. □

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. GRAGERA IBÁÑEZ, G. El principio del doble suministro y la coordinación entre el Catastro y el Registro Jurídico. Ponencias y Comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral. Tomo I. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid 1993. Página 317.

3. GRAGERA IBÁÑEZ, G. Ob cit. Página 373.

4. GRAGERA IBÁÑEZ, G. Jornadas sobre coordinación del Catastro, Notariado y Registro de la Propiedad. Pamplona. Mayo 1992.

5. ARNAIZ EGUREN, R. El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de l Propiedad y en el Catastro. RCDI número 645. Madrid 1998.

6. CONCHEIRO DEL RÍO, J. El Catastro y el Impuesto de Bienes Inmuebles. Tomo I.Editorial Bosch. Barcelona. 2008. Página 474 y 475.

7. GRAGER A IBAÑEZ, G. El principio del doble suministro entre el Catastro y el Registro Jurídico. Ponencias y Comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral. Tomo I. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid 1993.

8. LÓPEZ MEDEL, J. Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Centro de Estudios Registrales. Madrid 1995. Página 282.

9. REQUEJO LIBERAL, J. La identificación gráfica de las fincas registrales. Anales VII (2004-2005. Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario y Mercantil. Madrid 2006. Página 26.

10. REQUEJO LIBERAL,J. Ob cit. Pág. 84.

11. VAZQUEZ ASENJO, O. Nuevo marco de colaboración entre Catastro y Registro de la Propiedad. BCNR número 134. Abril 2007. Página 1027.

12. REQUEJO LIBERAL,J. Ob Cit. Página 99.

13. REQUEJO LIBERAL, J. Ob Cit. Página 68.

14. VÁZQUEZ ASENJO, O. El visor de bases gráficas registrales. Lunes 4'30. Septiembre 2009.

15. REQUEJO LIBERAL, J. La identificación gráfica de las fincas registrales. GEO-BASE. Anales VII. 2004-2005. Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario y Mercantil. Madrid. 2006. Página 22.

Supuesto de Hecho 3

CRITERIOS DE VALIDACIÓN DE LA FINCA

por Pedro Fandos Pons

Figura inscrita una finca registral rústica con una superficie de 11.298 metros cuadrados, que linda al Norte con el Barranco X, al sur con Carretera Nacional X, al Este con la calle X, número 4 y al Oeste con Río. No consta en el Registro la referencia catastral, pero ahora en la escritura que se acompaña se acompaña una certificación catastral de urbana, que aparece como una superficie de 8000 metros cuadrados, coincidiendo con extraordinaria exactitud los linderos que ya figuraban en la inscripción registral antigua. De la observación de la certificación catastral, se observa que estamos ante una finca urbana que se halla en el límite del casco urbano y se acompaña certificación del Ayuntamiento en el que de declara que sobre esa finca registral se realizó una actuación urbanística en el año X, que se notificó al Propietario que coincide con el actual titular registral y en la que se cedieron al Ayuntamiento parte del terreno para viales, que coincide con la cuantía del defecto de cabida, pero no se llevó al Registro de la Propiedad, pero se llevó a cabo de acuerdo con la legalidad urbanística entonces vigente. En el Registro no consta ninguna otra inscripción relativa a la finca.

En el título público se solicita la inscripción del defecto de cabida, que no hay problemas para inscribir pues se acredita con la certificación del Ayuntamiento, y con la certificación catastral, pero no se puede acreditar la correspondencia de esa referencia catastral con la finca registral, puesto que el Ayuntamiento en su certificación no hace referencia a la parcela catastral.

Se planteó el Registrador la duda de si podía proceder a la validación de la finca, pues no existía plena correspondencia entre la descripción de la finca registral rústica y la de la parcela catastral.

Al respecto, entiendo que podríamos seguir tres criterios:

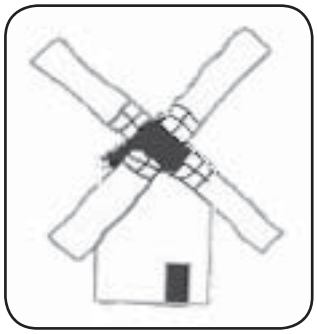
1.- El conservador, no dibujar la finca porque no podemos ubicarla en la realidad, pues el Ayuntamiento no ha querido acreditar la correspondencia entre esa finca registral y la parcela catastral.

2.- El término medio, dibujar la finca para dejarla identificada, sin validarla al no haber correspondencia, pero incorporando la referencia catastral como dudosa por el hecho de que se ha declarado por el titular en el título público, lo cual merece que se le otorgue cierto valor. Éste es el camino que parece aconsejable de no haberse presentado la certificación municipal que acredita la actual ubicación de la finca y la aceptación que

en su día se hizo por el Ayuntamiento de los terrenos destinados a Vial Público y que justifica la diferencia de superficie.

3.- Validar la finca e incorporar la referencia catastral teniendo en cuenta todas las circunstancias del caso, pues no hay que olvidar que todos los linderos son fijos y la referencia catastral declarada coincide, con gran exactitud, extraña en estos supuestos, con la descripción literaria de la finca en el Registro de la Propiedad, y aunque el Ayuntamiento no incorpora la referencia catastral de la finca rústica que se incluyó en la acción urbanística, posiblemente porque no disponga de ella, la legalidad de la misma y de la nueva realidad derivada de la citada actuación urbanística ha sido certificada por el Ayuntamiento y coincide con la realidad gráfica de la certificación catastral, por lo que parece que podemos afirmar con seguridad que estamos ante la misma finca de resultado que se describe en la certificación catastral y que las diferencias con la finca rústica inscrita se salvan con la certificación del secretario del Ayuntamiento, por lo que se puede inscribir la rectificación de la superficie y validar la base gráfica registral de la finca urbana que ahora se vende, incorporando la referencia catastral a la inscripción, pues esta solución es la que permite coordinar la situación registral con la extrarregistral.

Desgraciadamente en la mayoría de los casos, los criterios de validación no son tan claros.



◄ DISPOSICIONES ESTATALES ►

♦ MERCADO DE VALORES

RD 1820/2009, de 27 de noviembre (BOE 7/12), por el que se modifican el RD 361/2007, de 16 de marzo, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de la participación en el capital de las sociedades que gestionan mercados secundarios de valores y sociedades que administren sistemas de registro, compensación y liquidación de valores y el RD 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, aprobado por el RD 1309/2005, de 4 de noviembre.

♦ SEGUROS PRIVADOS

RD 1821/2009, de 27 de noviembre (BOE 7/12), por el que se modifica el Reglamento de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el RD 2486/1998, de 20 de noviembre, en materia de participaciones significativas.

♦ DÍAS INHÁBILES

RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2009 (BOE 9/12), de la Secretaría de Estado para la Función Pública, por la que se establece el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2010, a efectos de cómputo de plazo.

♦ EXTRANJEROS

LEY ORGÁNICA 2/2009, de 11 de diciembre (BOE 12/12), de reforma de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social.

♦ SERVICIOS

LEY 25/2009, de 22 de diciembre (BOE 23/12), de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

♦ PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO

LEY 26/2009, de 23 de diciembre (BOE 24/12), de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010.

♦ CONTABILIDAD

RD 2003/2009, de 23 de diciembre (BOE 29/12), por el que se modifica el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

♦ MEDIDAS TRIBUTARIAS

RD 2004/2009, de 23 de diciembre (BOE 29/12), por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el RD 439/2007, de 30 de marzo, en materia de pagos a cuenta, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el RD 1065/2007, de 27 de julio, y el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el RD 1624/1992, de 29 de diciembre, en materia de obligaciones formales, y se establecen para 2010 nuevos plazos de renuncias y revocaciones al método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y a los regímenes especiales simplificado y de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido.

♦ VIVIENDA

RD 1961/2009, de 18 de diciembre (BOE 30/12), por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Resolución 29 de diciembre de 2009 (BOE 31/12) de la Subsecretaría por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 2009, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2010 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012) y se interpreta el punto sexto.3 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009.

♦ EMPLEO

LEY 27/2009, de 30 de diciembre (BOE 31/12), de medidas urgentes para el mantenimiento y el fomento del empleo y la protección de las personas desempleadas.

♦ CONSUMIDORES

LEY 29/2009, de 30 de diciembre (BOE 31/12), por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad para la mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

♦ SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL

RD 2030/2009, de 30 de diciembre (BOE 31/12), por el que se fija el Salario Mínimo Interprofesional para 2010.

◄ DISPOSICIONES AUTONÓMICAS ►

♦ VIVIENDA

ORDEN de 18 de diciembre de 2009 (DOGV 28/12), de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

♦ PRESUPUESTOS

LEY 12/2009, de 23 de diciembre (DOGV 30/12), de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.

LEY 13/2009, de 29 de diciembre (DOGV 31/12), de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2010.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana