LUNES 4,30

Revista de asuntos registrales

Año XXIII - Núm. 474 - febrero, 2010

LUNES 4'30

febrero2010 Nº474

Sumario

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

03 **Resoluciones**
por Francisco Molina Balaguer y Fernando Llopis Rausa.

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

30 **Bases Gráficas Registrales**
"Los sistemas registrales europeos ante la directiva Inspire", por Elena Sánchez Jordán.

50 **Reseña Legislativa**
BOE-DOG 1-31 de enero de 2010.

Fundador
Enrique Colomer Sancho

Coordinador general
Pedro Fandos Pons

Colaborador especial
José Bollaín Gómez

Consejo de redacción
Maria-Emilia Adán García
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Carbonell Serrano
Alicia Mª de la Rúa Navarro
Vicente Domínguez Calatayud
Guillermo Dromant Jarque
Consuelo García Pedro
Carmen Gómez Durá
Belén Gómez Valle
Marta Gozalbes y Fernández de Palencia
Susana Juste Ribes
Fernando Javier Llopis Rausa
Ana Isabel Llosa Asensi
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Silvino Navarro Gómez Ferrer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Ana María Sabater Mataix
Christian Sendín Martín
Miguel Soria López
Mª del Carmen Soto de Prado Otero

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

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

Casos Prácticos

por Cristina Martínez Ruiz. Registradora de la Propiedad

EMBARGO DE LA RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER

El señor AAA era titular del pleno dominio de una finca y posteriormente dona dicha finca a su hijo reservándose la facultad de disponer.

La reserva de la facultad de disponer es personalísima, no transmisible intervivos ni mortis causa, extinguiéndose al fallecimiento del donante en caso de no haber hecho uso en vida de dicha facultad (artículo 639 del CC).

Ahora se presenta en el Registro un mandamiento de embargo de dicha reserva de la facultad de disponer ordenando que se anote dicho embargo.

Por un lado, dado que dicha reserva tiene un contenido económico y para evitar maniobras fraudulentas, parece que debería admitirse la posibilidad de embargar dicha reserva y de anotar dicho embargo.

Pero por otro lado, se considera discutible que una mera facultad personalísima e intransmisible pueda embargarse, teniendo en cuenta la numerosa doctrina que tiene sentada la DGRN al tratar del embargo de los derechos que sobre un concreto bien y no sobre la masa ganancial le correspondan a un cónyuge estando disuelta y no liquidada la sociedad de gananciales, doctrina según la cual no deben embargarse bienes o derechos que no vayan a poder ejecutarse en una posterior subasta.

Los contertulios no llegaron a una conclusión sobre este caso.

EMBARGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

Se presenta en el Registro un mandamiento de embargo de un crédito hipotecario en el que no consta que se haya notificado dicho embargo al deudor hipotecario y el Registrador se plantea si es necesaria dicha notificación para poder practicar la anotación.

Los contertulios, partiendo de la nueva dicción del artículo 149 LH y de la RDGRN de 24 de abril de 1991, entendieron que si para la cesión voluntaria de dicho crédito hipotecario no es necesaria dicha notificación, tampoco lo es para el embargo del mismo, y en función de que conste registralmente dicha notificación o no, serán distintos los requisitos para la cancelación de dicha hipoteca, ya que si no consta dicha notificación debe aplicarse la doctrina según la cual el deudor que antes de tener conocimiento de la cesión (en este caso forzosa) pague al acreedor embargado quedará libre de la obligación y la hipoteca que garantizaba dicho crédito ya satisfecho podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago (artículos 149 y 151 LH y 1164 y 1527 CC). □

Resoluciones

por Francisco Molina y Fernando Llopis. Registradores de la Propiedad

RDGRN de 29 de julio de 2009
(BOE 03/12/09)

Recurso gubernativo: notificación por fax. Plazo para interposición

Calificada negativamente una escritura de agrupación de fincas, se notifica por fax al Notario autorizante, quien presenta recurso gubernativo, transcurrido más de un mes desde la fecha de remisión del indicado fax, alegando que no prestó su consentimiento a tal vía de notificación.

La Ley 30/1992 exige que la notificación se realice por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, y de la fecha, identidad y contenido del acto notificado, y, en principio, el fax no cumple estos requisitos, ya que el recibo no lo realiza el receptor, sino el aparato emisor, y sin que consten los datos de la persona que, en su caso recoja la comunicación ni de la fecha o momento en que lo haga. No obstante, en el caso resulta palmario que el Notario ha tenido conocimiento del acto notificado. Es cierto que el art. 322 LH determina la admisibilidad de la notificación telemática si el interesado lo ha manifestado así y queda constancia fehaciente de ello, pero se impone una interpretación teleológica y sistemática, en relación con las disposiciones que tienden a impulsar el empleo de medios electrónicos, informáticos y telemáticos para el desarrollo de la actividad de Notarios y Registradores. En definitiva, y dadas las circunstancias concurrentes, hay que considerar el recurso interpuesto fuera de plazo.

Fco Molina

RDGRN de 12 de septiembre de 2009
(BOE 03/12/09)

Cambio de finca rústica a urbana. Concentración parcelaria: fincas exceptuadas. Tracto sucesivo. Reducción de cabida

En un municipio cuyo término ha sido objeto de concentración parcelaria, se declara una obra nueva sobre una finca que registralmente consta como rústica, pero que ahora, en la escritura calificada, se describe como urbana, con una reducción de superficie que según el propio título resulta de una cesión que, previa segregación, estaría pendiente de formalización pública. El Registrador suspende por entender necesaria la acreditación

del cambio de naturaleza de la finca, de rústica a urbana, y, en tanto esta acreditación no se produzca, ser igualmente necesario justificar que la finca, en tanto que conserve su consideración de rústica, está exceptuada de la concentración parcelaria. Entiende además que no se justifica debidamente el defecto de cabida, y que, en definitiva, su inscripción daría cobertura a operaciones inscribibles no inscritas. Además, la finca está inscrita a nombre de entidad distinta de la que realiza las operaciones.

El Registrador exige una certificación municipal en la que conste referencia al Plan de Ordenación o al Plan de Delimitación del Suelo Urbano que justifique la mutación de clasificación urbanística de la finca, de modo que, no constando la existencia de instrumento de planeamiento alguno, no debe ser posible la edificación fuera del núcleo de población, por considerarlo suelo agrícola. Sin embargo, para la DG, si el Secretario del Ayuntamiento certifica que la finca es urbana, indicando la calle y número, no puede el Registrador cuestionarlo, y, considerando, por tanto, acreditada la naturaleza urbana, no procede hacer referencia a la exclusión del área de concentración parcelaria.

Por otro lado, según resulta del propio documento, la finca sería originariamente un enclave en medio de una finca del Ayuntamiento, y si ya no es enclave, o ha mediado una permuta, o una cesión para dominio público, o una expropiación parcial de la finca antigua, en definitiva, ha habido un cambio que debe documentarse adecuadamente y acceder al Registro. Y en cuanto a la reducción de superficie, se debe justificar de igual modo que existe un exceso de cabida, para evitar una "desinscripción", máximo en un caso como el presente, en que la reducción resultaría de operaciones sobre la finca que no han accedido al Registro.

Fco Molina

RDGRN de 1 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

Tutor: adquisición de bienes del pupilo. Alcance de la calificación: fraude de ley. Recurso gubernativo: notificación por fax

Una persona, tutor del titular registral de una finca y participaciones indivisas de seis fincas más, vende los derechos de su pupilo, incapacitado, a un matrimonio, y seis meses después compra a dicho matrimonio, la finca y las participaciones indivisas de las otras seis, por el mismo precio, dándose la circunstancia de que el pupilo, el tutor y uno de los cónyuges, primero compradores y ahora vendedores, son hermanos de doble vínculo. Para el Registrador, existen serios indicios de estar defraudándose la prohibición del art. 221.3 CC.

En cuanto a la notificación de la calificación negativa por fax, se reproduce íntegramente el contenido de la RDGRN de 29 de julio de 2.009 publicada en el mismo BOE.

En cuanto al fondo del asunto, lo primero que se plantea es si el Registrador puede entrar a valorar la posible naturaleza fraudulenta del título. Al efecto, se señala que la función de la calificación es compatibilizar el derecho a la inscripción con la necesidad de impedir que accedan al Registro títulos viciados, y, desde luego, un acto celebrado en fraude de ley incurre en nulidad por contravención de la norma defraudada, si ésta es imperativa y no prevé sanción distinta. Cierto que la calificación registral no implica una plena cognición similar a la judicial, pero esto no veta la interpretación, tomando como base la documentación calificada y los datos resultantes del propio Registro, ni la reduce a una mera aplicación mecánica de ciertas disposiciones.

En relación con el fraude de ley, hay que partir de la no necesidad de una voluntad interna, de difícil prueba, sino la obtención de un resultado objetivamente antijurídico. El Registrador, obviamente, no podría indagar la voluntad defraudatoria de los interesados, pero sí apreciar el resultado objetivamente antijurídico que resulte del propio documento calificado, limitándose, en todo caso, a la comprobación de si el contenido del título es contrario de forma clara a una norma imperativa o prohibitiva, o al orden público, y si faltan requisitos esenciales de validez o eficacia civil y registral. En definitiva, para apreciar el fraude, debe éste ser patente en el propio título calificado.

La cuestión entonces ha de ser si del título resulta claramente ese fraude de ley, y la DG concluye que no. El Registro publica la titularidad de unas personas, que, sin restricción a sus facultades dispositivas y poder de disposición por razón del título adquisitivo, y sin limitaciones en su capacidad de obrar, disponen a favor de un tercero. Cierto que la relación de parentesco, el reducido lapso de tiempo, la identidad de precio y el hecho de ser el ahora comprador quien les vendió como tutor del anterior titular puedan ser indicios de una relación fraudulenta, pero el fraude no es notorio en el documento y no se puede obtener certeza de él sin acudir a medios extrínsecos ajenos al procedimiento registral. Quedaría a salvo la posibilidad reglamentaria que asiste al Registrador de comunicar las actuaciones formalizadas a la autoridad judicial para que proceda como tenga por conveniente.

Fco Molina

RDGRN de 13 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

Descripción de la finca: rectificación. Título. Error e inexactitud. Tracto sucesivo. Defecto de cabida

Inscrita una finca, se presenta instancia, ratificada ante el Registrador, solicitando modificar su descripción, pasando la finca de ser rústica a "rústica en suelo urbanizable" y tener menos de la mitad de superficie, acompañando escritos de adhesión de los restantes copropietarios, menos uno - documentos privados, sin ratificar y sin legitimación notarial de firma - y certificaciones catastrales. El Registrador suspende por no ser el título inscribible público, faltar el consentimiento de un titular registral y por dudas en la identidad de la finca,

en relación con la menor cabida. Además, la finca, que había sido rústica, consta hoy como jardín en suelo urbano, lindante al frente con calle, al fondo y derecha con jardín público, e izquierda con zona peatonal, antes camino.

La DG comienza por puntualizar que no existe un error, ni material ni de concepto, sino una inexactitud del Registro, pues hay discordancia entre la realidad registral y la extraregistral, pero ésta no surge al trasladar los datos del título inscribible o de los documentos complementarios a la inscripción. La instancia privada no sería, en tal caso, título inscribible, sino solicitud de rectificación que habría que fundar en un documento judicial, notarial o administrativo. Sentado lo anterior, y ya sea error o inexactitud, lo cierto es que la rectificación requiere el consentimiento de todos los titulares. En cuanto al defecto de cabida, se alega que deriva de la apertura de un camino, pero las alteraciones descriptivas son de tal entidad que no puede tenerse por acreditado que se trate de la misma finca: registralmente tiene linderos fijos; no es lógico que una urbana se transforme en rústica; lo que en Registro es un jardín público se pretende que sea un barranco y la calle de situación pasa a ser otra parcela rústica.

Fco Molina

RDGRN de 14 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

Dación en pago de deuda. Cesión de derechos en una permuta. Cesión de contrato o de crédito

En pago de unas deudas, el deudor cede a su acreedor la posición que mantiene en un contrato, inscrito, de permuta de unas fincas, a cambio de unos solares que el otro permutante se obligó a entregar - se trata de las futuras parcelas resultantes de un Plan Parcial que está en fase de aprobación inicial. La cuestión se plantea en tanto que el segundo permutante no ha prestado su consentimiento a la cesión de la posición contractual del primero, y que en el contrato de permuta se estableció una reserva de dominio hasta que se inscribieran las parcelas resultantes del Plan Parcial.

La DG parte de distinguir la cesión de contrato y la cesión de crédito. En el primer caso, se requiere el consentimiento de las dos partes del contrato original, y del ahora cesionario, en el segundo, no es necesario el consentimiento del deudor cedido, sin perjuicio de los efectos de su conocimiento. Según el TS, la cesión de contrato implica la transmisión a tercero de la relación contractual en su totalidad, de forma unitaria, lo que presupone unas relaciones sinalagmáticas que quedan inalteradas. A sensu contrario, si ya no hay sinalagmaticidad, porque una de las partes ya ha cumplido con su obligación, se puede ceder el crédito o la deuda, pero no el contrato, porque no hay reciprocidad. En el caso, las prestaciones recíprocas son la transmisión de una finca y la entrega en contraprestación de unos solares. La primera parte sí ha transmitido la finca, pero no la segunda, de modo que sólo subsiste, de la relación sinalagmática recíproca inicial, la obligación de ésta de entregar

los solares resultantes del Plan Parcial, y, por tanto, no sería necesario su consentimiento. El pacto de reserva de dominio no modifica lo expuesto, pues la entrega sí se ha verificado - ya se conciba aquél como condición suspensiva o resolutoria - quedando sólo pendiente la adquisición del dominio, de la voluntad del deudor de cumplir con su prestación debida.

Fco Molina

RDGRN de 16 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

Expediente de dominio. Reanudación del tracto. Inscripciones recientes

En el momento de instarse un expediente de dominio para la reanudación del tracto las inscripciones existentes tienen más de treinta años de antigüedad. Sin embargo, al tiempo de presentarse el testimonio del auto recaído, se ha practicado una nueva inscripción, cuyos titulares no han sido notificados personalmente.

Para resultar inscribible el testimonio del auto dictado en el expediente de dominio, tramitado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, es necesaria la citación a los titulares de inscripciones contradictorias de más de treinta años, y la citación, hasta tres veces, una de ellas personal, a los titulares de menor antigüedad o sus causahabientes. En el caso, por tanto, se tendría que haber dado esa citación personal a los titulares recientes, sin que el hecho de haberse practicado la inscripción después de incoado el expediente cambie en nada esta apreciación, a menos que se hubiera solicitado en su momento que se tomara anotación preventiva de esa incoación, cosa que no se hizo.

Fco Molina

RDGRN de 17 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

Anotación preventiva de embargo. Gastos de urbanización. Tracto sucesivo

Se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo interesada en expediente administrativo de apremio, dirigido contra quien ya no es titular registral de la finca, por incumplimiento del pago de los gastos de urbanización, a pesar de la afección de las fincas a dicho pago.

La normativa aplicable - en Castilla la Mancha - determina claramente que las obras de urbanización serán sufragadas por los propietarios mediante el abono de unas cuotas fijadas en la reparcelación, el convenio urbanístico o el Proyecto de Urbanización. Pero cuestión distinta es que exista esa afección real de las fincas al pago de dichas cuotas, que

requerirá que se inscriba el instrumento de equidistribución correspondiente, y en el presente caso tales instrumentos, que son los que han de determinar los gastos de urbanización que haya que abonar, no han accedido al Registro, y, aunque lo hubieran hecho, es inexcusable consecuencia del principio de tracto sucesivo que el expediente se entienda con el titular registral al tiempo de tomarse la anotación.

Fco Molina

RDGRN de 19 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

Anotación preventiva de embargo. Competencia territorial de Ayuntamientos y Provincias

El Servicio de Recaudación de la Diputación Provincial dicta providencia de embargo a favor de un Ayuntamiento, sobre bienes situados en otro término municipal. A juicio del Registrador, las actuaciones deberían haberse realizado con intervención del órgano competente del Estado o la Comunidad Autónoma.

Está consolidada la doctrina de la DG que niega a un Ayuntamiento competencia para trabar por sí embargo sobre bienes fuera de su término municipal. Al efecto, las entidades locales pueden delegar facultades de gestión, liquidación, inspección y recaudación en la Comunidad Autónoma o entidad local en cuyo territorio estén integradas, de modo que, para trabar en sede de recaudación ejecutiva bienes fuera de ámbito territorial recabarán la intervención de la Comunidad Autónoma, o, fuera de ésta, de la Agencia Tributaria. Ahora bien, las Diputaciones Provinciales pueden ejercer competencias delegadas de los Ayuntamientos, en materia de gestión, liquidación, inspección y recaudación de tributos locales y otros ingresos de derecho público, fuera del ámbito del territorio del municipio delegante, pero dentro de su jurisdicción provincial.

Fco Molina

Resolución JUS/3363/2009 de 20 de octubre

Derecho de representación en la sucesión intestada

Se presenta en el registro escritura de herencia, en la que el causante no otorgó disposición testamentaria alguna, por lo que por medio de acta de notoriedad se declara únicos herederos del causante a sus tres hijos a partes iguales y atribuye a la viuda el usufructo universal y viudal. En la parte dispositiva de la escritura, los tres hijos renuncian pura y simplemente a la herencia de su padre y en consecuencia la viuda como única heredera de su marido se adjudica la herencia.

La registradora suspende la inscripción señalando que hay que acreditar la inexistencia de descendientes ulteriores.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña estima el recurso, rechazando el defecto de la Registradora.

Parte de que tanto la registradora como el Notario están de acuerdo en que la normativa aplicable al caso es el Código de sucesiones de 1991. En cuanto al derecho de representación en la sucesión intestada en Cataluña, la Dirección General señala que se da cuando el llamamiento de la ley es directo a estos parientes ulteriores, pero no se da en el caso de repudiación, supuesto en que hay un doble llamamiento, un primero a favor de quien renuncia, y un segundo a favor de sus descendientes sobre la base del principio tradicional que nunca hay representación de personas vivas. Así pues la parte del llamado a la herencia intestada que repudia acrece a los otros llamados o si se trata de legítima, a la herencia.

Fernando Llopis

Resolución JUS/3443/2009 de 21 de octubre

Partición de herencia

Se presenta en el registro escritura de partición de herencia. En el testamento del causante se dispone "manifiesta que está casado en únicas nupcias con T.S.L teniendo del mencionado matrimonio tres hijos, uno ya muerto. Lega a sus mencionados hijos, la legítima que le corresponda. Si su esposa le premuere, o por cualquier causa no pudiera heredar, le sustituye por la vulgar, para todos los hijos que tiene el testador. La viuda renuncia pura y simplemente a la herencia y sus hijos aceptan la herencia de su padre, respetando los derechos legitimarios de sus sobrinos, hijos de su hermano y adjudican todos los bienes hereditarios a partes iguales.

La registradora suspende la inscripción porque los nietos del causante, hijos del premuerto son también sustitutos testamentarios de su abuela (quien renuncia a la herencia causada de su esposo) , en representación de su padre premuerto.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña desestima el recurso, confirmando el defecto de la Registradora.

El art.110 del Código de sucesiones señala que en la interpretación del testamento hay que atenerse plenamente a la voluntad del testador, sin tener que sujetarse necesariamente al significado literal de las palabras utilizadas. Por ello si el testador llama a sus herederos y legatarios o sus sustitutos sin designación de nombres y mediante la expresión "hijos" se entienden incluidos en esta denominación todos los hijos, matrimoniales no matrimoniales y adoptados, y los nietos y los descendientes cuyos respectivos padres hayan muerto antes de la delación.

Fernando Llopis

RDGRN de 21 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

RM. SL. Reelección de administrador. Cierre por falta de depósito contable

Se rechaza la inscripción de la reelección del administrador único de una SL.por falta de depósito de las cuentas anuales.

Alega la recurrente que las cuentas anuales no depositadas se presentaron para su depósito el mismo día, y que se suspendió el depósito precisamente por tener el administrador el cargo caducado. No obstante, es claro el mandato reglamentario impidiendo practicar la inscripción, en tanto persista el incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas. Y para enervar ese cierre bastaría con depositar las cuentas, o acreditar su falta de aprobación, sin que sea obstáculo para ello el hecho que certifique quien no haya podido inscribir el nombramiento como administrador, precisamente por falta de depósito de las cuentas. En el caso, se presentaron para su depósito las cuentas de 2.005, y están sin presentar las de 2.006 y 2.007.

Fco Molina

Resolución JUS/3472/2009 de 22 de octubre

Propiedad horizontal. Elementos privativos en beneficio común

Se presenta en el registro escritura de elevación a público de un documento privado en el que los señores K venden una finca a una comunidad de propietarios. La compradora manifiesta que la finca adquirida se destinará a beneficio común y que conforme al art.553 – 34 del Código Civil de Cataluña, serán titulares de los elementos privativos de beneficio común los titulares de los otros elementos privativos en proporción a su cuota. El acuerdo se adoptó por unanimidad de los propietarios asistentes (50,03%).

La registradora suspende la inscripción señalando los siguientes defectos: la comunidad de propietarios no tiene personalidad jurídica. No es suficiente el acuerdo por mayoría.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña estima el recurso, rechazando el defecto de la Registradora.
En relación con el primer defecto señala que la inscripción en el registro de la propiedad de los elementos privativos de beneficio común es un claro supuesto de titularidad ob rem. Sus titulares se determinan de forma mediata, por ostentar la titularidad de otro departamento del edificio.

Es cierto que la comunidad de propietarios actúa como compradora, pero del

resto de estipulaciones, resulta de forma clara la voluntad de convertir el departamento adquirido en elemento privativo de beneficio común. Por ello la adquisición del elemento privativo para destinarlo al beneficio común no necesita el consentimiento individualizado de los propietarios, sino que es un acto colectivo que se imputa a la junta como órgano comunitario.

En relación al segundo defecto, señala que a falta de norma que regule de forma expresa el régimen de mayoría para adoptar el acuerdo de adquisición se estará al art.523.25.5 del Código de Cataluña, según el cual será suficiente la mayoría de propietarios que represente la mayoría de cuotas.

Fernando Llopis

RDGRN de 28 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

RM. SL. Aumento de capital. Redondeo de decimales

Una SL aumenta su capital social, en virtud de acuerdo unánime adoptado en junta universal, en 10.000'84 €, creando para ello 1.664 participaciones sociales, a razón de 6'01012 € de valor nominal. Aprecia el Registrador que con tal valor nominal, el importe del aumento es de 10.000'83968 €, sin que exista norma que permita redondear con dos decimales.

La DG considera que, agotado el periodo de adaptación al euro, no hay limitación en cuanto al número de decimales, pero subsiste la norma que obliga a expresar la dimensión monetaria del capital social con un máximo de dos decimales. No hay problema con que surja una discordancia entre el montante de la ampliación de capital y la suma de los valores nominales de las participaciones sociales, si el desajuste es consecuencia de la reducción del número de decimales, siempre que el aumento se corresponda con un efectivo desembolso.

Fco Molina

RDGRN de 30 de octubre de 2009
(BOE 03/12/09)

RM. SL. Junta General: convocatoria. Administrador caducado

La Junta General de una SL adopta los acuerdos pertinentes de cese y nombramiento de administradores, pero, elevados los acuerdos a escritura pública, se suspende la inscripción, en tanto que la convocatoria de la junta la realizó un administrador con el cargo caducado, siendo, en consecuencia, necesaria la convocatoria judicial.

La convocatoria de la Junta corresponde a los administradores, , salvo casos concretos,

y la incompetencia de quien la convoque redundará en la invalidez de la reunión e ineficacia de lo acordado. En el caso, quien convoca fue nombrado por el plazo de cinco años en el 2.002, de modo que el cargo llevaba más de un año caducado al tiempo de la convocatoria, como de hecho advirtió el Notario autorizante del título. Cierto que se puede considerar subsistente el cargo caducado, conforme a la doctrina del administrador de hecho de la DG, pero sólo hasta la celebración de la primera Junta o hasta que transcurra el plazo para la primera Junta General Ordinaria, plazos ambos ampliamente superados en el caso.

Fco Molina

RDGRN de 2 de noviembre de 2009
(BOE 03/12/09)

Derechos reales: numerus apertus

Se segrega una porción de finca urbana, estableciendo a favor de la finca matriz un derecho exclusivo de uso sobre la rasante de la finca segregada, especificando que el uso podrá ser cualquiera que el Ayuntamiento autorice, y concretamente, el aparcamiento de vehículos, quedando el subsuelo para su aprovechamiento por el propietario de la finca segregada, para los fines que le convengan, y especialmente para el aparcamiento de vehículos, a cuyos efectos se establece una franja de 3 metros de anchura a todo lo largo de una construcción, no realizada, para uso de la finca segregada y rampa de acceso al subsuelo. Además, se constituye una servidumbre de luces y vistas sobre la parcela segregada, determinando su situación y extensión. Para el Registrador, lo expuesto no constituye una servidumbre, como está configurada en el título, sino una propiedad horizontal.

La admisión del sistema de numerus apertus en materia de derechos reales implica que los particulares puedan crear figuras jurídicas nuevas, lo que, en general, pasará por hacer combinaciones o variaciones sobre las ya existentes y típicas, siempre salvo prohibición legal. Nada impide configurar la situación jurídica descrita como una servidumbre, mientras que, por el contrario, no se da la dualidad de elementos, privativos y comunes, que corresponde a una propiedad horizontal. Cierto que cuando se superponen propiedades se puede constituir una propiedad horizontal, pero no es obligatorio hacerlo, y de hecho, las relaciones jurídicas que se derivan del supuesto del título no son las típicas de una situación de horizontalidad, sin que se pueda obligar a las partes, en una materia sometida a la autonomía de la voluntad, a modificar la configuración deseada para subsumirse en otra.

Fco Molina

RDGRN de 3 de noviembre de 2009
(BOE 03/12/09)

Exceso de cabida. Informe técnico

Se suspende la inscripción de un exceso de cabida del 7'07% de la superficie inscrita, respaldado con certificado técnico que identifica la finca con los mismos linderos que constan en el Registro, y expresa que la medición resulta de un plano topográfico, que se incorpora, fundamentando la suspensión en el incumplimiento de lo previsto en los arts. 199 y ss LH, 298 RH y 53·10 Ley 13/1996.

La DG recuerda su doctrina tradicional de considerar el exceso de cabida como la rectificación del dato superficial erróneo, sin que pueda alterar la realidad perimetral de la finca, y sin que, en ningún caso, pueda servir para incluir en el folio de una finca una superficie adicional colindante. Sentado esto, con un exceso inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, y un informe técnico que mantiene la descripción perimetral de la finca, del que claramente resulta que no existe inmatriculación encubierta, no puede sino accederse a la inscripción.

Fco Molina

RDGRN de 18 de noviembre de 2009
(BOE 08/01/10)

Derecho de uso de vivienda familiar

Se presenta en el registro sentencia de divorcio acompañado del convenio regulador en el que se pacta que "las hijas comunes del matrimonio, junto con su madre, tendrán su domicilio habitual en la vivienda que fuera domicilio conyugal, privativa del padre mientras no sean independientes patrimonialmente y siempre que no contraiga la madre nuevo matrimonio o viva maritalmente con otra persona".

El registrador suspende la inscripción señalando que no se adjudica bien inmueble alguno, ni se constituyen derechos reales sobre los mismos.

La DGRN confirma el defecto. Señala que en el presente caso se trata de determinar si se está constituyendo un derecho de uso de la vivienda familiar tipificado legalmente o una simple declaración de intenciones o una obligación sin repercusión frente a terceros. Concluye que no se constituye el derecho al uso de la vivienda tipificado legalmente e inscribible en el Registro basándose en las dudas en cuanto a los efectos que de tal derecho se derivarán, así como el hecho de no atribuirse al cónyuge, que es el verdadero titular del derecho de uso configurado por el Código Civil.

Fernando Llopis

RDGRN de 19 de noviembre de 2009
(BOE 08/01/10)

Usufructo conjunto y sucesivo. Rectificación

El problema que se plantea es el de dilucidar si habiéndose reservado la dueña única y enajenante de la nuda propiedad el usufructo vitalicio de una vivienda mientras no fallezca ella y una hermana suya (que no comparece), y practicándose la inscripción en usufructo conjunto y sucesivo a favor de ambas hermanas, debe rectificarse tal asiento cuando se añade a la escritura una diligencia en la que, compareciendo todos los interesados, se dice que se cancele la inscripción de usufructo a favor de la hermana, pues ella no es titular sino sólo persona cuya vida es determinante de la duración de tal usufructo.

El registrador suspende la inscripción porque entiende que no cabe inscribir el usufructo vitalicio a favor de doña Carmen H. L. [...] con la duración pactada, porque la duración de un usufructo vitalicio es la de la vida del usufructuario y, además, resultaría que si la titular, Carmen, falleciese antes que su hermana tendríamos inscrito un usufructo sin titular.

La DGRN confirma la calificación ya que, por la vía de la rectificación no puede tener acceso al Registro un derecho que no podría haber accedido al mismo por vía directa. Sostiene que tiene razón el Registrador cuando dice que la única interpretación coherente con el título fue la que se hizo en la inscripción, ya que, si doña Josefina sobreviviera a su hermana, tal derecho, tal y como se ha constituido, subsistiría sin que se supiera quién es su titular (pues alguno debe tener), puesto que no se consolida con la nuda propiedad. Podría entenderse que el usufructo se incluyera en el caudal hereditario de la hermana premuerta, pero tal consecuencia debería preverse con claridad en la escritura.

Fernando Llopis

RDGRN de 20 de noviembre de 2009.
(BOE 19/01/10)

Cancelación parcial

Se presenta en el registro mandamiento en el que se ordena cancelar las inscripciones registrales correspondientes a las nuevas fincas creadas en virtud de escritura de división declarada nula por sentencia firme.

La registradora deniega la práctica del asiento señalando que la demanda se formula por la Comunidad de propietarios sin que se expresen sus circunstancias personales. Además del registro resulta que dos fincas aparecen inscritas a nombre de personas distintas de aquellas contra las cuales se dirige la demanda.

La DGRN rechaza los defectos alegados por la registradora. En cuanto al primer defecto afirma que no es obstáculo para proceder a la cancelación si las mismas (circunstancias personales) pueden obtenerse de los Libros del Registro, donde ya consta la anotación preventiva de demanda del procedimiento judicial, y el asiento a cancelar está identificado perfectamente por los datos referentes al título que lo motivó. En relación al segundo sólo rechaza el defecto en cuanto a las fincas inscritas a favor de las personas contra las que sí se ha seguido el procedimiento judicial, ya que existe expresa solicitud de inscripción parcial de documento y además constaba la anotación de demanda sobre esas fincas, por lo que si existía un problema que impedía la constatación registral parcial de la demanda debería haberse planteado entonces y no en el momento de la presentación de la sentencia.

Fernando Llopis

RDGRN de 21 de noviembre de 2009
(BOE 08/01/10)

Obra nueva. Certificación del técnico

Se presenta en el registro escritura de declaración de obra nueva en la que se incorpora certificación expedida por arquitecto técnico que expresaba que la construcción contaba con más de cinco años de antigüedad. Posteriormente se presentó escritura de subsanación y complemento, en la que se incorpora nuevo certificado expedido por el mismo técnico, en el que se expresa que la obra nueva tiene una antigüedad anterior al año 2000.

El registrador deniega la inscripción dada la contradicción existente, es decir que la construcción sea anterior al año dos mil, como hace constar la certificación del Arquitecto, y que durante todo ese espacio de tiempo transcurrido no se haya actualizado el catastro, no figurando en el mismo la vivienda unifamiliar cuya obra nueva se declara. El certificado del arquitecto no es documento fehaciente.

La DGRN estima el recurso, rechazando el defecto alegado por el registrador, señalando que si en la primera certificación se dijo que la construcción tiene más de cinco años de antigüedad, y en la actual se dice que anterior al año dos mil, una afirmación no se contradice con la otra. El certificado del tecnico es otro medio legal para acreditar la antigüedad de la obra aunque no conste en el catastro.

Fernando Llopis

RDGRN de 23 de noviembre de 2009
(BOE 19/01/10)

Embargo. Identificación de los demandados

Se presenta en el registro mandamiento en que se solicita anotación preventiva de embargo de determinados bienes.

El registrador deniega la práctica de la anotación de tres fincas al estar inscritas a favor de persona distinta de los demandados; aunque con igual nombre el marido pero distinto DNI y esposa.

La DGRN confirma el defecto del registrador al señalar que los asientos prevalecen sobre la publicidad formal que se pueda expedir, incluso cuando se trata de certificaciones, todo ello sin perjuicio de la posible responsabilidad civil en que haya podido incurrir el Registrador por los gastos ocasionados como consecuencia de ese error -aunque pudiera ser imputable al programa informático-, y siempre que se prueben en el procedimiento adecuado para ello.

Fernando Llopis

RDGRN de 24 de noviembre de 2009
(BOE 08/01/10)

Modificación del préstamo. Prórroga del plazo

Se presenta en el registro escritura modificativa del préstamo hipotecario, en el que se estipula que queda prorrogado el periodo de duración del préstamo hipotecario por un plazo de doce meses, a contar desde el día 25 de septiembre de 2008.

El registrador suspende la inscripción, al señalar que no es inscribible la prórroga del plazo de vencimiento del préstamo hipotecario objeto de esta escritura, por haberse pactado la ampliación una vez vencido el plazo inicialmente acordado, lo que implica el nacimiento de una nueva obligación, lo que supone la necesaria constitución de una nueva garantía con cancelación de la primitiva.

La DGRN rechaza el defecto señalado por el Registrador, alegando que acreedor y deudor pueden inter partes, acordar la modificación del plazo de duración de la obligación garantizada aunque la posterior formalización de la misma se verifique una vez que haya vencido el plazo inicialmente pactado. Estamos en este caso ante una novación modificativa, por lo que a falta de la determinante declaración de las partes sobre su intención de, con la modificación dar por extinguida la anterior obligación, debe entenderse que ésta queda subsistente por la modificación del plazo de duración de la relación obligatoria.

Fernando Llopis

RDGRN de 3 de diciembre de 2009
(BOE 19/01/10)

Conjunto urbanístico. Segregación

Se presenta en registro escritura en la que la recurrente es dueña de una finca urbana que forma parte de un conjunto urbanístico. Dicha finca está compuesta por casa y edificio destinado a instalación deportiva. Tiene una cuota en el complejo del 55%. La titular de la finca haciendo uso de la facultad estatutaria que se lo permite, segrega la casa y distribuye la cuota del 55% entre esos dos elementos formados –casa e instalación deportiva-.

El registrador suspende la inscripción al señalar que se lleva a cabo una segregación del terreno en la medida en que se crea un nuevo elemento susceptible de trafico jurídico autónomo e independiente, por lo que es preciso la correspondiente licencia o bien declaración municipal de innecesariedad.

La DGRN confirma el defecto alegado por el registrador, basándose en La Ley del Suelo de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, en el que, entre los actos sujetos a licencia, enumera su artículo 166.1 "las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios», salvo que proceda de una reparcelación o de una junta de compensación".

En los complejos inmobiliarios, la formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito.

Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues no hay alteración de forma, superficie o linderos.

En consecuencia, no siendo el suelo elemento común, sino privativo, la segregación que se produce requiere licencia municipal.

Fernando Llopis

RDGRN de 4 de diciembre de 2009.
(BOE 19/01/10)

Obra nueva. Certificado del técnico

Se presenta en el registro escritura de obra nueva con más de 30 años de antigüedad sobre terreno rústico, acompañada de certificado técnico, que acredita la construcción sobre una finca, cuyos linderos concuerdan con los del Registro, identificando el técnico los linderos por los nombres registrales de los colindantes, e indicándose que se encuentra en el paraje "Camino del Barranco 28, Ptda Verdegás", en tanto que según el certificado catastral la finca se sitúa en "DS Verdegas 64" y en ella no figura construcción alguna.

El registrador suspende la inscripción en base a los siguientes defectos: Ningún dato acredita que la finca esté situada en el Camino del Barranco 28, ya que según el certificado catastral lo está en DS (diseminados) 64.La certificación del arquitecto no es documento fehaciente que acredite la situación de la finca, por tanto no se pueden tomar en cuenta dichas certificaciones, ya que no se determina que la finca sobre la que se declara la obra nueva es la registral, sita en la Partida de Verdegas. No se acredita mediante documento fehaciente que la vivienda declarada no se haya construido sobre suelo no urbanizable de especial protección.

La DGRN confirma el defecto alegado por el registrador, señalando que es necesaria para las obras nuevas que carecen de licencia y certificado de técnico, una serie de requisitos, entre ellos que se acredite bien por certificado del Catastro, certificado técnico o acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, lo que debe asegurar la inexistencia de duda en cuanto a que la edificación que se describe es la misma respecto de la que se acredita su terminación, que se demuestre que ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción urbanística, y que se pruebe dicha antigüedad y que no existe divergencia en cuanto a dónde está situada la edificación.

En este supuesto el arquitecto no identifica suficientemente la finca, ya que se hace sólo por los nombres de los titulares colindantes, cosa de la que el arquitecto no tiene conocimiento ni especial competencia, divergiendo en cuanto al nombre del pago o paraje, circunstancia que sí puede ser conocida por dicho profesional. Y si a ello se agregan las divergencias según el Registrador entre el paraje descrito y los mapas catastrales y se agregan las denuncias efectuadas por autoridades de la zona, que exige extremar el celo en caso de registración de obras por prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad, el recurso debe decaer.

Fernando Llopis

RDGRN de 5 de diciembre de 2009.
(BOE 19/01/10)

Compraventa. Naturaleza del bien

Se presenta en el registro una escritura de compraventa en la que comparecen la vendedora y el comprador y su esposa. La finca se inscribe con el carácter de presuntivamente ganancial. Unos días después se presenta una copia de la escritura por el comprador, en la que como una adición a la escritura se indica "Don… manifiesta que el dinero con que realiza la compra es de su exclusiva pertenencia, lo que asevera su esposa por ser cierto y solicita su inscripción como privativo".

La registradora suspende la inscripción, señalando que la inscripción que se solicita es la de un bien privativo por confesión y no de carácter privativo y que además es necesaria la intervención de todos los interesados.

La DGRN rechaza el defecto alegado por el registrador, afirmando que a falta de prueba documental pública sobre el carácter privativo de la contraprestación, debe procederse a inscribir como privativa por confesión. Añade que no es necesario pedir el consentimiento de todos los interesados, concretamente de la esposa del recurrente, ya que dicho consentimiento fue prestado en la propia escritura de compraventa. En efecto de la tercera copia presentada resulta que dicha esposa compareció al otorgamiento, y confesó la privatividad de la adquisición por su cónyuge, según resulta de la adición a la escritura.

Fernando Llopis

□

Sentencias

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

Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2009. Reparcelación: inejecución de sentencia firme que la anula en cuanto a la inclusión de una de las fincas. División de cosa común.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 17 y 34 de la Ley Hipotecaria; 400 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En agosto de 1986 se aprueba la revisión del P.G.O.U. de la ciudad, declarándose un sector del suelo urbanizable programado bajo el nombre de Plan Parcial RENFE, consecuencia del cual se aprueba el correspondiente Proyecto de Reparcelación, elevado a público en escritura de 24 de julio de 1998, en el que la parcela 1.6.1 de resultado se adjudica por cuotas a los propietarios de las seis fincas aportadas de las que procede, entre ellas la finca X, y que es objeto de inscripción el 1 de diciembre de 1998.

2º.- La entidad A, S.A., titular de las parcelas 1.6.2 y 1.6.3, mediante compraventas sucesivas, adquiere, desde septiembre de 1999 a julio de 2001, diversas participaciones de la parcela 1.6.1.

3º.- Por su parte, y como consecuencia de estimar que la inclusión de la finca X en el Plan Parcial era nula, se interpone por sus propietarios D. B y Dª C recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia, fundamentándolo en que tal finca había sido calificada como suelo urbanizable no programado, cuando en realidad se trataba de suelo urbano, recurso que es estimado, anulando la resolución plenaria del Ayuntamiento, declarando la exclusión de la finca en cuestión del Sector RENFE y anulando a su vez el Proyecto de Parcelación del Sector en cuanto a la misma.

4º.- La entidad A, S.A. interpone demanda contra los demás copropietarios de la parcela 1.6.1, en ejercicio de acción de división de cosa común, solicitando que, siendo la misma indivisible, se ordene su venta en pública subasta, con reparto de su precio en proporción a las respectivas cuotas de dominio, para el caso de que no se convenga en adjudicar a la actora las participaciones de los demandados previa indemnización.

5º.- El Juzgado de 1ª Instancia, declarando la condición de suelo urbano de la finca X, excluida en consecuencia del Plan de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector RENFE, desestima la demanda. La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo comienza señalando que la desestimación de la demanda, ejercitándose la misma acción

contra varias personas y con la misma finalidad, supone que no tenga efecto el allanamiento de algunos de ellos, al no ser posible un pronunciamiento distinto para unos y otros interesados.

Por otro lado, la resolución del pleito se había producido en base a la consideración de la finca X como urbana, debiendo haber quedado excluida del Proyecto de Reparcelación, lo que incide en la propia existencia de la finca común, parcela de resultado 1.6.1, como cuestión prejudicial que lleva a la desestimación de la acción de división.

Frente a ello, la parte recurrente aporta ahora un auto de 13 de febrero de 2006 dictado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, por el cual se declara la inejecución de lo resuelto mediante sentencia firme en el proceso que declaraba la naturaleza de inmueble urbano de la finca de los demandados y, en consecuencia, su improcedente inclusión en la reparcelación del Sector RENFE.

Se plantea, por tanto, la posible admisión y alcance de dicho documento. El art. 271.2 LEC establece una excepción a la aplicación del principio general de preclusión en cuanto a la aportación de nuevos documentos al proceso, salvándose la incorporación de sentencias o resoluciones judiciales o de autoridad administrativa "siempre que pudieran resultar condicionantes o decisivas para resolver en primera instancia o en cualquier recurso". En el presente caso, se dan los requisitos necesarios para acceder a la admisión de dicho documento dado que, en razón a su fecha, no resultaba posible su aportación anterior, siendo de especial trascendencia para la resolución del proceso dado que viene a cerrar la vía contencioso administrativa con la consolidación de una situación jurídica que viene a coincidir con la planteada en la demanda ya que la inejecución de la sentencia dictada hace que subsista la creación de la nueva finca parcela 1.6.1 sobre la que existe el condominio entre actora y demandados. Por ello, resulta forzosa la aplicación de lo dispuesto en el art. 400 C.c. que autoriza a cualquiera de los comuneros para pedir la división de la cosa común.

Así, aun cuando el tribunal civil se haya visto precisado a resolver una cuestión prejudicial a estos solos efectos y lo haya hecho en determinado sentido, si antes de la firmeza de la sentencia civil ha quedado definitivamente resuelta la cuestión por la jurisdicción competente, resulta necesario estimar que la prejudicialidad ha quedado cumplida en la forma más adecuada y no cabrá sostener una solución distinta a la que viene así impuesta.

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

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de abril de 2009. Uso de la vivienda familiar: usufructo perteneciente a la madre del ex esposo nudo propietario.

Ponente: Almagro Nosete, José.

Artículos citados: 467, 480 y 1750 del Código Civil; 34 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Dª A adquiere, junto con su esposo, el derecho de usufructo sobre la casa X por compra al titular de la plena propiedad, su hijo D. B, el 7 de junio de 1993, consintiendo desde entonces que la primera planta del inmueble siga siendo usada por su hijo, nudo propietario, y la

esposa de éste, Dª C.

2º.- Sobrevenida la crisis matrimonial de D. B, la Sentencia de Separación atribuye el uso y disfrute de la vivienda a la esposa, Dª C y al hijo de ambos.

3º.- Dª A promueve contra Dª C juicio de desahucio por precario.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial acoge el recurso de apelación. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea el problema, frecuente en la práctica, de la procedencia de la reclamación por su propietario de la vivienda que ha cedido sin título concreto y de forma gratuita a un hijo, para su uso como hogar conyugal o familiar, cuando posteriormente el vínculo conyugal o de convivencia se rompe y el uso y disfrute de la vivienda se atribuye por resolución judicial a uno de los cónyuges o convivientes.

La resolución de tales conflictos se centra en determinar el título que legitima al hijo para poseer el inmueble, así como el alcance y eficacia de la resolución judicial.

La cuestión debe resolverse mediante la comprobación de si ha existido o no un contrato entre las partes, y particularmente, un contrato de comodato, caracterizado por la cesión gratuita de la cosa por un tiempo determinado o para un uso concreto y determinado. Si existe, han de aplicarse las normas reguladoras de la figura negocial; de lo contrario, se ha de considerar que la situación jurídica es la propia de un precario, estando legitimado el propietario o titular de la cosa cedida para reclamar su posesión.

En la cesión de una vivienda a un hijo para que constituya en él el hogar conyugal o familiar, pueden apreciarse las notas caracterizadoras del préstamo de uso; pero para ello es preciso que tales elementos aparezcan con claridad. Paralelamente, se debe considerar que cuando desaparece el uso concreto y determinado al que se ha destinado la cosa, lo que puede suceder cuando se rompe la convivencia conyugal, y el propietario o titular de la cosa no la reclama, la situación de quien la posee es la propia de un precarista; y que la atribución por resolución judicial del derecho de uso y disfrute de la vivienda no sirve para hacer desaparecer la situación de precario, ni para enervar la acción de desahucio, en la medida en que no constituye un título jurídico hábil para justificar la posesión que resulte oponible frente a terceros ajenos a las relaciones surgidas por el matrimonio y por el procedimiento matrimonial, ni permite reconocer al beneficiario una posición jurídica y una protección posesoria de vigor jurídico superior al que la situación de precario proporciona a la familia.

En el presente caso, la relación jurídica que vinculaba a la usufructuaria y la demandada era la propia del comodato. Las condiciones en que se adquirió el usufructo, cuando la finca ya constituía el hogar familiar, el hecho de que sólo tras la atribución del uso a la ex esposa y el hijo común emprenda la acción para obtener la posesión del inmueble, y el que en ningún momento haya alegado una situación de urgente necesidad de ocupación del mismo, lleva a concluir que, estando determinado el uso a que había de destinarse la cosa prestada, no pueda la comodante reclamarla a su voluntad (art. 1750 C.c.).

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación, debiendo ser desestimada la acción de desahucio.

Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2009. Procedimiento de ejecución hipotecaria del art. 132 LH: notificación; cesión del remate; momento final para la enervación de la acción hipotecaria.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

Artículos citados: 130, 131, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 225 del Reglamento Hipotecario; 7.1 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El 16 de junio de 1994 el acreedor hipotecario, A, S.A., presenta demanda de procedimiento judicial de ejecución hipotecaria ex art. 131 LH, admitida a trámite mediante providencia de 27 de julio de 1994, que ordena requerir al deudor, D. B, por diez días, para el pago de la deuda garantizada con hipoteca.

2º.- Dicho requerimiento se efectúa en el domicilio que consta en la escritura y se practica con la portera de la finca el 16 de septiembre de 1994. El 3 de noviembre del mismo año comparece el deudor alegando que su actual domicilio es otro.

3º.- Celebrada la primera subasta el 28 de febrero de 2001, es declarada desierta, consignando la ejecutante el importe del tipo de la primera subasta, solicitando la adjudicación de las fincas con la facultad de ceder a tercero, el 5 de marzo de 2001, compareciendo para dicha cesión de remate a la entidad C, S.L. el 2 de abril.

4º.- La hipotecante no deudora, D, S.L., consigna la cantidad asegurada por la hipoteca, solicitando la enervación de la acción hipotecaria y la terminación del procedimiento, lo que es denegado por extemporánea por el Juzgado, que mediante Auto de 28 de diciembre de 2001 aprueba definitivamente el remate de la finca y pone fin al procedimiento.

5º.- El deudor hipotecario, D. B, y la hipotecante, D, S.L., formulan demanda de nulidad del procedimiento hipotecario y de indemnización de daños y perjuicios, por los siguientes defectos: domicilio equivocado del deudor donde se practican requerimientos y notificaciones; certeza y exigibilidad del crédito que no constan en la demanda inicial del procedimiento hipotecario; falta de notificación del procedimiento al titular registral; errores en la publicación de los edictos de la subasta y falta de notificación personal al deudor del señalamiento de la misma; inadecuación de la cesión del remate por quien no es rematante, sino adjudicatario; enervación de la acción hipotecaria por el hipotecante no deudor, rechazada por el juzgador de aquel procedimiento, por extemporánea.

6º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda, lo que confirma la Audiencia Provincial en apelación. Los demandantes interponen recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Tribunal Supremo rechaza el primer defecto alegado, relativo a la infracción del art. 130 LH que prevé que el deudor ha de fijar en la escritura de constitución de hipoteca un domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones. Y ello, porque dicho precepto, en su quinto párrafo, añade que la modificación en el domicilio y su conocimiento al acreedor se harán constar en acta notarial y en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la inscripción de hipoteca. Si no consta así no producirá efecto alguno en la tramitación

del procedimiento hipotecario, según el art. 226.1 RH, con la finalidad de neutralizar una posible mala fe procesal del deudor.
Igualmente rechaza el segundo defecto, relativo a la infracción de la regla 2ª del art. 131 LH que exige que en la demanda del procedimiento de ejecución hipotecaria conste la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta que por todos los conceptos sea objeto de la reclamación, al considerar que en la demanda inicial sí consta la deuda, cierta, vencida y exigible y quedan fijadas las cantidades objeto de reclamación, habiéndose cumplido el plazo de la reclamación, y teniendo en cuenta que, en cuanto a los intereses, no es preciso la determinación exacta de los devengados, sino que basta que se hayan fijado unas bases de cálculo, ya que se fijarán al tiempo de la liquidación final de la deuda, lo que nunca producirá indefensión en el deudor.

También rechaza el tercer defecto, sobre infracción del art. 131 LH, regla 5ª, párrafo segundo, por no haberse notificado la sustanciación del procedimiento hipotecario al titular registral de una de las fincas ejecutadas. Sin embargo, no se ha obviado tal notificación, sino que lo hipotecado de una de las fincas es un derecho de concesión administrativa, por lo que no era necesaria la notificación del procedimiento hipotecario al titular de la finca, ya que lo hipotecado era la concesión administrativa y no aquélla.

En relación al cuarto defecto, sobre infracción de las reglas 7ª y 8ª del art. 131 LH, por errores en la identificación de las fincas y una defectuosa notificación personal del señalamiento de las subastas, además de que es una cuestión que ya se resolvió en el propio procedimiento ejecutivo como incidente de nulidad, desestimándose, y por tanto, no se puede volver sobre ello en un declarativo posterior, no es cierto que se hayan producido, pues se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley Hipotecaria respecto a los datos esenciales de identificación de las fincas y tipo que servirá de base a la subasta y respecto a la notificación al deudor, no puede ser alegado por aquél que no comunica fehacientemente el cambio del domicilio que consta en la escritura, ni puede alegar indefensión aquel deudor que no desconoce el procedimiento ya que realiza pagos parciales y está presente en el mismo.

En cuanto al quinto motivo, que considera que la cesión de remate sólo puede hacerla el rematante pero no el adjudicatario de la regla 10ª del art. 131 LH, lo desestima el Tribunal Supremo, pues a pesar de que la cesión sólo se contempla expresamente respecto de los rematantes, es decir, de aquéllos que han presentado la mejor de las posturas admisibles, en caso de que el acreedor solicite la adjudicación en pago de la finca por el tipo de la subasta, por haber quedado desierta, también podrá hacer uso del derecho de cesión.

Finalmente, el último de los motivos alega infracción de las reglas 15ª y 17ª del art. 131 LH a efectos de fijar el límite temporal en que el hipotecante puede consignar la cantidad adeudada, a efectos de liberar los bienes que se ejecutan. Es una cuestión que no prevé la Ley Hipotecaria; sí lo hace la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 en el art. 693.3: hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta. La Ley Hipotecaria contemplaba una aprobación provisional del remate, procediéndose a la aprobación definitiva de la adjudicación a favor del adjudicatario o cesionario tras la consignación del resto del precio y, en su caso, la cesión de remate.

En el presente caso, la sociedad hipotecante hizo la consignación pretendiendo la enervación de la acción hipotecaria, tras la aprobación provisional del remate, la adjudicación, la consignación y la cesión a tercero, pero antes del auto de aprobación definitiva. Cuando se ha practicado la subasta, la consignación del precio total e incluso la cesión a tercero, la hipoteca ha sido totalmente ejecutada, la acción se ha consumado, y por tanto, ya no puede ser enervada, quedando pendiente tan solo el auto que será título bastante para la inscripción. Así, entiende el Alto Tribunal que el momento final para la enervación de la acción hipotecaria, es el anterior a su consumación, es decir, el anterior a la consignación del precio, tras la aprobación del remate.

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

Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2009. Cesión de solar a cambio de obra futura: quiebra de la constructora antes de la entrega.

Ponente: Marín Castán, Francisco.

Artículos citados: 1124 en relación con 609 y 1095 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A y Dª B transmiten a la sociedad C, S.L., mediante escritura pública de 3 de agosto de 2001, una parcela urbana, sobre la que hay edificada una vivienda unifamiliar que también se transmite, a cambio de 5 millones de ptas. que reciben en el acto y una vivienda familiar aislada que, además de otras seis adosadas, se propone edificar la adquirente, y que habrá de entregar, finalizadas las obras, el 31 de diciembre de 2002, momento a partir del cual se aplicará una penalización de 10.000 ptas. por cada día de retraso en la entrega.

2º.- La entidad C, S.L. es declarada en quiebra el 2 de mayo de 2002, sin haber cumplido su obligación de entregar la citada vivienda unifamiliar aislada.

3º.- D. A y Dª B presentan demanda contra C, S.L., solicitando que se declare resuelto el contrato de permuta, recuperando la propiedad de la parcela, y haciendo suyo lo edificado sobre ella por la demandada como indemnización de perjuicios, con la consiguiente cancelación de la inscripción registral a favor de aquélla.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación. Los demandantes recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Partiendo de que efectivamente hubo un cumplimiento por la parte actora y un incumplimiento por parte de la sociedad demandada, lo que se plantea es si, declarada en quiebra la parte contratante que adquirió la propiedad del solar, la otra parte puede recuperarla al margen de la quiebra.

El problema de las relaciones jurídicas preexistentes a la quiebra aparece hoy regulado, con referencia al concurso, en los arts. 61 a 70 de la Ley Concursal de 2003, conforme a los cuales, en caso de un contrato con obligaciones recíprocas en el que una de las partes hubiera cumplido íntegramente sus obligaciones y la otra no, el crédito o la deuda que corresponde al deudor se incluirá, según proceda, en la masa activa o en la pasiva del concurso, criterio que ya seguía la jurisprudencia

anterior a dicha Ley.

En estos contratos de transmisión de solar a cambio de obra futura suele darse una situación de claro desequilibrio, caracterizándose normalmente por la debilidad de la posición del transmitente del solar frente a los posibles incumplimientos de su adquirente. Pero no por ello debe entenderse que el transmitente del solar adquiere simultáneamente la propiedad del local o vivienda futura mediante la tradición instrumental representada por la escritura pública correspondiente, pues ello es contrario al sistema de transmisión del dominio "por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición" (art. 609 C.c.), en el que el otorgamiento de la escritura pública se considera como equivalente a la entrega material de la cosa objeto del contrato "si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario", como ocurre en el presente caso, en el que se estipula una fecha determinada para la entrega de la vivienda futura, entrega que se haría mediante acta notarial, y así lo demuestra igualmente la falta de inscripción registral de su derecho sobre la futura vivienda, por calificarlo el registrador como derecho personal.

La débil posición del transmitente del solar a cambio de un derecho personal o de crédito habrá de reforzarse mediante garantías previstas legalmente, como la reserva de dominio, poco idónea en estos casos, pues el adquirente del solar normalmente lo hipotecará para poder financiar la edificación, o, por ejemplo, mediante seguros de caución o avales bancarios a primer requerimiento.

Por todo ello, se declara no haber lugar al recurso de casación.

Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de abril de 2009. Opción de compra: vinculación de la esposa que adquiere posteriormente el bien con conocimiento del contrato no inscrito.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 1205 y 1209 del Código Civil; 14 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El 12 de mayo de 1997, D. A, propietario de una vivienda unifamiliar aislada con su terreno colindante, celebra un contrato de arrendamiento con opción de compra con D. B, D. C y D. D, en el que se hace constar que los arrendatarios van a dedicar la finca a residencia geriátrica, para lo cual constituyen una sociedad civil particular.

2º.- El 23 de septiembre de 1997, el arrendatario D. D renuncia por escrito a su participación en la mencionada sociedad civil.

3º.- El 29 de julio de 1998 se suscribe conjuntamente un documento por el arrendador D. A y los restantes arrendatarios, según el cual todos ellos aceptan la cesión de la posición que ostentaba en el contrato de arrendamiento y en la sociedad civil por parte de D. D a favor de Dª E, esposa de D. B, estableciendo expresamente que "subsisten en toda su vigencia y en los mismos términos en que fueron redactados, la totalidad de las estipulaciones contenidas en el referido contrato de arrendamiento".

4º.- El 23 de abril de 2002 los arrendatarios ejercitan el derecho de opción de compra mediante comunicación

notarial al arrendador, a lo que éste se niega oponiendo que no consta la cesión de sus derechos a la opción por parte de D. D.

5º.- Los arrendatarios interponen demanda contra D. A y su esposa Dª F, solicitando que se declare la existencia del derecho de opción, así como el ejercicio del mismo por los actores según lo pactado, condenando a los demandados a otorgar la correspondiente escritura pública.

6º.- El Juzgado de 1ª Instancia desestima la demanda. Recurrida en apelación la sentencia, la Audiencia Provincial la revoca, estimando la demanda. Los demandados recurren en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En primer lugar, el Tribunal Supremo destaca que consta que uno de los arrendatarios renunció a su condición de tal y el arrendador suscribió un documento, el de fecha 29 de julio de 1998, por el que, manteniendo los pactos establecidos en el anterior contrato de arrendamiento de 12 de mayo de 1997, se producía una novación subjetiva del mismo alterando parcialmente la identidad de los arrendatarios, con el consentimiento de todos los intervinientes, quedando así modificada la relación obligatoria primitiva; lo que constituye una verdadera novación en la que consienten expresamente todos los interesados con cumplimiento de lo establecido en los arts. 1205 y 1209 C.c. Y en dicho documento el arrendador reconoció a los arrendatarios subsistentes y a la nueva arrendataria el derecho de opción de compra primeramente convenido al consentir en la subsistencia "en toda su vigencia y en los mismos términos en que fueron redactadas, la totalidad de las estipulaciones contenidas en el referido contrato de arrendamiento", entre las cuales figuraba el reconocimiento del derecho de opción de compra.

En cuanto a la alegación de que no procede la condena a Dª F, esposa de D. A, porque no fue parte en el contrato de arrendamiento y opción de compra, en el cual únicamente actuó como arrendador y concedente u optatario el primero, lo rechaza el Alto Tribunal, por considerar que la actuación del matrimonio demandado había sido de mala fe ya que, celebrado el contrato de arrendamiento y de opción de compra por el esposo en una fecha en que resultaba ser titular único del inmueble, fue en un momento posterior cuando anularon ambos cónyuges de común acuerdo, mediante escritura pública que causó la correspondiente inscripción registral, el precedente negocio jurídico de atribución exclusiva de la propiedad al esposo, quedando ahora la esposa como titular de la mitad indivisa del bien, con pleno conocimiento por la misma de los contratos celebrados a los que quedó vinculada por tal conocimiento; sin que quepa admitir la alegación del recurso en el sentido de no existir tal vinculación respecto del derecho de opción concedido por el esposo por el mero hecho de que no se inscribió tal derecho en el Registro de la Propiedad, en los términos previstos en el art. 14 del RH, pues únicamente el tercero de buena fe queda protegido frente a la falta de inscripción en el Registro de un derecho de opción. La constancia registral no supone más que objetivar el conocimiento por el tercero de la opción concedida quedando equiparados los efectos de la opción que, aun no inscrita, era perfectamente conocida por el tercer adquirente posterior como ocurre en el presente caso. En consecuencia, Dª F estaba legitimada para figurar como demandada en el proceso y resultaba necesaria su

condena en relación con el derecho de opción, pues en caso de no haberlo sido la sentencia dictada exclusivamente contra su esposo resultaría inejecutable al constar inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de aquélla la titularidad de la mitad indivisa del inmueble.

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

Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2009. Comunidad de bienes: división; indivisibilidad jurídica de Bien de Interés Cultural.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 393, 400, 401, 404, 406, 1061 y 1062 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A, D. B, Dª C y la entidad D, S.L. son titulares pro indiviso, en una participación de una tercera parte el primero, otra tercera parte los dos siguientes por iguales partes y otra tercera parte la última, de la finca registral X, que tiene una extensión de 5.623,12 metros cuadrados, consistente en un conjunto monumental histórico-artístico en el que se integra un Museo Convento, habiendo sido declarado dicho convento como bien de interés cultural con categoría de monumento por el Ministerio de Cultura.

2º.- D. A y D, S.L. interponen demanda contra D. B y Dª C sobre división de cosa común, solicitando que se declare la indivisibilidad de la finca y en consecuencia, previa su valoración, que se proceda a su venta en pública subasta con admisión de licitadores extraños los que habrán de comprometerse a respetar todos los derechos y condiciones derivados de la naturaleza del bien de que se trata, repartiéndose entre los comuneros el precio obtenido en proporción a su respectiva cuota, previa deducción de los gastos que se pudieren originar.

3º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial, en apelación, revoca tal sentencia y desestima la demanda. Los demandantes formulan recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea en este caso la indivisibilidad, inservibilidad o desmerecimiento de la cosa. El art. 400 C.c. dispone 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. 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».

Se contienen en dicha norma 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. Dicha acción ("actio communi dividundo") es indiscutible por los demás partícipes, incondicional e imprescriptible, pues tal facultad no es un derecho que pueda extinguirse por su falta de ejercicio en determinado plazo, sino de carácter permanente, subsistente mientras dure la comunidad. 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.

De ahí que la facultad concedida por dicha norma 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.). Se regula, pues, la división material en su totalidad, contemplándose únicamente un supuesto en que, sin la voluntad concurrente de todos los partícipes, la división puede ser parcial dejando subsistentes determinadas partes en comunidad, que es el previsto en el art. 401.2 aplicable a la división de un edificio que, por sus características, permita la adjudicación de pisos o locales independientes "con sus elementos comunes anejos" en la forma prevista por el art. 396 C.c.

En el presente caso, estamos en un supuesto de indivisibilidad jurídica, pues se trata de un conjunto formado por la iglesia, las instalaciones conventuales domésticas y el claustro declarado Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, y en consecuencia, por aplicación del art. 19 de la Ley 16/1985, de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español, no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, ni obras en el entorno afectado por la declaración, sin autorización expresa de los Organismos competentes, y cualquier obra de división material afectaría de modo negativo al conjunto. No cabe que los órganos jurisdiccionales del orden civil autoricen una división material de la cosa cuando las obras necesarias para ello dependerían de una eventual autorización administrativa posterior que, en caso de ser negativa, supondría la inejecutabilidad de lo resuelto en el orden civil con carácter firme.

De ello se desprende que el bien debe calificarse como indivisible, por lo que la división de la comunidad ha de llevarse a efecto mediante la venta en pública subasta con admisión de licitadores extraños.

Por tanto, se declara haber lugar al recurso de casación. □

por Elena Sánchez Jordán
Profesora titular de Derecho Civil ◦ Departamento de Disciplinas Jurídicas Básicas ◦ Universidad de La Laguna

Los sistemas registrales europeos ante la Directiva INSPIRE*

1. Introducción
2. INSPIRE y sistemas registrales
3. El Registro de la Propiedad español
4. La publicidad registral en Italia
5. La situación de Inglaterra y Gales
6. A modo de conclusión

1. Introducción

Este trabajo tiene por objeto exponer la posible conexión entre el Registro de la Propiedad, institución de honda raigambre histórica en los ordenamientos jurídicos de nuestro entorno, y la infraestructura de información espacial (denominada INSPIRE) que pretende establecer la Directiva 2007/2/CE, de 14 de marzo de 2007, en la Comunidad Europea, orientada a la aplicación de las políticas comunitarias de medio ambiente y de políticas o actuaciones que puedan incidir en el medio ambiente, así como las principales consecuencias de tal vínculo. Para ello parto de la premisa de que es posible entender que el Registro de la Propiedad en cierta medida almacena y gestiona datos de carácter territorial, entendidos éstos en el sentido en el que son definidos por el art. 3.2 de la Directiva INSPIRE –bajo la denominación de "datos espaciales"–, que los concibe como "cualquier dato que, de forma directa o indirecta, haga referencia a una localización o zona geográfica específica". Y es que no puede perderse de vista que el art. 9.1 LH dispone que toda inscripción que se practique en el Registro expresará, entre otras circunstancias, la situación de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los que afecte el derecho que deba inscribirse.

Las condiciones de aplicabilidad de la Directiva a los conjuntos de datos territoriales –que consisten, según el art. 3.3 de la citada norma, en una recopilación identificable de datos espaciales– son, de acuerdo con lo previsto en su art. 4.1, las siguientes:

a) se refieran a una zona sobre la que un Estado miembro tenga y/o ejerza jurisdicción;
b) estén en formato electrónico;
c) obren en poder de alguna de las partes que figuran a continuación, o de una entidad que actúe en su nombre:

I) una autoridad pública, después de ser producidos o recibidos por una autoridad pública, o sean gestionados o actualizados por dicha autoridad y estén comprendidos en el ámbito de sus actividades públicas,

II) un tercero al que se hubiera facilitado el acceso a la red con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12;

d) traten de uno o más de los temas recogidos en los anexos I, II o III.

2. INSPIRE y sistemas registrales

Si bien el encaje de los conjuntos de datos territoriales contenidos en el Registro de la Propiedad en los apartados a), b) y c) del art. 4.1 de INSPIRE no plantea especiales problemas, más difícil resulta admitir que los datos registrales se encuentran comprendidos en los Anexos de la Directiva, ya que en ellos no aparecen mencionados de forma expresa. No obstante, un repaso al proceso de gestación de INSPIRE y, en especial, al desarrollo de sus contenidos temáticos –a los que aluden sus Anexos–, pone de manifiesto que en la mente del legislador europeo estaba presente el Registro de la Propiedad o, al menos, un sistema de constancia de derechos reales sobre inmuebles[1], como resulta, igualmente, de los estudios desarrollados por el grupo de trabajo encargado de profundizar en el dato "parcela catastral", que sí que se encuentra recogido de forma expresa en el apartado 6 del Anexo I de INSPIRE[2]. En el ordenamiento español se desprende, en concreto, de la mención que se hace en el Anexo III, apartado h) del Borrador de Proyecto de Ley sobre las Infraestructuras de Información Geográfica de España en virtud del cual se transpone la Directiva (versión de 3 de julio de 2009), a la cartografía específica, "que se considera aquella que proporciona una imagen cartográfica de las características físicas, jurídicas, económicas, sanitarias, industriales, patrimoniales, culturales, turísticas, de transportes, ganaderas, sociales, o de la evolución histórica de un territorio, así como los mapas que reflejen una realidad específica conforme a la normativa vigente".

La posibilidad de entender comprendidos los "conjuntos de datos espaciales" que se contienen en el Registro de la Propiedad en el ámbito de aplicación de INSPIRE se debe en gran medida, en mi opinión, a dos circunstancias: en primer lugar, al importante proceso de digitalización de los datos contenidos en la institución registral que ha tenido lugar en los últimos años[3], lo que permite entender que cumplen con la condición establecida en el art 4.1.b) de la Directiva; en segundo término, al acceso a la misma de una gran cantidad de información con un importante componente territorial, que hasta hace poco tiempo no tenía cabida en él, y que es distinta de la que podría llamarse "tradicional"[4], circunstancia que se ha visto facilitada en gran medida gracias al empleo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TICs). En concreto, en el caso del Registro de la Propiedad español, debe tenerse en cuenta que recientemente se ha incorporado al mismo un enorme volumen de información de distinta naturaleza, principalmente de carácter urbanístico y medioambiental, pero también tributaria y, en general, de naturaleza administrativa, si bien se discute si es posible extender los efectos de la publicidad registral a tales aspectos[5]. En este proceso de incorporación al Registro de nueva información territorial (impulsado de forma decidida por el artículo 9.1, último párrafo, de la Ley Hipotecaria) ha jugado un papel fundamental en

nuestro país el proyecto de bases gráficas registrales[6] –del que me ocuparé con detenimiento en el próximo epígrafe–, que en el momento de su puesta en marcha tuvo como propósito principal la identificación gráfica de las fincas registrales a través de las denominadas bases gráficas registrales a efectos de búsqueda y localización del dominio inmobiliario inscrito, y que, sin embargo, muy pronto dio lugar al desarrollo de otras dos importantes funciones: la de solucionar ciertos problemas de carácter jurídico que siempre se han detectado en la aplicación de la técnica registral, de entre las que destaca la relativa a las dobles inmatriculaciones, y la posibilidad de asociar la información territorial existente a la base gráfica registral[7].

Las anteriores consideraciones permiten afirmar, en mi opinión, la existencia de una clara conexión entre el Registro de la Propiedad y la Directiva INSPIRE, que tiene como objetivo el establecimiento de una infraestructura de datos espaciales orientada a la aplicación de las políticas comunitarias de medio ambiente y de políticas o actuaciones que puedan incidir en el medio ambiente, según afirma en su artículo 1.1. Y es que no puede perderse de vista que el establecimiento de un sistema eficaz de identificación de los inmuebles sobre los que recaen derechos reales es de fundamental importancia no sólo para dotar de seguridad jurídica a los titulares inscritos y a terceros adquirentes, sino que también podría redundar en un mejor diseño y aplicación de políticas medioambientales: como se ha indicado, si se puede acceder a información sobre derechos de propiedad, hipotecas y otros derechos reales que recaen sobre la finca inscrita, también debería facilitarse el acceso a otros datos territoriales –en especial, a los de carácter medioambiental– relativos al inmueble[8].

Una vez admitido que el Registro de la Propiedad tiene cabida en INSPIRE, y teniendo en cuenta que la Directiva, en primer lugar, es de aplicación a los conjuntos de datos espaciales relativos a una zona en la que un Estado miembro tenga y/o ejerza jurisdicción (art. 4.1.a); en segundo término, que su Considerando (5) establece que "Inspire debe basarse en las infraestructuras de información espacial creadas por los Estados miembros, haciéndolas compatibles con unas normas de ejecución comunes y complementadas por medidas a nivel comunitario. Estas medidas deben garantizar que las infraestructuras de información espacial creadas por los Estados miembros sean compatibles y utilizables en un contexto comunitario y transfronterizo"; y, por último, que en el ámbito territorial de la UE coexisten diversos sistemas registrales, pretendo ocuparme, a continuación, de los que se aplican en tres países de la Unión Europea (España, Italia y Gran Bretaña –si bien en este caso me referiré únicamente al Registro en Inglaterra y Gales–), con el objeto de exponer sus notas básicas, lo que quizás permitiría anticipar cuáles serían algunas de las dificultades con las que se podría tropezar la ejecución y aplicación de INSPIRE, así como extraer algunas de las posibles consecuencias derivadas de la inclusión de los datos registrales en el ámbito de aplicación de la Directiva[9]. La selección de Estados miembros se justifica principalmente por dos razones: porque en cada uno de ellos el Registro de la Propiedad y la georreferenciación de los datos que en él se contienen están organizados de acuerdo con criterios diferentes, y porque el Catastro –que es una institución que desde hace años ha suministrado información cartográfica al Registro– juega un papel distinto en cada uno de los países estudiados. Resulta, así, que en España el Registro es de documentos[10], al que acceden documentos otorgados fuera de la oficina registral; sigue el sistema de inscripción, puesto que el documento presentado no se queda en el Registro, sino que en él se consigna

en extracto lo que tiene trascendencia jurídica real; y se organiza por fincas –es, por tanto, de base real–, lo que supone que los asientos registrales están necesariamente vinculados a inmuebles y, por lo tanto, contiene información que, de forma directa o indirecta, hace referencia a una localización, lo que a mi juicio permitiría calificar los datos en él contenidos como "datos espaciales" según la definición contenida en el artículo 3.2 de la Directiva. Debo añadir que, aun cuando el Catastro puede proporcionar un punto de referencia al que vincular la información relativa a la finca registral –a lo que obliga, además, el art. 298.1 del Reglamento Hipotecario (RH) para el caso de inmatriculación de fincas no inscritas, en su redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre y, previamente, el art. 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Administrativas, Fiscales y del Orden Social–, en nuestro país se ha desarrollado lo que podríamos considerar un sistema de información geográfico propio, que es el sistema de bases gráficas al que antes se hizo mención[11].

En Italia, en cambio, según lo dipuesto en los arts. 2.643 y siguientes del Codice civile, el Registro –que lo es de documentos[12] ya que, como sucede en España, los documentos que tienen acceso al mismo[13] son otorgados fuera del Registro[14]–, sigue el sistema de transcripción, que se articula de la siguiente manera: el interesado debe llevar al Registro copia autenticada del documento público –escritura, sentencia– o de la demanda judicial cuya transcripción se pretende, o el original del documento privado (arts. 2.657 y 2.658 CC italiano)[15], junto a la denominada nota de transcripción[16] por duplicado (art. 2.659 Codice civile). El documento presentado se archiva íntegramente en el volumen correspondiente, mientras que uno de los ejemplares de la nota de transcripción[17] se inserta –hasta hace unos años se copiaba íntegramente por el registrador[18]– en el libro registro de transcripciones, haciendo constar el día de presentación del título y el número de orden asignado en el registro general, de acuerdo con lo señalado en el art. 2.664 CC italiano. Además, es un Registro de base personal, que se organiza en función de los titulares de las fincas[19] salvo en algunas provincias situadas en el Noreste del país, como se verá más adelante. Aunque se profundizará sobre este aspecto en el epígrafe correspondiente, conviene adelantar que desde los años noventa Catastro y Registro de la Propiedad forman parte de una única institución, actualmente denominada Agenzia del Territorio, y el Catastro es la institución que proporciona a los particulares mapas y referencias geográficas de los inmuebles.

En Inglaterra y Gales el Registro puede ser considerado registro de documentos –para NÚÑEZ LAGOS lo sería de títulos[20], ya que cuando una transacción tiene lugar, se envía el título o el documento de que se trate al registrador, quien lo examina, lo interpreta e inscribe lo relevante (el efecto que produce)[21] –, lo que permite entender, a su vez, que sigue el sistema de inscripción. El Registro vincula los datos sobre titularidades con la finca o el edificio al que dicha información se refiere, de modo que puede entenderse que es de base real; dado que en dicho país no existe Catastro, el Servicio Oficial de Cartografía y Topografía (Ordnance Survey, OS) proporciona al Registro de la Propiedad los mapas topográficos a gran escala, lo que sucede en la actualidad en formato electrónico, previamente en papel[22]. Merced al desarrollo de las TICs y a la voluntad de mejorar los servicios prestados a los ciudadanos, en 2001 se puso en marcha un proyecto de digitalización de la cartografía en el ámbito del Registro de la Propiedad[23], con apoyo en los ya citados mapas a gran escala (en formato digital) proporcionados por OS[24].

3. El Registro de la Propiedad español

El Registro de la Propiedad es una institución de larga tradición histórica en nuestro país –recuérdese que fue creado en 1861–, caracterizado porque es de documentos, sigue el sistema de inscripción y es de base real. Además, en lo que aquí interesa se distingue por desplegar unos efectos jurídicos de gran alcance, que podríamos concretar en la enorme dosis de seguridad jurídica que proporciona, garantizando titularidades[25]; es más, podría decirse que ofrece un grado de seguridad tan elevado en cuanto al estado de titularidad y cargas que pesan sobre el territorio que ninguna otra institución en España puede suplirlo. En la actualidad, además, y gracias a las novedades introducidas en el Registro en virtud del sistema de bases gráficas registrales, se evitan problemas clásicos como la doble inscripción o los excesos de cabida, al tiempo que resuelve cuestiones tales como la representación de fincas discontinuas y la del planeamiento urbanístico[26], con las ventajas que ello conlleva para los terceros interesados en adquirir un inmueble.

Los primeros pasos del proyecto de bases gráficas se dieron en 1987 con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 31 de agosto, en la que podía leerse lo siguiente: "El proyecto cuya implantación se pretende comprende, fundamentalmente, la modernización absoluta de los índices de personas y fincas a fin de facilitar la publicidad formal de los datos registrales, necesidad cada vez más sentida desde el punto de vista social y de la rapidez y seguridad en el tráfico jurídico permitiendo también conocer desde cualquier Registro la existencia de titularidades en otros sin tener que acudir a todos ellos. A título experimental, y como complemento identificador de las fincas, en los Registros de la Propiedad se dispondrá de una base gráfica a escala unificada en la que el Registrador, por sí o mediante indicación del titular registral, pueda situar las fincas objeto de los asientos". En 1990 y 1998 tuvieron lugar dos modificaciones del Reglamento Hipotecario (RH) en las que se mencionaba de forma expresa la incorporación de las bases gráficas al Registro de la Propiedad, si bien debemos apuntar que la reforma de 1998, en la parte que afectaba al art. 51 del RH –precepto que regula las inscripciones extensas en el Registro y el procedimiento para llevarlo a cabo–, fue declarada nula en el apartado relativo a las bases gráficas (párrafos 3º a último del art. 51.4 RH) por sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001. Los dos últimos –y fundamentales– hitos de este proceso están representados, en primer lugar, por la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000, que tiene por objeto la implantación de una base cartográfica en el Registro de la Propiedad y dedica varios de sus apartados a la identificación gráfica de la finca, su constancia registral y el procedimiento para su modificación; en segundo término, por tres nuevos párrafos que se incorporan al art. 9.1 LH por la Ley 24/2001, de 27de diciembre, el último de los cuales establece: "Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente"[27]. Conviene tener presente que probablemente este último se erige en elemento decisivo en la materia, no en vano se ha entendido que de este párrafo resulta un nuevo tratamiento en materia de bases gráficas, dando lugar a la aparición de las auténticas bases gráficas registrales, ya que por primera vez se conecta la idea de base gráfica coordinada con la finca registral a la que se puede incorporar la calificación territorial pertinente[28].

Se puede comprobar, pues, cómo incluso la norma de cabecera en materia registral –la propia LH– da entrada en el Registro a una gran cantidad de información que hasta hace pocos años quedaba totalmente excluida de los libros registrales –piénsese en la calificación urbanística o medioambiental de la finca–, información que necesariamente debe estar georreferenciada, lo que permite considerar a tales datos como espaciales.

A mi juicio, la cuestión que debe plantearse a continuación es la relativa a los efectos que puede desplegar esta información que sólo recientemente ha tenido acceso al Registro[29] en virtud del sistema de bases gráficas. Estas podrían definirse como una capa de información territorial independiente y dotada de características propias[30], en el sentido de que la información que incorpora no tiene la consideración de información registral, ya que no se inscribe en el Registro de la Propiedad; mas, sin embargo, tampoco tiene la consideración de información ajena al Registro, porque está referida al espacio delimitado por la base gráfica (que no es otra cosa que la representación gráfica de la finca registral): puede entenderse que constituye una nueva categoría de información, que ha sido denominada "información asociada a la base gráfica de la finca registral"[31]. Y si bien la base gráfica registral no da fe de la existencia ni de la exactitud del contenido de la información que refleja en términos de oponibilidad frente a terceros, produce efectos que van más allá de la mera publicidad noticia[32]: en concreto, si existe información territorial asociada a la finca registral, el Registro advierte al usuario registral de una manifestación administrativa ajena –aunque sin entrar a considerar su verdadera exactitud o existencia[33]–, produciendo efectos disuasorios.[34]

Lo cierto es que el desarrollo de las bases gráficas registrales y la incorporación a las mismas de la información territorial ha dado lugar, en España, a la coexistencia de dos sistemas de referencia de datos sobre inmuebles: por un lado tenemos el Catastro, que, como es sabido, surge como inventario de la riqueza territorial de un país[35], tratándose, en consecuencia, de un registro administrativo de carácter fundamentalmente fiscal, si bien el Texto Refundido de la Ley del Catastro (TRLC, aprobado por R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo) le ha otorgado una importancia fundamental a la hora de la georreferenciación de la información relativa a bienes inmuebles, al disponer la obligatoriedad de la constancia de la referencia catastral del inmueble en los negocios jurídicos que recaen sobre los mismos (art. 38). Por otro se sitúa el Registro de la Propiedad, que, si bien tiene por objeto principal la inscripción del dominio y otros derechos reales que recaen sobre inmuebles, a través del sistema de bases gráficas registrales permite identificar gráficamente y localizar sobre el territorio las fincas inscritas. Las relaciones entre ambas instituciones distan de estar claramente fijadas –y, menos aún, resueltas–, pues si bien el art. 3 TRLC dispone que "A los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos", lo cierto es que ambas almacenan información territorial[36] –eso sí, de distinta naturaleza y con diversa eficacia– y tanto uno como otro reivindican el carácter fundamental de los datos que suministran en el ámbito de la Directiva INSPIRE[37].

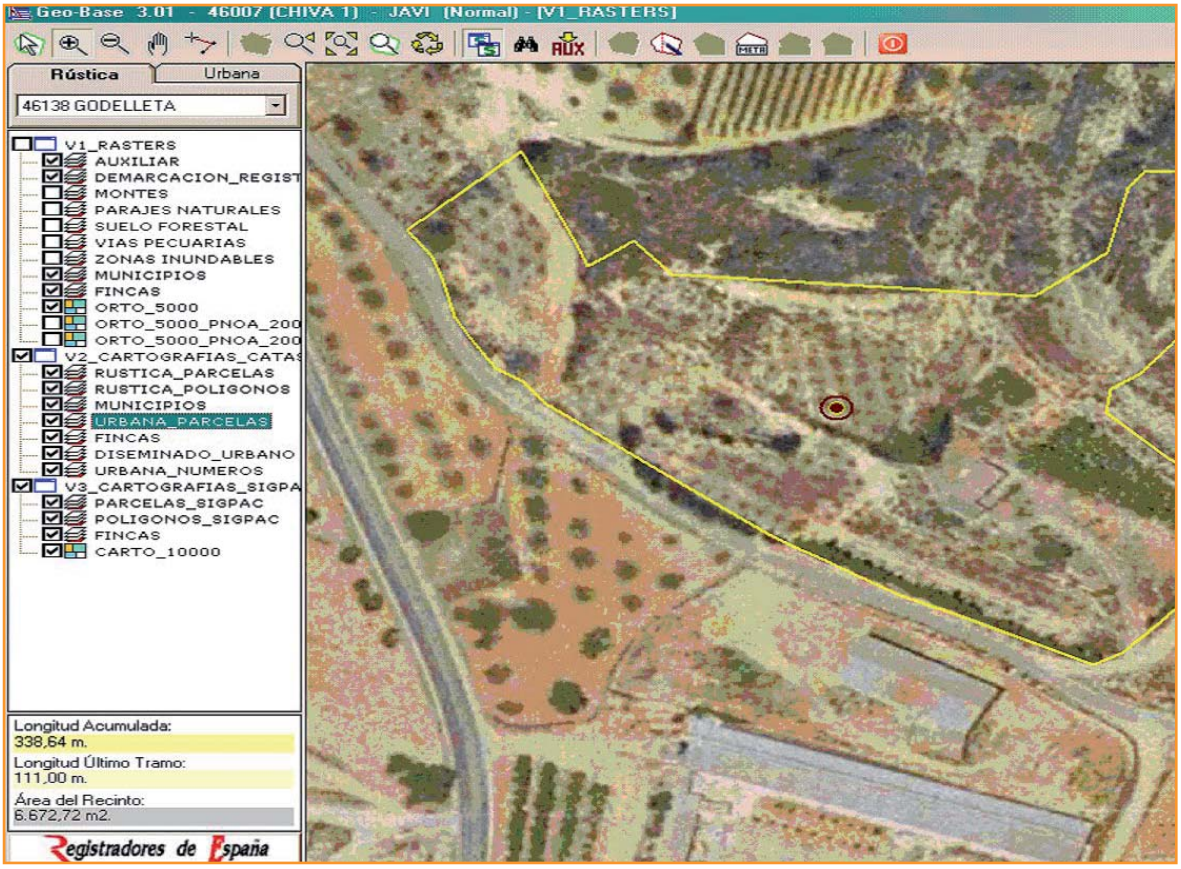

Figura 1. Ejemplo de base gráfica registral (marcada en amarillo). En el margen izquierdo de la figura puede apreciarse un conjunto de capas de información (montes, parajes naturales, etc.) que pueden ser visualizadas sobre la imagen en pantalla.

4. La publicidad registral en Italia

Tal y como indicamos supra, el Registro de la Propiedad italiano (Conservatoria dei beni immobiliari) es de documentos, sigue el sistema de transcripción y es de base personal[38], lo que supone que los libros registrales están organizados en función de los titulares de los bienes y no por inmuebles; cuentan con un índice de nombres y no de bienes, de manera que la búsqueda en el Registro no se pueden efectuar por fincas registrales, sino por los nombres de los titulares, con las dificultades a las que da lugar a la hora de efectuar una búsqueda[39]. Sus efectos son bastante más limitados que los que produce el Registro español, pues se limita a la inoponibilidad de lo no inscrito[40], de acuerdo con lo previsto en el art. 2.644 Codice civile. Como se ha apuntado, su función principal se centra en la resolución del eventual conflicto entre dos titulares –normalmente, dos adquirentes de un mismo derecho– que traen causa del mismo transmitente[41].

En cambio, en algunos de los territorios que pertenecieron al Imperio austro-húngaro y que fueron anexionados a Italia después de la primera guerra mundial –en concreto, en la región Trentino-Alto Adige, en las provincias de Gorizia y Trieste, así como en algunos

municipios de las provincias de Udine, Brescia, Belluno y Vicenza– rige el sistema que los autores italianos han denominado "tabular", que sigue, en gran medida, el Derecho austríaco, muy vinculado al sistema registral alemán y, por lo tanto, de base real y eficacia constitutiva[42].

La exposición de la situación italiana exige efectuar un repaso a los profundos cambios que desde comienzos de los años '90 tuvieron lugar en la Administración pública italiana, que permita explicar cómo se organiza en dicho país la publicidad registral y cuál es el papel que juega el Catastro. Con la Ley nº 58, de 29 de octubre de 1991, y su reglamento de ejecución, aprobado por el Decreto del Presidente de la República nº 287, de 27 de marzo de 1992, se produjo una modificación de gran trascendencia en la organización del Ministerio de Hacienda –del que tradicionalmente ha dependido la Conservatoria italiana– lo que dio lugar, en la materia que nos ocupa, a que nuestra institución quedara sustituida, en sus competencias y funciones, por el denominado Ufficio del Territorio (Oficina del Territorio)[43]. En el año 1999 se produjeron nuevas variaciones, consistentes en la transferencia de las competencias en la materia a la Agenzia del Territorio (AdT), que depende del Ministerio de Hacienda. Dicho ente también asumió las funciones del Catastro, lo que ha generado un vínculo muy estrecho entre Registro y Catastro, en la que parece ser la tendencia en la mayoría de los países europeos[44]. Debe indicarse, no obstante, que el conservador de bienes inmuebles –equivalente en cierta medida a nuestro Registrador de la propiedad[45]– se encuentra bajo la supervisión del Ministerio de Justicia en lo que se refiere al ejercicio de las funciones y el cumplimiento de las obligaciones que le atribuye el Código civil italiano.

Teniendo en cuenta el modelo organizativo de base personal que se sigue en el Registro italiano, resulta comprensible –en realidad podría decirse que es imprescindible– que en Italia se utilicen los datos catastrales para identificar los inmuebles que son objeto de contratos traslativos o constitutivos de derechos reales; es el caso, por ejemplo, del art. 2.826 del Código Civil italiano, que dispone que cuando se constituye una hipoteca, el inmueble sujeto por la misma debe ser identificado a través de su referencia catastral[46]. Debe tenerse en cuenta, en cualquier caso, que a diferencia de lo que sucede respecto de los actos que son objeto de transcripción en la Conservatoria, que convierten a los derechos a los que se refieren en oponibles frente a terceros (desplegando así efectos de la llamada publicidad declarativa), los datos catastrales poseen una eficacia muy limitada: ni tienen eficacia probatoria respecto de la propiedad de los inmuebles a los que se refieren, ni eficacia de publicidad declarativa respecto de su posible transmisión[47]; tan solo a falta de otro elemento de prueba, el art. 950.3 Codice civile –precepto que regula la acción de deslinde– admite que el juez se atenga a los linderos fijados en los mapas catastrales[48].

En la actualidad, la base de datos del Catastro italiano, que en los últimos años ha estado sujeta a un importante proceso de digitalización que ha permitido que cada vez esté más completa, contiene información relativa al suelo, a las construcciones –distingo ambas categorías de inmuebles porque en Italia existe un Catastro rústico (Catasto terreni) y otro urbano (Catasto dei fabbricati)[49]; en el primero se encuentran inventariados los terrenos, mientras que el segundo refleja las edificaciones de todo tipo–, al valor de los inmuebles y a los titulares de los derechos sobre los mismos. Además, gracias a la coordinación con el

Registro de la Propiedad –que se ha logrado, en gran medida, gracias al empleo de las TICs–, dispone de datos sobre los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles (propiedad, usufructo y derecho de uso, entre otros)[50]. Hay que apuntar, en cualquier caso, que de entre los pocos datos que son accesibles on line por el público en general, casi todos exigen el pago de una tasa, lo cual resulta, al menos en principio, contradictorio con la filosofía de INSPIRE[51]. Debe añadirse que el volumen principal de información que proporciona el Catastro italiano está reservado a ciertos organismos públicos, a empresas y a profesionales como notarios, arquitectos, topógrafos e ingenieros[52].

Conviene tener en cuenta, además de lo expuesto, que algunas regiones italianas han creado en los últimos años bases de datos que permiten el intercambio y la integración de datos catastrales con datos topográficos, fundamentalmente a través del proyecto denominado SIGMA TER (Servizi Integrati catastali e Geografici per il Monitoraggio Amministrativo del TERritorio)[53]. El principal objetivo de este proyecto consiste en la creación de una infraestructura informática que permita eliminar la brecha digital que separa a las instituciones que poseen datos espaciales, que facilite el intercambio y la integración de los datos catastrales que posee la AdT con los datos territoriales de otras administraciones públicas (fundamentalmente, municipios y regiones), dando así la posibilidad tanto a los entes públicos como a los ciudadanos de obtener datos catastrales actualizados y fiables, aptos para ser armonizados con otros datos territoriales. La base de datos que se ha creado –Data Base Territoriale Integrato, DBTI– está compuesta por varias capas de información; la básica es la catastral, y a ella se añaden las regionales, que abarcan bases de datos cartográficas y geográficas elaboradas por las regiones; así, por ejemplo, las que contienen las principales características topográficas del territorio tales como hidrografía, carreteras y líneas ferroviarias, edificaciones, cultivos, suelos contaminados, así como también ortofotos y cartografía.

A diferencia de lo que sucede con los datos espaciales contenidos en el Registro de la Propiedad, la admisión de los datos catastrales en el marco de la Directiva queda fuera de toda duda, dado que las parcelas catastrales se encuentran mencionadas de forma expresa en el Anexo I.6 de la Directiva; sin embargo, debe tenerse presente que tales datos carecen de la eficacia que poseen los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad[54], lo que me parece que justifica la conveniencia de continuar indagando en el papel que puede desplegar el Registro en el ámbito de INSPIRE.

Figura 2: Ejemplo de plano del Catastro italiano. Fuente: http://www.infocomas.it/servizi_informativi/mappe_catastali.asp.

5. La situación de Inglaterra y Gales

El Registro en Inglaterra y Gales es, como el español, de documentos, sigue el sistema de inscripción y se organiza por fincas[55]. La inscripción otorga un cierto grado de seguridad al titular inscrito, pues si bien no garantiza el título de manera absoluta, a diferencia de lo que sucede en el sistema Torrens[56], sí que le reconoce la titularidad en forma de legal estate[57] por el hecho de estar inscrito[58], confiriéndole la condición de válido y oponible a terceros[59]; si además se halla en posesión del inmueble, el titular se convierte en inatacable[60], lo que ha permitido afirmar que la eficacia que produce consiste en dotar al titular inscrito de una "inatacabilidad cualificada", porque tiende a mantener el inmueble en manos de quienes resultan verdaderamente interesados en él –sus poseedores–, ya sea porque viven en el mismo o porque llevan a cabo en él una actividad empresarial o profesional[61].

Las primeras leyes relativas a la inscripción registral en Inglaterra y Gales datan de 1862 y 1875, y en ellas únicamente se preveía la inscripción voluntaria de títulos[62]; dicha circunstancia explica que a lo largo de la segunda mitad del siglo XIX muy pocos títulos accedieran al Registro[63], situación que trata de ser modificada a través de la Ley reguladora de la transmisión de inmuebles (Land Transfer Act) de 1897, que establece el carácter

obligatorio de la inscripción de títulos relativos a inmuebles situados en el condado de Londres. Con la Ley registral (Land Registration Act, LRA) de 1925 se intentó, con escaso éxito, extender la inscripción obligatoria a todo el país[64]. A partir de diciembre de 1990, todo el territorio de Inglaterra y Gales quedó sujeto a inscripción obligatoria, si bien según los datos proporcionados por el gabinete de prensa del Registro de la Propiedad en 2007 parece que aproximadamente un tercio de los inmuebles de esos países todavía está fuera de los libros registrales[65]. En cualquier caso, puede afirmarse que la inscripción de derechos sobre inmuebles ha cambiado a mejor de forma significativa y lo seguirá haciendo con el uso de las TICs[66]. Esta parece ser la apuesta efectuada por la LRA de 2002, norma que en la actualidad regula la inscripción registral, que además de intentar resolver las deficiencias detectadas en la normativa precedente, trata de proporcionar un marco legal que permita que la inscripción registral pueda llevarse a cabo por medios electrónicos; es más, una de las principales innovaciones introducidas por dicha norma consiste en el diseño de un sistema que va a permitir que en unos años la transmisión de derechos sobre inmuebles pueda llevarse a cabo fundamentalmente a través de conexiones telemáticas[67], facilitando al mismo tiempo el uso de la firma digital en escrituras y otros documentos electrónicos y el registro on line de los títulos que recaen sobre inmuebles. Estos cambios están orientados a mejorar los servicios prestados a los ciudadanos: en concreto, a facilitar las comunicaciones entre las partes, a lograr una disminución en los errores cometidos a la hora de la inscripción y a agilizar los plazos de la misma. En estos momentos, el Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales ha completado el proceso de digitalización de todos sus datos, y las labores de inscripción y registro de títulos se llevan a cabo por medio de las TICs. Al mismo tiempo, se intenta que los usuarios tengan cada vez más posibilidades de acceso a la información y a los servicios ofrecidos por vía electrónica[68].

Como ya se adelantó, el Registro de la Propiedad inglés no elabora mapas que identifiquen los inmuebles inscritos, pero sí que proporciona a quienes registran sus títulos los planos (denominados title plans) que, a falta de una base propia y ante la inexistencia de un Catastro, dibuja sobre los mapas que le suministra OS[69], y que a partir del proceso de digitalización iniciado en 2001 se referencian sobre un mapa general –el Index Map– disponible en formato electrónico, en el que se incluyen todos los títulos inscritos en Inglaterra y Gales, que se actualiza cada cierto tiempo y que permite atribuir un número de referencia –que podría entenderse que equivale a nuestro número de finca (registral)– a cada titularidad inscrita[70]. En los title plans se indica: el número de referencia de la propiedad inscrita; el mapa de OS utilizado para preparar el title plan; la escala en la que está dibujado el plano; el área administrativa a la que pertenece la propiedad; el punto norte; líneas negras que representan elementos tales como edificios, muros, vallas o setos; una línea negra que representa la extensión del inmueble en el título inscrito; y, a veces, otros colores que se explican en notas que se hacen constar en el plano o en el Registro[71]. En cualquier caso, a la hora de identificar el inmueble sobre el que recae la inscripción no es suficiente el title plan, sino que éste tiene que examinarse conjuntamente con los asientos registrales[72]. En el Registro también se describe el inmueble que figura en el título registrado, y esta descripción en ocasiones contiene información adicional; así, por ejemplo, cuando se inscribe un apartamento se indica en qué planta se encuentra situado[73].

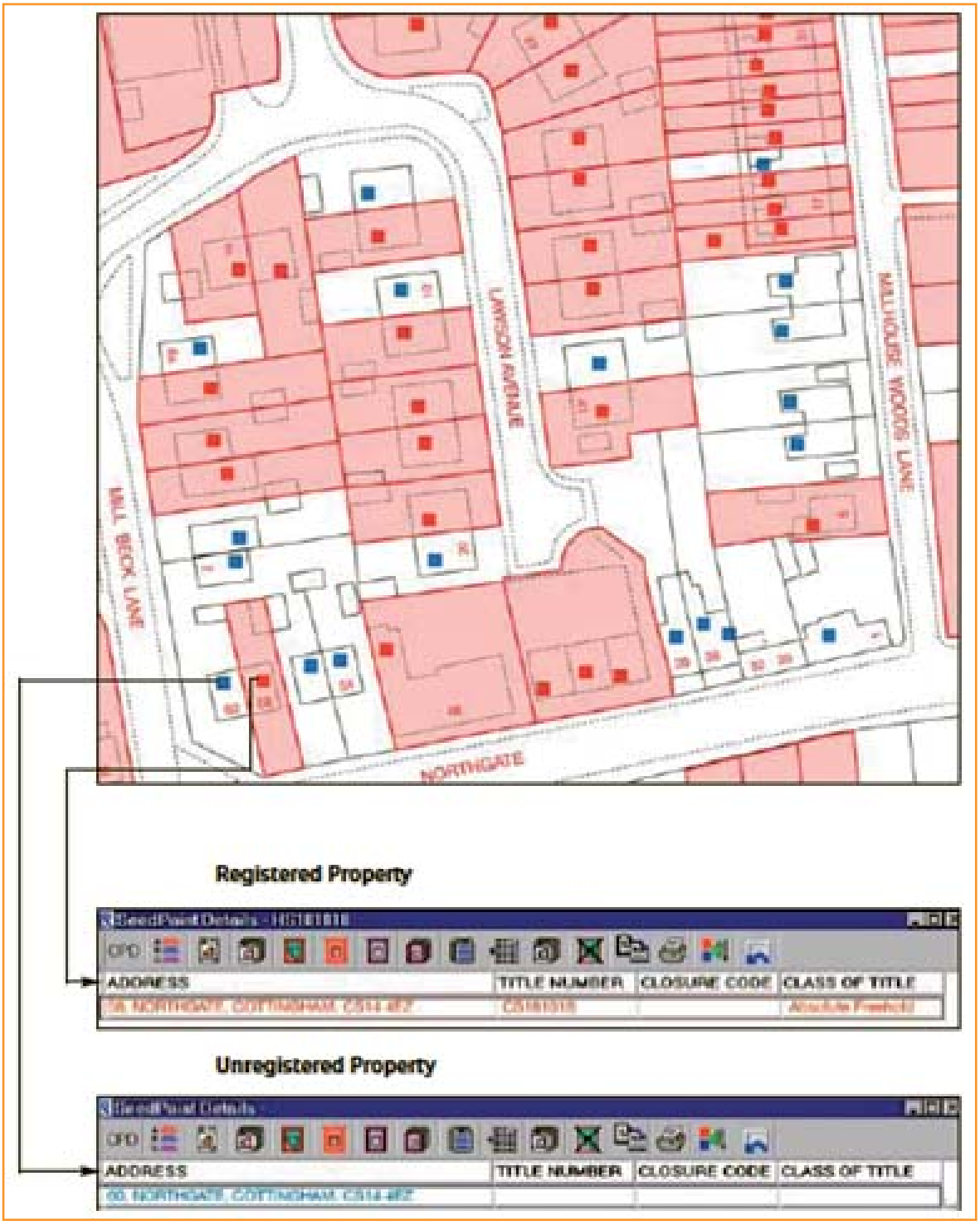

Figura 3. Ejemplo de index map en formato electrónico expedido por el Registro de la Propiedad inglés, con ejemplos de información para los supuestos de propiedad registrada y no registrada. Cada propiedad tiene un punto de acceso (en forma de recuadro: rojo para los inmuebles registrados, azul para los que no lo están, que da acceso a la información asociada al inmueble (dirección, número de título, tipo de título…) Fuente: Land Registry Plans. Land Registry Practice Guide 40 (Octubre 2005).

De lo expuesto resulta que el Registro de la Propiedad y OS están estrechamente vinculados, ya que el Registro elabora su Index Map sobre los mapas suministrados por OS; además, en el title plan puede cruzar referencias y, sobre todo, asociar la información sobre linderos de los inmuebles inscritos en los mapas topográficos que le proporciona OS[74].

La exposición de la situación en Inglaterra y Gales exige, a mi juicio, una referencia, siquiera somera, al Servicio Nacional de Información sobre el Territorio (National Land and Property Information Service –NLIS[75]–), un ambicioso proyecto cuyos orígenes se sitúan a comienzos de los años '90, que ha logrado proporcionar, a través de un portal único[76], el acceso a toda la información relativa a la propiedad y otras titularidades sobre inmuebles incluida en bases de datos de las administraciones locales, del gobierno central y de otras instituciones encargadas de almacenar información en materia de propiedad y derechos sobre inmuebles (entre las que se encuentra el Registro de la Propiedad)[77].

En relación con el papel que puede jugar el Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales en el marco de INSPIRE, podría entenderse que en virtud de la estrecha vinculación entre el Registro y OS, pero también como resultado del desarrollo del Land Registry Mapping Project, existe un conjunto de datos en formato electrónico que, de forma directa o indirecta, hacen referencia a una localización o zona geográfica específica, lo que permite afirmar que se trata de datos espaciales de acuerdo con la definición contenida en el art. 3.2 de la Directiva. Podríamos entender, además, que tales datos, que se asemejan a los proporcionados por el catastro "tradicional", encajan en el listado de temas contenidos en el Anexo I.6 de la Directiva, donde se describen las parcelas catastrales como "áreas determinadas por registros catastrales o equivalentes". En cuanto a los efectos que produce esta información espacial asociada a la registral ha de decirse que por parte del propio Registro se ha puesto de manifiesto que no se pueden establecer los linderos exactos del inmueble sobre la base de lo señalado en el plano, dado que en ellos se muestra únicamente su ubicación general, pero no su posición exacta[78].

6. A modo de conclusión

El análisis que se ha efectuado en los epígrafes precedentes permite extraer una serie de conclusiones iniciales: en primer lugar, cabe afirmar que el desarrollo de las TICs y de los Sistemas de Información Geográfica al que hemos asistido en los últimos años ha propiciado que la institución registral se haya dotado de una base de datos cartográfica en formato electrónico que permite la identificación de las fincas a titulares inscritos y a terceros interesados. En algunos casos, compartida con el Catastro (es el caso italiano); en otros, apoyada en una institución exclusivamente cartográfica (Inglaterra y Gales); mientras que, en otros, se ha desarrollado una base de datos gráfica propia (España). Cabe apuntar, en segundo término, que el papel del Registro de la Propiedad en el ámbito de INSPIRE es más relevante y despliega efectos más poderosos en cuanto a la seguridad jurídica que proporciona a los titulares de derechos inscritos cuando está organizado siguiendo el sistema de folio real, esto es, cuando los derechos reales se ordenan por las fincas sobre las que

recaen. En principio, debería ser más importante aún en aquellos sistemas en los que no existe el Catastro. No obstante, en España coexiste el Catastro con el Registro de la Propiedad, y ambos almacenan y proporcionan una gran cantidad de información territorial de forma eficiente, por lo que sería deseable la máxima coordinación entre ambos, operando cada uno en la esfera que le es propia. En Italia, con un Registro organizado de acuerdo con el sistema de folio personal, los datos territoriales relativos a los inmuebles inscritos se encuentran almacenados por el Catastro en el marco de la AdT, que en los últimos años ha llevado a cabo un importante esfuerzo de coordinación e integración de datos catastrales con datos registrales. Como consecuencia del sistema registral de base personal operante en ese país, el Registro no puede extender a los datos territoriales sus efectos típicos (oponibilidad a terceros de los derechos inscritos). En Inglaterra y Gales el Registro de la Propiedad emplea los mapas topográficos en formato digital elaborados por OS para dibujar sobre ellos los planos correspondientes a los inmuebles inscritos (title plans), de manera que la combinación de datos proporcionados por ambas instituciones crea un conjunto de datos espaciales que conjuga datos de naturaleza legal con datos de carácter geográfico; sin embargo, los planos no poseen eficacia probatoria de la dimensión y los linderos del inmueble. □

Notas a pie de página

* Este trabajo se ha elaborado en el marco del Proyecto de investigación DER2008-02962/JURI: El Registro de la Propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial; datos espaciales, metadatos y Directiva INSPIRE, financiado por el Ministerio de Ciencia e Investigación.

1. De este aspecto se ha ocupado C. TRUJILLO CABRERA, en la ponencia titulada "La Directiva INSPIRE en España: ¿Catastro o Registro?", pronunciada en el I Seminario "El Registro de la Propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial", celebrado en la Facultad de Derecho de la Universidad de La Laguna el día 15 de diciembre de 2009. La presentación se encuentra disponible en www.infoinspire.org

2. Los resultados del grupo de trabajo se encuentran disponibles en: http://inspire. jrc.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_CP_v3.0.pdf

3. Afirmación que es válida no sólo para el Registro de la Propiedad español, sino que también es aplicable a las instituciones registrales de los otros países europeos de las que también me ocuparé en este trabajo. Para España puede consultarse A. J. VILCHES TRASIERRA, "Hacia el Registro electrónico", Libro Homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pp. 2899 y ss. En el caso italiano resulta de gran interés la consulta del trabajo de S. DE VOGLI, Tecnologie informatiche e regime di pubblicità dei beni immobili, CEDAM, Milano, 2002. Para Inglaterra y Gales, véase J. MANTHORPE, "El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales y su coordinación con otras Instituciones de la Propiedad

4. Lo que ha dado lugar al nacimiento de la denominada "información territorial asociada", que ofrece una gran cantidad de datos, que podrían calificarse de complementarios, a las personas interesadas en la situación de los inmuebles –fincas registrales– que han abierto folio en el Registro. A juicio de J. REQUEJO LIBERAL, Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base), Lex Nova, Valladolid, 2007, p. 115, se trata de información derivada de aquellas actuaciones que impone la función social de la propiedad (fundamentalmente de carácter urbanístico y medioambiental). Al estudio de esta información, con especial énfasis en las ventajas que proporciona a terceros y a las Administraciones Públicas, se dedica la monografía de Ó. VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, Tirant lo blanch, Valencia, 2009.

5. En una segunda fase del proyecto de investigación en el que se enmarca este trabajo se pretende, desde un punto de vista jurídico, profundizar en la eficacia que despliega el Registro de la Propiedad con respecto a estos nuevos datos, con el fin de determinar si la enorme dosis de seguridad jurídica que la institución registral proporciona puede alcanzar a datos con un importante componente territorial que hasta hace poco tiempo no tenían cabida en él o si, por el contrario, su función principal –de garantía– se limita a los derechos reales inscritos.

6. Que en un primer momento –desde su puesta en marcha y hasta el año 2009– se ha llevado a cabo fundamentalmente mediante el empleo de la herramienta informática Geobase, que en los últimos meses del año 2009 ha comenzado a ser sustituida por otro instrumento informático denominado GeoReg, que presenta numerosas ventajas frente al anterior –principalmente, la posibilidad de emplear el Web Map Service (WMS), lo que permite invocar cartografías y ortofotografías ajenas para incorporarlas a la pantalla de trabajo del operador registral y trabajar sobre ellas–, expuestas por VÁZQUEZ ASENJO en http://geobasevalidacion.blogspot.com/

7. VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, cit., p. 29. A su juicio (pp. 38 y ss.), es en este segundo aspecto en el que la base gráfica registral permite la incorporación a la finca de la información territorial a la que se refiere el art. 9.1, último párrafo, de la LH.

8. A. GARRO, Recordation of Interests in Land, en International Encyclopaedia of Comparative Law, Chapter 8, J.C.B. Mohr (Paul Siebeck) Tübingen, and Martinus Nijhoff Publishers, Dordrecht, Boston, Lancaster, 2004, p. 157.

9. Partiendo de la base, claro está, de que la información territorial que figura en el Registro de la Propiedad tiene cabida en INSPIRE.

10. Sigo aquí la terminología empleada por LACRUZ BERDEJO, Elementos de Derecho civil III bis. Derecho inmobiliario registral, 2ª ed. en Dykinson (revisada y puesta al día por J. Delgado Echeverría y J. Rams Albesa), Madrid, 2003, pp. 4 y 5.

11. Sobre las relaciones Catastro y Registro en el ordenamiento español existe una abundante bibliografía. Aquí citaré únicamente la que se ocupa de este tema en conexión con las bases gráficas, en la que a su vez pueden encontrarse numerosas referencias bibliográficas: REQUEJO LIBERAL, Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base), cit., le dedica un capítulo completo (Capítulo III, pp. 83 a 114); igualmente VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, cit., profundiza en este aspecto en la Séptima parte de su trabajo (pp. 153 a 190). También, J. F. FERNÁNDEZ GARCÍA, El Catastro y el Justiprecio del Suelo, Thomson-Aranzadi, Pamplona 2004, pp. 181 a 190. Además, creo que es relevante mencionar, por su dimensión europea, el artículo de I. DURÁN BOO y A. VELASCO MARTÍN-VARÉS, "La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea", en CT/Catastro, Nº 61, octubre 2007, pp. 7 a 30, así como el trabajo elaborado por EUROGEOGRAPHICS, "Cadastre and Land Registration in Europe 2012. Vision Statement", disponible en http://www.eurogeographics.org/documents/CLRVision.pdf

12. De acuerdo con la terminología propuesta por LACRUZ BERDEJO, op. cit., pp. 4 y 5.

13. Que pueden ser sentencias, escrituras públicas y documentos privados autenticados o cuya procedencia hubiera sido verificada judicialmente, de acuerdo con el art. 2.657 Codice civile.

14. Los actos sujetos a transcripción se encuentran enunciados en los arts. 2.643 y siguientes del CC italiano y son: los contratos traslativos de la propiedad de inmuebles o los que constituyen, transfieren, modifican o extinguen derechos reales de goce sobre los mismos; el arrendamiento por más de nueve años; los contratos de sociedad o de asociación con los cuales se atribuye el goce de inmuebles por más de nueve años o por tiempo indeterminado; los actos unilaterales; las demandas judiciales enumeradas en los arts. 2.652 y 2.653 CC, las sentencias a las que se refiere el art. 2.651 CC italiano y otras disposiciones judiciales que produzcan los mismos efectos.

15. El art. 2.658.1 CC italiano permite el acceso de lo que denomina "escritura privada" al Registro, pero en este caso exige que se presente el original de la misma, salvo que se encuentre depositada en un archivo público o en los protocolos de un notario; en tales casos, basta la presentación de una copia autenticada por el archivero o por el notario, de donde resulte que la escritura cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo precedente.

16. El art. 2.659 CC italiano regula el contenido de la nota de transcripción (nombre, apellidos, lugar y fecha de nacimiento y número de código de identificación fiscal de las partes, así como el régimen económico aplicable, en el caso de que alguno de ellos estuviera casado; la denominación o razón social, la sede y el número de código fiscal de las personas jurídicas, de las sociedades reguladas en los capítulos II a IV del Título V del Libro V, y de las asociaciones no reconocidas; el título cuya transcripción se solicita y la fecha en que ésta ha tenido lugar; el nombre y apellido del funcionario público que ha recibido el documento, autenticado las firmas, o la autoridad judicial que ha dictado la sentencia; la naturaleza y la situación de los bienes a los que se refiere el título cuya transcripción se pretende, con las indicaciones exigidas por el art. 2.826 CC italiano). La actual redacción se debe a la ley de 27 de febrero de 1985; posteriormente, el precepto ha sido modificado por las leyes de 11 de agosto de 1991 y de 28 de febrero de 1997.

17. Aunque en el Derecho italiano no se exige una forma específica para la nota de transcripción, ya se ha señalado que el CC italiano indica cuál debe ser su contenido: un resumen claro y completo del acto objeto de dicha transcripción, tanto desde un punto de vista subjetivo como objetivo (P. DE LISE, voz Trascrizione, Enciclopedia Giuridica Treccani, vol. XXXI, Roma, 1994, p. 12). S. CERVELLI, Trascrizone ed ipoteca, Giuffrè, Padova, 2002, p. 18, explica que es de interés para la parte que solicita la transcripción que el contenido de la nota sea lo más completo posible, porque sólo lo que figure en la nota –que será íntegramente transcrita en los libros registrales– será oponible a terceros.

18. Según afirma CERVELLI, op. cit., p. 18. Esto fue así hasta 1969, fecha en la que, según explica S. DE VOGLI, Tecnologie informatiche e regime di pubblicità dei beni immobili, cit., p. 27, se suprime la necesidad de copia de la nota, puesto que los registros comienzan a ser organizados por hojas móviles, lo que permitió que las copias manuscritas fueran sustituidas por fotocopias, que periódicamente eran reunidas, primero, en fascículos provisionales, y luego encuadernadas.

19. Por tanto, las modificaciones relativas a los inmuebles se publican mediante la indicación de los sujetos a favor y en contra de los cuales se lleva a cabo la mutación jurídica (DE LISE, cit., pp. 1 y 2; CERVELLI, op. cit., pp. 17 y 18).

20. Según la distinción que efectúa este autor entre Registro de documentos y Registro de títulos y que recoge LACRUZ, op. cit., p. 5.

21. E. COOKE, Land Law, cit., p. 39.

22. E. SÁNCHEZ JORDÁN y C. MAIOLI, The role of the Land Registry within INSPIRE Directive. Disponible en las actas de GSDI World Conference and 3rd INSPIRE Conference, http://www.gsdi.org/gsdiconf/gsdi11/papers/pdf/104.pdf (2009). Más información sobre la administración del territorio en Inglaterra y Gales y las distintas instituciones que colaboran en el desarrollo de dichas tareas en J. MANTHORPE, "El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales y su coordinación con otras Instituciones de la Propiedad Inmobiliaria", cit., pp. 93-100.

23. Es el denominado Land Registry Mapping Project o e-map Project, al que se alude en un comunicado de prensa del Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales de 2/01/2001, en: http://www.landreg.gov.uk/about_us/pressoffice/notices/default.asp?article_id=3204.

24. Como se explica en Land Registry Plans. Land Registry Practice Guide 40 (Octubre 2005), pp. 5 y ss., accesible en: http://www.landreg.gov.uk/publications/?pubtype=309, donde quedan de manifiesto los resultados del e-map Project.

25. LACRUZ BERDEJO, op. cit., p. 8 y pp. 157 y ss.

26. Ó. G. VÁZQUEZ ASENJO: "Utilidades del sistema de bases gráficas registrales para la técnica de calificación registral". En: www.notariosyregistradores.com, http://www. notariosyregistradores.com/CORTOS/2009/13-geobase.htm (2009).

27. REQUEJO LIBERAL, Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-base), cit., pp. 36 a 39.

28. VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, p. 38.

29. También resulta de interés, al tiempo que necesario, abordar el asunto referido al papel que el Registro de la Propiedad y los datos territoriales que se encuentran incorporados al mismo pueden jugar en el marco de la Directiva INSPIRE. Esta cuestión ha sido analizada por TRUJILLO CABRERA en su ponencia "La Directiva INSPIRE en España: ¿Catastro o Registro?", como se señaló en la nota al pie de página 1.

30. Sobre el sistema de bases gráficas pueden consultarse REQUEJO LIBERAL, Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base), cit., y VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, cit., así como el blog de este último, disponible en http://geobasevalidacion.blogspot.com/

31. REQUEJO LIBERAL, Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base), cit., pp. 115 y ss. Es el objeto central de estudio de la obra de VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, cit.

32. VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, cit., pp. 40 y 162.

33. VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, cit., p. 62. REQUEJO LIBERAL, Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base), cit., p. 116, habla, en este punto, de protección del ciudadano.

34. VÁZQUEZ ASENJO, La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, cit., p. 64.

35. Sobre el concepto, la historia y los fines del Catastro puede consultarse el Capítulo I del extenso trabajo de J. CONCHEIRO DEL RÍO (con la colaboración de V. SEOANE BARRAL), El Catastro y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Tomo I, Bosch, Barcelona, 2008.

36. En formato electrónico, como además exige la Directiva INSPIRE.

37. El reconocimiento del carácter básico de la información catastral resulta más sencillo de sostener, al encontrarse expresamente mencionada la parcela catastral en el Anexo I.6 de la Directiva (sobre el papel de la parcela catastral en INSPIRE puede consultarse A. VELASCO MARTÍN-VARÉS, "La parcela catastral en las Infraestructuras Nacionales de Datos Espaciales (NSDI) y en INSPIRE, CT/Catastro, nº 60, Julio 2007, pp. 7 y ss.). Dicha mención encuentra su traducción en la inclusión de la parcela catastral como Información Geográfica de Referencia en el Anexo I del Borrador de Proyecto de Ley sobre las Infraestructuras de Información Geográfica de España en virtud del cual se transpone la Directiva (versión de 3 de julio de 2009). En cambio, la capa geográfica de información registral aparece recogida –entiendo– en el Anexo III del citado Borrador, entre los Datos Temáticos Generales, lo que ha llevado al Colegio de Registradores de la Propiedad a presentar una propuesta de modificación de aquel Borrador, solicitando la inclusión de las fincas registrales en el Anexo II de la Ley, entre los Datos Temáticos Fundamentales (mas sin pretender convertirse en información geográfica de referencia).

38. Y es que, como explica CERVELLI, op. cit., p. 8, tiene su origen en una ley francesa de 25 de marzo de

1855, cuyo objetivo consistía en garantizar la certeza del tráfico jurídico inmobiliario, y no puede perderse de vista que el sistema registral francés es el principal representante de los registros organizados de acuerdo con el sistema de transcripción, de base personal y de eficacia negativa del asiento (LACRUZ BERDEJO, op. cit., p. 15). El origen francés del sistema registral que rige en la mayor parte del país es destacado por la mayoría de los autores que se ocupan de la publicidad inmobiliaria en Italia; por todos, A. ETTORE Y S. IUDICA, La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale. Manuale teorico pratico integrato ed aggiornato con le modifiche normative riguardanti l'assetto organizzativo degli uffici dei registri immobiliari, le formalità e le operazioni ipotecarie, 3ª ed., Giuffrè editore, Milano, 2007, pp. 3 y 4.

39. Las destaca PUGLIATTI, La trascrizione (actualizado por G. Giacobbe y M.E. La Torre), en Trattato di Diritto Civile e Commerciale (dir. por Cicu y Messineo), Vol. XIV, t. 2, Giuffrè editore, Milano, 1989, p. 224, donde se lamenta de que tales complicaciones desembocan en la existencia de un estado de incerteza que repercute desfavorablemente en las operaciones de crédito inmobiliario.

40. F. GALGANO, Diritto civile e commerciale, vol. V, 4ª ed., CEDAM, Padova, 2004, p. 290, en cambio, se refiere a la oponibilidad de lo inscrito al tercero. Según la sentencia de la Corte di Cassazione de 21 de abril de 1981, el tercero al que se refiere el art. 2.644 CC (itaiano) no es cualquier sujeto extraño a la relación jurídica existente entre dos personas; se trata del adquirente bien del mismo derecho ya adquirido por otro con anterioridad, bien de un derecho incompatible con el derecho adquirido por otro previamente.

41. CERVELLI, op. cit., p. 9. También A. ETTORE Y S. IUDICA, La pubblicità immobiliare …, cit., p. 9, que se refieren a la función de publicidad dirimente desempeñada por la transcripción, en cuanto resuelve el conflicto entre múltiples adquirentes de un mismo derecho real, con base en la prioridad de la transcripción.

42. PUGLIATTI, op. cit., p. 146; GALGANO, op. cit., p. 295; ETTORE y IUDICA, La pubblicità immobiliare … cit., pp. 5 y 6.

43. ETTORE y IUDICA, La pubblicità immobiliare … cit., p. 16.

44. I. DURÁN BOO Y A. VELASCO MARTÍN-VARÉS, "La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea (1)", CT-Catastro, nº 61, Octubre 2007, pp. 7 y ss. También lo afirma DE VOGLI, Tecnologie Informatiche…, cit., pp. 68 y 69, para quien, además, se ha superado la tradicional contraposición entre modelos de publicidad inmobiliaria de origen francés y aquellos de derivación germánica como consecuencia, en gran parte, de las posibilidades operativas que ofrecen las nuevas tecnologías, pero también como resultado de los cambios organizativos y estructurales que han afectado al régimen de publicidad inmobiliaria.

45. Su condición era discutida tanto en la doctrina como en la jurisprudencia italianas, como ponen de manifiesto ETTORE y IUDICA, La pubblicità immobiliare … cit., pp. 19 y 20. Sin embargo, la Ley de 22 de mayo de 1983 ha aclarado la situación, reconduciendo la figura del conservador al ámbito de los empleados civiles del Estado.

46. También se exige la constancia de la referencia catastral en el art. 2.659 CC italiano, en virtud de la remisión que efectúa al art. 2.826.

47. GALGANO, op. cit., p. 296.

48. Afirma S. PUGLIATTI, La trascrizione, en Trattato di Diritto Civile e Commerciale (dir. por Cicu y Messineo), Vol. XIV-I, t. 1, Giuffrè editore, Milano, 1957, p. 275, que los datos catastrales pueden alegarse como elementos presuntivos o integrativos, que deberán ser valorados por el juez según su prudente arbitrio. Añade, no obstante, que en ocasiones los datos catastrales pueden ser de importancia decisiva en lo que se refiere a la verificación de los elementos tendentes a la identificación de los fundos, su extensión, sus límites, tipo de cultivo (en su caso). La trascendencia práctica que poseen los datos catastrales se explica, a juicio del autor citado, por la inexistencia de lo que denomina "libro fondario" –que equivaldría a un libro registral organizado por fincas–, puesto que, como se ha señalado repetidamente, el sistema registral italiano (mayoritario) es de base personal.

49. C. BUCCICO, Il catasto. Profili procedimentali e processuali, Jovene editore, Napoli, 2008, pp. 30 y ss.

50. L. CARAGLIO, "Quality and efficiency improvements in Cadastre and Land Registry in Italy", en Cadastre, Land Registration System and Real Estate Market Observatory, Sofia, 30-31 May 2007, disponible en http://www.eurogeographics.org/eng/documents/Italy-Sofia.pdf

51. En este sentido, Considerando (19) y art. 14 de la Directiva.

52. Información que se encuentra disponible en la página web de la Agenzia del Territorio, en http://www.agenziaterritorio.it/?id=841#43

53. Proyecto SIGMA TER, http://www.sigmater.it/

54. Como apunta GALGANO, op. cit., p. 296. Se desprende también, en cierta medida, de lo apuntado por PUGLIATTI, op. cit. (XIV-I, t. 1), pp. 275-277.

55. COOKE, op. cit., pp. 39 y 40.

56. Las notas esenciales de este sistema, puesto en marcha en Australia a mediados del siglo XIX y que tiene como elementos clave el riguroso procedimiento de ingreso de la finca en el Registro y la condición de inatacable que –al menos en principio– se atribuye al título inscrito, pueden consultarse en LACRUZ BERDEJO, op. cit., pp. 20-22. Si se desean más detalles, véase GARRO, Recordation of Interests in Land, en International Encyclopaedia cit., pp. 42 a 48.

57. Se trata de la categoría más potente de derechos "de propiedad", que incluye la propiedad, el fee simple absolute in possession y el fee for a term of years absolute.

58. El art. 58 (1) de la Land Registration Act (LRA) 2002 dispone: "If, on the entry of a person in the register as the proprietor of a legal estate, the legal estate would not otherwise be vested in him, it shall be deemed to be vested in him as a result of the registration".

59. COOKE, op. cit., pp. 41 y 42. En este sentido, artículos 28 y 29 LRA 2002.

60. Lo explica COOKE, op. cit., pp. 56 y 57, poniendo en conexión la previsión contenida en el art. 58 de la LRA 2002 con su Disposición 4ª, en la que se autoriza la rectificación de errores, que sin embargo no cabe si el titular inscrito que está en posesión del inmueble se opone, salvo que hubiese contribuido al error por fraude o negligencia o si por cualquier otra causa fuere injusto no acordar la rectificación.

61. COOKE, op. cit., p. 57.

62. En realidad, cuando en Derecho inglés se habla de título en el ámbito de los derechos reales, se hace en dos sentidos (COOKE, op. cit., p. 38): se refiere, por una parte, al derecho o conjunto de derechos que recaen sobre un inmueble (el habitual es el fee simple in ownership, que en ocasiones está gravado con una hipoteca y quizás con una servidumbre a favor de un vecino); por otra, y en su significado subsidiario, alude a la prueba de tal derecho. Por lo tanto, cuando se habla de inscripción de títulos en realidad lo que se quiere decir es que cabe inscribir los derechos reales que recaen sobre inmuebles.

63. Los números hablan por sí solos: apunta A. GARRO, Recordation of Interests in Land, en International Encyclopaedia…, cit., p. 33, nota a pie 121, que en los seis años posteriores a la aprobación de la Ley 1862 sólo se recibieron 547 solicitudes de inscripción, de las cuales se rechazaron 144, 54 se encontraban pendientes de decisión en el momento en el que se llevó a cabo un balance de la situación, lo que supone que sólo se habían inscrito 347 títulos. La Ley de 1875 corrió aun peor suerte: en los diez años siguientes a su aprobación, sólo se inscribieron 113 títulos. El mismo autor resume los factores que pudieron desembocar en esta situación: la hostilidad de los propietarios y de sus abogados a la hora de revelar el estado financiero de sus propiedades inmobiliarias; los defectos administrativos de las oficinas registrales; la complejidad de la ley (sustantiva) en materia de derecho de propiedad y, por último, el carácter voluntario de la inscripción.

64. No obstante, parece que con la aprobación de diversas leyes en materia de propiedad e inscripción registral en ese mismo año –de entre las que destaca al Ley registral– al menos se logró simplificar en gran medida la regulación del derecho de propiedad.

65. Her Majesty's Land Registry, comunicados de prensa, http://www.landreg.gov.uk/ about_us/pressoffice/ notices/default.asp?article_id=15067 (2007). Se incumplen, de esta forma, las previsiones efectuadas por el Ministerio de Justicia, publicadas en diciembre de 2001, de acuerdo con las cuales el proceso de registro de títulos se habría completado en diciembre de 2009.

66. Mayer P. y Pemberton, A., "A Short History of Land Registration in England and Wales", HM Land Registry, London. Disponible en: http://www1.landregistry.gov.uk/ assets/library/documents/bhist-lr.pdf (2000)

67. A este aspecto se dedica la Parte 8ª de la LRA 2002 (artículos 91 a 95). Es más, según señala COOKE, pp. 70 y 71, parece que la intención es la de que las transacciones que no se lleven a cabo electrónicamente carezcan de efectos.
68. Her Majesty's Land Registry, http://www.landregistry.gov.uk/, en concreto, apartado e-conveyancing.

69. De lo que señala GARRO, op. cit., p. 85, resulta que no siempre fue así: cuando se introdujo el registro –voluntario- de títulos en Inglaterra, se exigía al solicitante de la inscripción que aportara un mapa o plano como parte de la descripción de cada inmueble a registrar; dado que la mayoría de los titulares de terrenos eran incapaces de determinar exactamente los linderos de sus fincas, por lo que se hubieran visto obligados a contratar los servicios de un profesional que elaborase un plano, los elevados costes de encargar una medición les disuadían de solicitar la inscripción de sus derechos.

70. Land Registry Plans. Land Registry Practice Guide 40, cit., p. 16.

71. Como se señala en la página web de Ordnance Survey http://www.ordnance survey.co.uk/oswebsite/. También, en Title Plans and Boundaries. Land Registry Public Guides 19 (agosto 2009), pp. 1 y 2. Accesible en: http://www.landreg.gov.uk/ publications/?pubtype=241

72. Land Registry Plans. Land Registry Practice Guide 40, cit., p. 19.

73. Title Plans and Boundaries. Land Registry Public Guides 19, cit., p. 2.

74. http://www.landregistry.gov.uk/about%5Fus/ordsurvey/. Además, OS proporciona una gran cantidad de mapas hasta la escala 1:25.000 de forma gratuita en su sitio web a través de un servicio denominado Get-a-Map. El usuario puede seleccionar la zona por ciudad, código postal o coordenada, obtener un mapa, acercarlo, alejarlo o imprimirlo. Gracias a OS la base de datos topográfica digital está completa en Inglaterra y Gales, y en la actualidad es una herramienta muy utilizada tanto por los ciudadanos como por las administraciones públicas.

75. http://www.nlis.org.uk/. En 2006 dejó de estar bajo el control de las autoridades públicas y pasó a ser gestionado por una sociedad denominada C-NLIS, que en 2008 ha sido sustituida por Land Data, http://www.land-data.org.uk/

76. Solución que está en la línea de la propuesta contenida en INSPIRE, de crear un geoportal comunitario único de acceso a la información espacial (Considerando 20, art. 15 de la Directiva).

77. Más información sobre NLIS en Manthorpe, "El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales y su coordinación con otras Instituciones de la Propiedad Inmobiliaria", cit., pp. 97-99.

78. Title Plans and Boundaries. Land Registry Public Guides 19, pp. 2 y 3.

◄ DISPOSICIONES ESTATALES ►

♦ TRIBUTOS

REAL DECRETO 1/2010, de 8 de enero (BOE 19/01), de modificación de determinadas obligaciones tributarias formales y procedimientos de aplicación de los tributos y de modificación de otras normas con contenido tributario.

♦ VEHÍCULOS

ORDEN PRE/52/2010, de 21 de enero (BOE 23/01), por la que se modifican los anexos II, IX, XI, XII y XVIII del Reglamento General de Vehículos, aprobado por RD 2822/1998, de 23 de diciembre.

◄ DISPOSICIONES AUTONÓMICAS ►

♦ COMUNIDAD VALENCIANA – VIVIENDA

DECRETO-LEY 1/2010, de 7 de enero, del Consell (DOGV 8/01), de medidas de protección y revitalización del conjunto histórico de la ciudad de Valencia.

♦ CASTILLA Y LEÓN – MEDIDAS FINANCIERAS

LEY 10/2009, de 17 de diciembre (BOE 14/01), de medidas financieras.

♦ NAVARRA – CONTRATOS

LEY FORAL 13/2009, de 9 de diciembre (BOE 15/01), de modificación del artículo 9 de la Ley Foral 6/2006, de Contratos Públicos.

♦ NAVARRA – PATRIMONIO

LEY FORAL 14/2009, de 9 de diciembre (BOE 15/01), por la que se modifican los artículos 103 y 104 de la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra.

♦ NAVARRA – ACTIVIDADES ECONÓMICAS

LEY FORAL 15/2009, de 9 de diciembre (BOE 15/01), de medidas de simplificación administrativa para la puesta en marcha de actividades empresariales o profesionales.

♦ EXTREMADURA – VIVIENDA

LEY 7/2009, de 17 de diciembre (BOE 15/01), de enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

♦ LA RIOJA – PRESUPUESTOS

LEY 5/2009, de 15 de diciembre (BOE 16/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2010.

LEY 6/2009, de 15 de diciembre (BOE 16/01), de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2010.

♦ CATALUÑA – PRESUPUESTOS

LEY 25/2009, de 23 de diciembre (BOE 18/01), de Presupuestos de la Generalitat de Cataluña para 2010.

LEY 26/2009, de 23 de diciembre (BOE 18/01), de medidas fiscales, financieras y administrativas.

♦ CATALUÑA – COMERCIO

DECRETO-LEY 1/2009, de 22 de diciembre (BOE 18/01), de ordenación de los equipamientos comerciales.

♦ ANDALUCÍA – PRESUPUESTOS

LEY 5/2009, de 28 de diciembre (BOE 20/01), del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2010.

♦ CANTABRIA – PRESUPUESTOS

LEY 5/2009, de 28 de diciembre (BOE 21/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2010.

LEY 6/2009, de 28 de diciembre (BOE 21/01), de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

♦ EXTREMADURA – PRESUPUESTOS

LEY 8/2009, de 28 de diciembre (BOE 25/01), de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2010.

♦ COMUNIDAD VALENCIANA – PRESUPUESTOS

LEY 13/2009, de 29 de diciembre (BOE 28/01), de presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2010.

LEY 12/2009, de 23 de diciembre (BOE 28/01), de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

♦ BALEARES – PRESUPUESTOS

LEY 9/2009, de 21 de diciembre (BOE 30/01), de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2010. □

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana