

Registro de la propiedad.

- El asiento de presentación.
- La inmatriculación.
- El exceso de cabida.
- La segregación.
- Agrupación y división horizontal y material.
- Declaración de obra nueva.
- Compraventas.
- Actos inscribibles realizados por los cónyuges.
- Adquisiciones hereditarias.
- Liquidación de la sociedad de gananciales.
- Leasing.
- Hipotecas: modificación y cancelación.
- Suspensión de pagos y quiebras.
- Anotaciones preventivas.
- Cancelación de embargo.
- Errores y su rectificación.
- Notas simples informativas.
- Certificaciones.
- Cancelación de cargas y gravámenes.
- La calificación por el Registrador.

1) EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

El asiento de presentación supone el primer paso de lo que denominamos el procedimiento registral, pues desde que se solicita la inscripción de un título hasta que el registrador resuelve sobre su pretensión se suceden una serie de actos, siendo dicho asiento el primero de ellos.

El asiento de presentación es aquel asiento que se realiza en el Libro Diario, y que tiene por objeto hacer constar la entrada de un título en el Registro para su posterior inscripción, si procede. Así pues, al ingresar cualquier título que pueda producir en el Registro alguna inscripción, cancelación o nota marginal, y una vez tomada razón del mismo en el libro-registro de entrada, el registrador practicará inmediatamente el asiento de presentación en el Libro Diario.

a) Títulos presentables:

Se pueden presentar todos aquellos títulos que sean susceptibles de producir algún tipo de asiento en el Registro. Así, según el art. 2 L.H., se pueden presentar, para su posterior inscripción, los siguientes títulos:

- títulos traslativos declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera derechos reales.
- actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

- resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento, y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
- los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo de más de seis años, o aquellos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, o cuando sin concurrir alguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que inscriban.
- los títulos de adquisición de bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas.

Por la parte contraria, no será posible la extensión del asiento de presentación, según el artículo 420 R.H., los siguientes:

- los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral: herencias con un solo heredero, extinciones de usufructos, libros de comunidades de propietarios...
- los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
- los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad, no puedan provocar operación registral alguna.

Durante las dos semanas que he estado estudiando el asiento de presentación, he observado documentos de muchas naturalezas:

- Notarial: la inmensa mayoría eran documentos de naturaleza notarial que contenían títulos muy variados: compraventas, herencias, hipotecas..., al realizar la presentación debe constar como autorizante el notario que realiza la escritura, nº de protocolo...
- Judicial: los documentos judiciales más frecuentes que se presentaban eran los relativos a las anotaciones de embargos. Aquí el autorizante es el juzgado correspondiente y el interesado, el banco en particular.
- Administrativos: los más frecuentes eran los relativos a las anotaciones de embargos, siendo tanto el autorizante como el interesado la Tesorería General Tributaria, debiendo constar el nº de la carta de pago.
- Privados: solo se pueden presentar tres clases de documentos privados, las herencias con un único heredero, las extinciones de usufructos y los libros de las comunidades de propietarios.

b) Métodos de presentación registrales:

Actualmente para realizar la labor de presentación, el Registro cuenta con un sistema informático. Pero hasta hace poco, se hacían servir unos modelos específicos según el objeto del título y que a continuación adjunto.

Ahora, con el sistema informático, cuando llega al Registro un título, lo primero que hay que hacer es sacarle un etiqueta o número de entrada que contendrá el número del asiento de presentación, junto con su fecha y hora, datos importantísimos por el principio de prioridad que rige en el Registro de la Propiedad.

Una vez sacada la etiqueta, procedemos a su presentación por medio del ordenador, en el que entraremos a partir del nº de entrada, y una vez dentro deberemos señalar lo siguiente: presentante del título y sus circunstancias (domicilio, teléfono...); naturaleza del documento, fecha, número (del protocolo, carta de pago...), autorizante, objeto del título, breve resumen de éste, fecha y hora de presentación del documento, el interesado y sus circunstancias..., es decir, todas las circunstancias que deberán constar en el Libro Diario y que especifica el art. 249 L.H. y que más tarde desarrollaré.

A continuación de la anterior operación, debemos ir al libro de inscripciones correspondientes y anotar el

denominado pende o asiento de presentación pendiente, que consiste en ir al folio del tomo correspondiente y poner el número de asiento de presentación solamente en la vertical correspondiente al número del orden de las inscripciones y que nos indica que se ha presentado un título, aún no calificado, y que si reúne las circunstancias y requisitos será inscrito.

A la hora de llevar el título a presentación, es importante que consten todos los documentos complementarios al título en sentido estricto, puesto que aunque se puede admitir su presentación, posteriormente al calificar denegara su inscripción, por lo que generalmente el encargado de presentar señalara al presentante del título, tras observar los documentos a primera vista, que no presente el documento, pues carece de requisitos imprescindibles, por lo que posteriormente el Registrador negaría su inscripción.

El título debe reunir las circunstancias del art. 249 L.H.

Junto al título debemos observar la concurrencia de documentos complementarios, como el que confirma el pago del impuesto, bien el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, documentados, o bien el de Sucesiones y Donaciones.

Que la finca sobre la que recae el título pertenezca a la zona que le corresponde al Registro de la Propiedad en que se presenta.

c) Circunstancias del asiento de presentación:

Según el art. 249 L.H., los asientos de presentación se extenderán por el orden con que se presenten los títulos sin dejar claros ni huecos entre ellos. Además, se numeraran correlativamente y expresaran necesariamente las circunstancias siguientes:

- el nombre y apellidos del que presente el título;
- la hora de su presentación;
- la especie del título presentado, fecha y autoridad o Notario que lo suscriba;
- el derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretenda inscribir;
- la naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación, nombre y número, si lo tuviere;
- el nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción o asiento de que se trate;
- la firma del Registrador, en todo caso, y la de la persona que presente el título, si lo solicitare, o si se lo exigiese el Registrador.

El Registro estará abierto para presentar documentos todos los días hábiles desde las 9 hasta las 14 horas, aunque el Registrador podrá ampliar este horario en una hora, o adelantar en una hora la apertura y cierre, si lo estima conveniente.

El asiento de presentación tiene un plazo de vigencia de sesenta días, dentro de los cuales debe devolverse al Registro el título, si se hubiese retirado dicho título por tener algún defecto subsanable, o para pagar el correspondiente impuesto. Transcurridos esos sesenta días, el asiento de presentación caducará, lo cual se hará constar en el Libro Diario y en el pende del libro de inscripciones.

Sin embargo, el plazo de vigencia se extenderá hasta los ciento ochenta días si el impuesto no se hubiera podido pagar dentro de esos primeros sesenta días por causa legítima debidamente justificada.

La presentación debe hacerse personalmente, pero el art. 418 R.H., deja al arbitrio de los Registradores el despachar, devolver o conservar en su archivo a disposición de quien tenga derecho a ellos, los títulos que

reciban por correo, excepto los remitidos por autoridades judiciales o administrativas, de los que sí están obligados a extender asiento de presentación.

d) Presentación de títulos por fax:

La presentación de títulos por fax es una novedad de fecha muy reciente, realizada por el Real Decreto 2537/1994 de 29 de Diciembre, por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario, que adjunto a continuación.

Esta modalidad de presentación pueden realizarla los Notarios (principalmente) y los órganos judiciales y administrativos. Se precisan unos determinados requisitos:

- que la escritura sea susceptible de ser inscrita;
- que el fax se mande el mismo día del otorgamiento de la escritura;
- por telefax;
- comunicación suscrita y sellada que contenga: fecha, número de protocolo, identidad de los otorgantes y concepto en el que intervienen, derecho a que se refiere el título, identificación del inmueble y datos registrales;
- a voluntad del Notario o a solicitud del interesado;

En cuanto a la caducidad del asiento, se dispone de un plazo de 10 días desde que se presentó, para consolidar dicho asiento de presentación, para lo cual debe presentarse en el Registro la escritura o documento (original o copia), tras lo cual dicho asiento se consolidará. Si no se presentara en esos 10 días hábiles, el asiento caducaría.

En cuanto a la hora de presentación:

- si se presenta en horas de oficina, la hora será la de la recepción;
- si se reciben fuera de las horas de oficina, será el día hábil siguiente inmediatamente después de la apertura del diario, simultáneamente con las que se presenten físicamente a esa misma hora;

Cuando el presentante es el Notario, seguiremos el siguiente procedimiento:

- Cuando se reciba comunicación de finca perteneciente a este Registro:
 - se extiende asiento de presentación en el diario;
 - se remite al Notario, en el mismo día de la recepción o en el siguiente día hábil, confirmación de los datos del asiento;
- Si la finca pertenece a otro Registro:
 - se le comunica inmediatamente al Notario autorizante por medio de telefax que la finca no pertenece a esta demarcación;
- Cuando se recibe copia auténtica de la escritura dentro del plazo:
 - poner nota de consolidación del asiento al margen del asiento de presentación;
 - nota en el título de consolidación del asiento de presentación por fax;
 - a la escritura también se le pondrá una etiqueta igual a la que se puso al fax al presentarlo;

Una vez consolidado el asiento, tendrá un plazo de vigencia de sesenta días.

- Cuando se recibe copia auténtica de la escritura fuera de plazo:
 - nota de caducidad al margen del asiento de presentación;
 - nota de caducidad del asiento en el título;
 - nota de caducidad en el pende en el libro de inscripciones;
 - será preciso presentar de nuevo el título, y se hará un nuevo asiento de presentación;
- Comunicaciones defectuosas: se notificaran a los Notarios inmediatamente por telefax, aquellas comunicaciones que por tener defectos, no pueden producir asiento.

Cuando las comunicaciones por fax las realizan los órganos judiciales y administrativos, se les aplica lo mismo que a los Notarios, pero con dos diferencias:

- tendrán que enviar por fax las resoluciones judiciales o;
- los podrán enviar el día de la firma o en el siguiente día hábil.

e) Presentación en este Registro de documentos pertenecientes a otro Registro:

En estos casos debe seguirse el siguiente procedimiento :

- darles entrada y número de asiento;
- presentarlos en el Libro Diario, dando lugar a un asiento de remisión con numeración distinta a la del diario. Así pues, este asiento tendrá dos números: uno, el correspondiente al Libro Diario y el otro, el que corresponda dentro de los asientos remitidos por fax y que será el número correlativo siguiente;
- se remite, al Registro competente, por fax el asiento que hemos denominado asiento de remisión, que contendrá todos los datos necesarios para que en dicho Registro puedan practicar el oportuno asiento de presentación, entre los que deben figurar aquéllos que acrediten que la finca pertenece al mencionado Registro. El modelo sería este:

En cumplimiento del artículo 418 b1 del R.H. se remite fotocopia del asiento de presentación número XXXX del diario XX y número de asiento de remisión XXXX, practicado con fecha de hoy, relativo a la escritura que en dicho asiento se recoge y que es del siguiente tenor literal: XXXXXXXX

Fotocopia del asiento, fecha y firma.

- el acuse de recibo del Registro competente, remitido por fax, se consigna por nota al margen del diario y se archivara en el legajo correspondiente;
- nota al pie del documento haciendo constar las operaciones realizadas y la confirmación de la recepcionada por el Registro destinatario.

Como ya comente anteriormente, se puede presentar cualquier documento, y será el Registrador quien, posteriormente, calificará y determinará si se puede inscribir. Lo que sucede es que por comodidad, el encargado de la presentación indicará al presentante si a primera vista, falta algún documento o hay algún defecto.

f) Presentación en otro Registro de documentos pertenecientes a este:

En este caso se haría lo siguiente:

a) Darles número de entrada y asiento.

b) Presentarlos.

c) Enviar después de presentados, acuse de recibo al Registro que haya enviado el fax. El modelo es este:

Acuse de recibo de fax enviado por el Registro de la Propiedad X, correspondiente al asiento de presentación extendiendo en dicho Registro con fecha de hoy, asiento número XXX del diario XXX relativo a XXX. Castellón a XXXX. Firma.

d) El plazo para aportar el documento al Registro competente es de 10 días hábiles desde el día en que se produjo el asiento (el día de presentación no cuenta).

e) Aportado el documento dentro del plazo, se hará constar por nota al margen del diario de presentación a partir de cuya fecha correrán los plazos de calificación y despacho. El modelo es:

Aportado en el día de hoy por Don XXX el documento que produjo el asiento adjunto.

g) Títulos por correo:

Anteriormente, según el art. 418 R.H., los registradores no estaban obligados a extender asientos de presentación de los títulos que recibían por correo, excepto cuando se trataba de documentos remitidos por autoridades judiciales o administrativas.

Actualmente, y por la reforma del R.H. por Real Decreto 2537/1994 de 29 de Diciembre, según el nuevo art. 418, se han de presentar todos los títulos o documentos, cualquiera que sea el medio por el que llegue.

h) Desistimiento:

Según el art. 433 R.H., durante la vigencia del asiento de presentación, el presentante o los interesados podrán desistir, total o parcialmente, de su solicitud de inscripción.

Cuando sea total, deberá formularse documento público o privado legitimado notarialmente. Si es parcial, podrá realizarse verbalmente. En todo caso, la solicitud de desistimiento se hará constar por nota al margen del asiento de presentación de que se trate.

i) Notas marginales:

Junto al asiento de presentación, en el Libro Diario existen unas notas marginales a su izquierda. En ellas constan las fechas de retirado y devuelto del título, la fecha de la posible caducidad por pérdida de vigencia del asiento y consiguiente cancelación, el número de la finca y los datos de la inscripción: fecha, tomo, folio y número de la inscripción.

j) Retirado y devuelto:

Cuando al presentar algún documento el Registrador observe algún error al calificarlo, el presentante ha de proceder a la retirada del documento y devolverlo al Registro antes de que pasen los sesenta días desde la fecha del asiento.

En la escritura o documento el Registrador pondrá un papel en el que indicará el error a subsanar, si es

subsanable.

El presentante ha de firmar en el diario en el margen derecho (observaciones) cuando retire la escritura.

h) Libro Diario:

Es aquel en el que hacemos constar el asiento de presentación. Me remito a la mayor parte de las cosas cuando hable del asiento de presentación.

En la portada se consignará: Diario de las operaciones del Registro de la propiedad de XXX, tomo XXX. Empieza en XXX de XXX del año XXXX. En la hoja siguiente a la de la portada se insertaran únicamente la certificación y nota prevenida en el artículo anterior. Cada folio del Diario contendrá un margen en blanco suficiente para extender en el las notas marginales correspondientes; dos líneas verticales formando columna, para consignar entre ellas el número de guarismos del asiento respectivo, y un ancho espacio, rayado horizontalmente, a fin de escribir los asientos mismos. En la parte superior de cada folio se estampará con el número del mismo el siguiente encasillado: Notas marginales. Números de asientos. Asientos de presentación.

El horario de apertura y cierre del diario es el de la presentación de títulos, por lo que me remito a contenidos anteriores.

2) LA INMATRICULACIÓN.

Es el ingreso de una finca en el Registro mediante una inscripción de dominio, que es la primera inscripción de la historia registral de esa finca (datos físicos de la finca y del propietario).

En cuanto a los caracteres que presenta, son:

a) El asiento de inscripción ha de cumplir todos los requisitos de las inscripciones propiamente dichas. No se admitirá mediante nota marginal o anotación preventiva. Estos requisitos son los establecidos en los art. 9 L.H. y 51 R.H.:

(ART. 9 LH)}

Todas estas circunstancias son desarrolladas en el art. 51 R.H., cuyo contenido debe respetarse y reproducirse fielmente:

(ART. 51 RH)}

b) Ha de ser de dominio: ha de aparecer quien es el primer propietario.

c) La inmatriculación se obtiene mediante los medios inmatriculadores.

d) El asiento de inmatriculación abre folio registral.

a) Medios inmatriculadores:

Para inmatricular una finca, tres medios o formas son los siguientes:

1) Expediente de dominio:

Es un procedimiento judicial que tiene por objeto producir un título de inmatriculación, previa demostración de la adquisición del dominio por el solicitante. El juez competente es el de 1ª instancia del partido donde

radique la finca, y el procedimiento será a instancia de quien solicite la inscripción. Es un medio muy poco frecuente, y no he tenido oportunidad de ver ninguno.

2) Título público:

Es el principal medio de inmatriculación. Según el art. 205 L.H. serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista a los documentos presentados. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha.

En el asiento se expresarán las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otras presentadas al efecto.

Así se exigen los siguientes requisitos:

- que la finca no esté ya inmatriculada.
- que el título inmatriculable sea público o de adquisición de dominio.
- que la persona que transmitió hubiese adquirido en una fecha anterior a ese título.
- que se acredite de modo fehaciente o por acta de notoriedad, el título adquisitivo del transmitente.
- que se publiquen edictos, debiendo estar un mes en el Ayuntamiento desde la recepción. Hay tres meses para devolverlo al Registro desde el día en que se hizo el edicto, si no se hace esto, todas las inscripciones se cancelan.

3) Certificación administrativa:

Según el art. 206 L.H., el estado, la provincia, el municipio y las corporaciones de derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquel y las de la iglesia católica cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresara el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos.

En realidad, en la actualidad, las inmatriculaciones son muy escasas, pues prácticamente todas las fincas ya están inscritas.

b) Búsqueda de índices:

Como he dicho anteriormente, la inmatriculación es la primera inscripción de una finca, y para proceder a inmatricularla, tenemos que comprobar previamente que, efectivamente, es la primera inscripción, puesto que tras consultarlo en índices, no aparece ninguna inscripción relativa a esa finca.

Así pues, hemos de consultarlo en índices. En el Registro hay dos tipos de índices:

1) Índice de fincas: el índice de fincas se divide en tres secciones:

– Fincas rústicas: las fichas de esta sección deberán contener el nombre del paraje, partida, sitio aldea...donde se halle la finca, nombre del inmueble, cultivo o uso agrícola, medida superficial, linderos, número de la finca en el Registro, tomo y folio, referencia catastral y observaciones.

– Fincas urbanas: las fichas contendrán, ayuntamiento, núcleo urbano, aldea...donde radique la finca, número moderno, destino, número de plantas y nombre, medida superficial, linderos, número, libro y folio de la finca en el Registro, referencia catastral y observaciones.

– Fincas especiales: al menos contendrán los datos relativos al lugar de situación, clase, nombre y referencia registral.

2) Índice de personas: las fichas del índice de personas, llevarán los apellidos, nombre y D.N.I. de las personas físicas y la razón social o denominación de las personas jurídicas y su C.I.F. además contendrán la naturaleza de la finca o derechos a su favor, referencia en su caso al asiento del libro de incapacitados, ayuntamiento o sección, situación, número de finca en el Registro, libro de asiento, tomo y folio, y referencia a la transmisión o cancelación.

Así pues, si tras una consulta a los índices no observamos la inscripción de alguna finca, podemos proceder a su inmatriculación.

c) Reinscripción:

La reinscripción consiste en simplemente en volver a inscribir una finca ya inmatriculada e inscrita por primera vez, pero que, por ejemplo, por algún incendio, se destruyeran los archivos y es necesario volver a inscribirla. Para ello, bastara simplemente con volver a presentar el título.

El modelo de la reinscripción seria el mismo que el de la inscripción, pero tras el en su virtud, en lugar de poner inscribo el dominio..., se ha de poner reinscribo el dominio....

d) Modelos de inmatriculación:

1) Inmatriculación (art. 205):

RÚSTICA: No se halla arrendada ni cedida en aparcería, ni ha hecho uso del derecho conocido en el art. 26.I de la LAR de 31 de diciembre de 1980. No consta gravada ni inscrita. XXXX adquirió esta finca por XXXX, hace más de XXXX años, careciendo de título escrito e inscrito, y la vende, por precio confesado y recibido de XXXX pesetas, a XXXX, a cuyo favor inscribo el dominio de esta finca, por título de compra, conforme a los artículos 205 y 207 L.H., expidiéndose edicto. Resulta.....

2) Inmatriculación (expediente de dominio):

DESCRIPCIÓN. CARGAS= VALOR. Don XXXX adquirió esta finca por herencia de Don XXXX, fallecido el XXXX, careciendo de título inscrito, y seguido expediente con arreglo al art. 210 L.H., el juzgado de primera instancia de XXXX dictó el auto el XXXX declarando justificado el dominio a favor de Don XXXX (circunstancias), a cuyo nombre inscribo el pleno dominio de esta finca. Resulta....

e) Reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido:

Puede suceder que a lo largo del tiempo se realicen determinadas operaciones de las inscribibles en el Registro, sobre una finca inscrita en este, y que sin embargo no se inscriban; por ejemplo que se realice una

compra y no se inscriba. Si tras esta compra, el nuevo propietario vende a otra persona, no se podrá inscribir, pues el titular real (quien realizó la anterior compra pero no lo inscribió) no coincide con el titular registral (primer propietario y que realizó la venta a aquél), por lo que no se está cumpliendo uno de los principios básicos del derecho registral, el principio de tracto sucesivo: cada titularidad registral, salvo la que consta en el asiento de inmatriculación, debe apoyarse sobre la anterior, vigente y suficiente para servirle de base. Cada adquirente solo puede inscribir su derecho si lo ha recibido del último titular según el Registro.

Así, si se ha interrumpido este tracto sucesivo o cadena de titularidades registrales, es preciso para inscribir, la reanudación del tracto sucesivo, y para ello se suele recurrir a dos medios:

- que cada uno de los intermediarios registrales inscriba, por lo que se reanudará el tracto. Pero esto no suele suceder.

- la L.H. dispone los dos siguientes medios:

- a) por expediente de dominio (art. 201).

- b) acta de notoriedad (art. 203): el notario acreditará que la persona que la insta es el propietario.

Los efectos que se producen por cualquiera de estos dos medios de la L.H. son la cancelación del asiento inmediatamente anterior.

3) EXCESO DE CABIDA.

A veces, en las inscripciones, se consigna una extensión de superficie menor o mayor que la real, sea de intento, sea debido a un error en la medición. Cuando se rectifica la medida que manifiesta el asiento, no se pretende ampliar la finca, sino eliminar la inexactitud.

Los casos en que es viable rectificar la superficie en más, sin recurrir a elementos inmatriculadores, y siempre que no haya duda fundada sobre la identidad de la finca, son:

- a) exceso de cabida en las fincas con linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de la existencia de terceros colindantes que pudieran ser perjudicados.

- b) los que tengan su base y justificación en datos catastrales.

- c) los que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita.

En el art. 298 R.H. se prevé un procedimiento de inmatriculación sumaria para los casos de los números 1–4 de dicho artículo, y para los excesos de cabida superiores a un quinto de la superficie de la finca. En estos casos, es necesario la publicación de un edicto que autorizará al Registrador, y que se fijara en el ayuntamiento del lugar donde radique la finca por un mes, debiendo ser devuelto a los tres meses desde la fecha de la inscripción, pues en caso contrario se cancelaría ésta.

El exceso de cabida solo puede hacerse en documento público y cuando haya transmisión de dominio. Hasta dos años no producirá efectos contra terceros. El exceso debe hacerse constar en el título y en la nota del diario.

Así, en los excesos de más de un quinto de la cabida inscrita, hay que hacer un edicto. La escritura del exceso tiene que haber sido otorgada hace más de un año, o bien presentar el certificado catastral que ha de contener los límites precisos de la finca.

Cuando se devuelve el edicto al Registro, hemos de poner una nota al margen de la inscripción.

En cuanto al exceso de cabida no superior a un quinto de la cabida inscrita, se inscribe conforme al art. 205 L.H., con la limitación del 207 L.H. y párrafo 5º letra D del artículo 298 R.H.:

Con una superficie inscrita de XXXX En su virtud....y en cuanto al exceso de cabida de XXXX metros cuadrados se inscribe conforme al artículo 207 L.H. y párrafo 5º letra D del artículo 298 de su reglamento

4) LA SEGREGACIÓN.

La segregación es la separación de parte de una finca registral para formar otra independiente. Se abre un nuevo folio a la finca segregada (inmatriculación) y continua vigente el folio registral de la finca de la que se segrega.

Así, siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de la propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero/s por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de esta y los gravámenes vigentes de la finca matriz. Como caracteres o circunstancias específicas de la segregación, podemos señalar las siguientes:

- a) toda segregación se practicará en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a las que afecten, así como las resultantes y las porciones restantes, cuando fuere posible, o por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación.
- b) en caso de solares o parcelas, para segregar es necesario el permiso del ayuntamiento mediante licencia municipal.
- c) si se trata de locales o pisos...lo han de permitir los estatutos, o en su defecto, el permiso de la junta de propietarios. Además han de tener acceso independiente.
- d) no se puede segregar nada inferior a la unidad mínima de cultivo (si es regadío 20 áreas, si es de secano 2 hectáreas).
- e) los altillos no se pueden segregar. Si se puede segregar una planta con sus altillos correspondientes, pero la superficie del altillo nunca puede ser mayor que la de la planta baja.
- d) si se trata de una finca rústica, en la inscripción hay que poner si es de secano o de regadío, si es divisible o no, y si esta sujeta a las reservas y limitaciones de la ley de unidades mínimas de cultivo.

Existen varios modelos de segregaciones, una segregación por inscripción extensa y otra concisa.

5) AGRUPACIÓN, DIVISIÓN MATERIAL Y HORIZONTAL.

a) Agrupación:

En el Registro, dos o más fincas, que hasta entonces eran independientes, cada una en su folio, se unen para formar una sola, cerrándose los folios antiguos y abriéndose uno nuevo bajo número independiente. O bien, se segregar porciones de varias fincas y se agrupan a continuación, sin que sea necesaria la inmatriculación autónoma de cada porción.

Así, cuando se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, con una nueva descripción, se

inscribirá con número diferente haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas. Si las fincas agrupadas no fueran colindantes, se describirán individualmente las parcelas que las constituyan, y con la mayor precisión posible las características de la agrupación o causas que den lugar a ella.

Cuando en el título presentado se forme una finca de dos o más, se practicará una sola inscripción que comprenda la agrupación. Todas las operaciones de agrupación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes.

El modelo de la inscripción de una agrupación es el siguiente:

Descripción. Valor. Se forma por la agrupación de las XXXX siguientes, la 1ª al folio XX del tomo XX, inscripción XXXX, y la 2ª al folio XX del tomo XX, inscripción XXXX. Cargas. Don XXXX es dueño de las citadas componentes por XXX según las citadas inscripciones y, siendo colindantes entre sí las agrupa formando la descrita al principio de este asiento. En su virtud, Don XXXX inscribe a su nombre esta finca en virtud de la agrupación. Resulta de primera copia de la escritura de agrupación....

b) División material:

Supone el nacimiento de dos o más nuevas fincas sobre la base de otra cuya hoja registral se cierra. A aquellas se les asigna número independiente y se les abre el correspondiente folio. Así, en el caso de que la totalidad de la finca inscrita se divida en dos o más porciones, se inscribirá cada una de estas como finca nueva y bajo número diferente, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divida. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división.

La división de una finca se practicará en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de dicha operación.

Hay dos modelos de división, la división material extensa y la división material concisa.

c) División horizontal:

Consiste en dividir una finca matriz, en este caso estamos hablando de edificios, en varias fincas (a lo alto).

A la hora de realizar la inscripción hay que especificar el número de metros cuadrados y el porcentaje de cuotas de cada una.

El resto es igual a la obra nueva:

- edificio en construcción o terminado.
- se ha de pedir licencia.
- certificado o acta final de obra por el arquitecto.

Existe la denominada división horizontal truncada, que es solo para naves industriales (a lo largo).

Finalmente, se puede establecer el régimen de la comunidad en una división horizontal.

6) DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

Puede suceder que se construya un edificio sobre lo que antes era un solar, y como tal constaba en el Registro. Se produce una discordancia entre los datos de hecho que constan en el folio y la realidad. Por obra nueva se entiende, no solo la edificación, sino cualquier obra que transforme las circunstancias materiales de la finca descritas en el Registro. Esto, obviamente, debemos reflejarlo en una nueva inscripción.

Según los art. 208 L.H. y 308 R.H., la obra se hace constar en el Registro:

- describiéndola en un título destinado a cualquier modificación en la situación jurídica de la finca.
- manifestando la obra en una escritura pública sin carácter negocial.
- mediante escritura pública descriptiva de la obra nueva, en la que el contratista manifieste que ha sido reintegrado del importe de la misma, o al que se acompañe de certificado del arquitecto director de la obra o del arquitecto municipal, acreditativo de que la obra esta comenzada o concluida.

Junto a los medios anteriores, debemos aportar al Registro, tras la Ley 8/1990 de 25 de Julio, los siguientes documentos:

- las declaraciones de obra/s nueva/s actual/es deben ser acompañadas por una licencia de obras mayores del ayuntamiento donde se certifique que el ayuntamiento ha acordado la autorización para, por ejemplo, la construcción de un edificio; y además, el certificado final de obra expedido por el colegio oficial de aparejadores y arquitectos técnicos donde se certifica que la obra ha sido ejecutada.
- las obras nuevas realizadas hace cinco años, se exigirá el acta de notoriedad o el certificado del catastro o el recibo de contribución.

La obra nueva puede ser, al realizar la inscripción, en construcción o terminada. También nos debemos fijar al realizar la inscripción, que las cuotas al sumarse dé, un 100%. Al mismo tiempo, debemos indicar si la finca es de protección oficial. Junto a la inscripción de obra nueva, se pone la nota marginal de división horizontal.

7) COMPRA-VENTAS.

Los títulos de compra-ventas han sido los más frecuentes a la hora de realizar inscripciones, por lo que he visto, hay muchos supuestos que ahora voy a detallar.

- a) Compra de inmueble urbano.
- b) Compra de inmueble rústico.
- c) Compra por una sociedad mercantil.
- d) Compra de un garaje.
- e) Compra con condición resolutoria.
- f) Compra y artículo 205 L.H.
- g) Venta judicial.

a) Compra de inmueble urbano:

El modelo de inscripción correspondiente a esta compra sería el siguiente:

URBANA: Descripción. De protección oficial (si lo es). Cargas. Don XX y Doña XX. Cónyuges...y...(circunstancias), con carácter... son dueños de esta finca por (título), según la inscripción... y, por el precio confesado de... pesetas, la venden a... (circunstancias) a cuyo favor le inscribo el pleno dominio de esta finca con carácter... por título de compra-venta. Resulta de ...copia de la escritura de ... otorgada en... el día... ante el Notario... , que fue presentada a las... horas del día..., asiento... del diario...

Retirada y devuelta hoy. Pagado el impuesto por autoliquidación nº... Castellón de la Plana a... Base y honorarios según minuta archivada.

b) Compra de inmueble rústico:

La especialidad de estos inmuebles y su inscripción con respecto a la inscripción de las fincas urbanas, es que hay que señalar:

- si son o no son divisibles (una finca de secano es indivisible hasta las cuatro hectáreas, y una de regadío hasta las 40 áreas).
- si esta arrendada o en régimen de aparcería.

c) Compra por una sociedad mercantil:

Esta compra resulta un poco más compleja, debido a la intervención por parte de la mercantil de representantes, y por algunas otras especialidades:

- la inscripción de una mercantil en el Registro Mercantil es constitutiva.
- los poderes del representante tienen que estar inscritos.
- los poderes especiales no se inscriben en el Registro.
- deben transcurrir dos años desde la fecha de constitución de una S.A. para que pueda comprar (no así una S.L.).

d) Compra de un garaje:

El siguiente modelo corresponde a la compra de un garaje y su separación de la finca matriz:

URBANA: Plaza de aparcamiento número XXXX del sótano XXXX de la finca XXXX del régimen de propiedad horizontal, inscrita y descrita en la inscripción XXXX de la finca número XXXX, al folio XXXX del tomo XXXX. Es objeto de este asiento una participación indivisa de XXXX de dicha finca matriz concretada en la plaza de aparcamiento expresada. De protección oficial. Libre de carga. Libre de inquilinos. La mercantil XXXX adquirió dicha finca matriz por XXXX según su inscripción XXXX y vende la expresada participación indivisa de XXXX de esta finca , por título de compra y por precio confesado recibido de XXXX, a los consortes XXXX, a cuyo favor, con carácter XXXX, inscribo el dominio de esta participación indivisa de XXXX de esta finca. La extensa es la inscripción XXXX de la finca XXXX, al folio XXXX del tomo XXXX. Castellón de la Plana a XXXX. Base y honorarios según minuta archivada.

e) Compra con condición resolutoria:

A la hora de realizar una compra, se puede también estipular una condición resolutoria, la cual también se ha de inscribir en el Registro.

f) Compra y artículo 205 L.H.:

A continuación presento un modelo o inscripción de compra conforme al artículo 205 L.H., expidiéndose edicto. Según el artículo 205 L.H., serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que ... y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el registrador.

g) Venta judicial:

Este supuesto se produce cuando, por ejemplo, hay un embargo sobre la finca de alguien y se va a subastar esa finca. Si el propietario no realizara la venta por sí, la realizará el juzgado que conozca en su representación.

8) ACTOS INSCRIBIBLES REALIZADOS POR LOS CÓNYUGES EN DISTINTOS SUPUESTOS.

Acerca de estos actos realizados por cónyuges conjuntamente, vi principalmente compras y sus respectivas inscripciones en varios supuestos.

a) Compra por los dos cónyuges:

La inscripción se hará a nombre de ambos, con carácter ganancial. Los actos de disposición habrán de hacerse por ambos. Los actos de administración habrán de hacerse por ambos. Para que el embargo contra estos bienes quede anotado, es preciso que la demanda se haya dirigido contra ambos. Si el embargo es por deudas privativas de uno solo de los cónyuges deberá constar en el mandamiento que los bienes privativos del deudor son insuficientes, y deberá hacerse constar la notificación al cónyuge no demandado.

b) Compra por un solo cónyuge; haciendo constar que adquiere para la sociedad conyugal o que el dinero es ganancial:

La inscripción se hará a nombre del adquirente para la sociedad de gananciales con su esposo Don X. Los actos de disposición se harán por ambos consortes; y los de administración solo por el titular registral que adquirió. Para los embargos, igual que en el caso de arriba.

c) Compra por un solo cónyuge sin declaración alguna sobre el precio del carácter de la adquisición:

La inscripción se hará a su nombre con carácter presuntivamente ganancial. Los actos de disposición se harán por ambos consortes; los de administración, por el titular que adquirió; para los embargos, lo mismo que en los dos casos anteriores.

d) Compra por un solo cónyuge con declaración de que adquiere con carácter privativo pero sin acreditarlo:

La inscripción se hará a su nombre con carácter presuntivamente ganancial. Se hará constar así, en la nota al pie del título. Los actos de disposición se harán por ambos consortes; los de administración, solo por el titular que adquirió. Para el embargo, lo mismo que antes.

e) Compra por un solo cónyuge pero compareciendo el otro y declarando ambos que el precio es privativo del adquirente:

La inscripción se hará solo a su nombre, sin añadir nada más. Los actos de disposición, mientras viva el confesante, se harán solo por el titular registral. Fallecido el confesante, se harán por el titular, con consentimiento de sus herederos forzosos, salvo que se acredite el carácter privativo en la participación de la herencia. Los actos de administración se harán por el titular registral. El embargo será anotable sin necesidad de notificar ni demandar el otro cónyuge.

f) Compra por un solo cónyuge justificando el carácter privativo:

La inscripción se hace solo a su nombre, con carácter privativo. Los actos de disposición se hacen solo por el titular registral. Los actos de administración y embargo se realizan como en el caso anterior.

9) ADQUISICIONES HEREDITARIAS.

Las herencias también tienen cabida en el Registro de la propiedad cuando contengan bienes inmuebles o derechos reales sobre tales bienes, es decir, solo podremos inscribir la parte de la herencia susceptible de inscripción (art. 2 y 7 L.H.), que será la relativa a inmuebles y derechos reales que le acompañen y sean objeto de la herencia (pleno dominio sobre la finca, nuda propiedad, usufructo...).

Hemos de tener en cuenta la limitación del art. 28 L.H., según la cual las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a terceros hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Se han de exceptuar las inscripciones por título, de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos.

– En relación con este artículo, si se trata de un heredero no forzoso, no surtirá efecto frente a terceros durante dos años desde la muerte (no desde la fecha de la escritura), y se ha de poner en la inscripción con la limitación del art. 28 L.H., puesto que puede aparecer otro que tenga mejor derecho.

Existen tres clases de herencia y que ahora voy a determinar:

1) Herencia con testamento:

Según el art. 14 L.H., el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, puede ser entre otros, el testamento. Así, los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento que puede haberles sido transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente, que se hayan comprendidos en él, los bienes que tratan de inscribir (art. 16 L.H.).

Ahondando en esto, el art. 76 I.R.H. expresa que en la inscripción de los bienes adquiridos por herencia testada, se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

Así pues, se requiere en estos casos los siguientes documentos:

- Testamento.
- Escritura pública.
- Certificado de defunción.
- Certificado de última voluntad.

2) Herencias sin testamento:

Según el art. 14 L.H., el título de la sucesión hereditaria puede ser, a los efectos del registro, la declaración judicial de herederos abintestados o el acta de notoriedad a que se refiere el art. 979 LEC.

En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignaran los particulares de la declaración

judicial de herederos.

En este caso, si no hay testamento se pueden dar dos casos:

- a) Escritura pública junto a auto del juzgado, que es una declaración de herederos abintestados, y donde se relatan los hechos, fundamentos jurídicos y una declaración. En este caso no hacen falta ni certificación de defunción ni declaración de última voluntad para que se pueda inscribir.
- b) Escritura pública junto a un acta de notoriedad de declaración de herederos abintestados. El acta de notoriedad debe contener además el certificado de última voluntad, donde consta que no se otorga testamento (no otorgo testamento...) en este caso, y certificado del registro civil de la muerte del causante.

Las declaraciones de herederos abintestados por un notario no tienen validez. Lo mismo ocurre con las fotocopias de los testamentos legitimados o notario distinto al que lo autorizó (sólo documentos originales). Tampoco tienen validez los testamentos parciales incluidos en la escritura aunque pongan que lo expuesto es fiel reproducción que ni limita, altera, modifica ... el sentido del original.

3) Herencia con un único interesado:

Es uno de los pocos casos en que se permite la entrada en el registro de un documento privado. En estos casos, no se precisa de escritura pública, sino que se exige un escrito en particular, la manifestación privada de herencia.

Según el art. 14.3 LH, cuando se tratase de heredero único, y no existe ningún interesado con derecho a la legítima, ni tampoco comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 16 LH, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos, de los cuales era titular el causante en el registro.

Además podrá inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos del artículo 76, los bienes y derechos que estuviesen inscritos a nombre del causante cuando no exista legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultase ser dicho heredero.

Este tipo de herencias con un único interesado pueden ser testadas o intestadas:

a) Testadas: Se exigirá, además de la manifestación privada de herencia, lo siguiente:

- Testamento.
- Certificado de defunción
- Declaración de última voluntad.

En cuanto a las especialidades en inscripción, hay que destacar y fijarse en poner que:

- que no tenía ascendientes ni descendientes.
- los bienes y su adjudicación.
- resulta de:
 - escrito suscrito por XXXX, el día XXXX...

- escritura de adjudicación de herencia otorgada... presentada en unión de copia autorizada de testamento y certificados de defunción y ultima voluntad.

b) Intestadas: junto a la manifestación privada de herencia, deberá acompañarse:

- bien el auto del juzgado de declaración de herederos abintestados.
- bien el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestados.

En cuanto a la inscripción fijarse en poner:

- después de falleció... sin haber dejado testamento y por auto de (fecha), de Don XXXX, juez del juzgado de XXXX, fue declarado único heredero abintestado....
- incluir que no tenía ascendentes ni descendientes.
- El cual manifiesta...
 - en pago de gananciales y herencia intestada de su esposo.
 - herencia intestada de sus padres.
- resulta... que en unión del testimonio del auto citado y expedido el día XXXX por el secretario de dicho juzgado Don X.

10) LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

La sociedad de gananciales es el régimen económico matrimonial por el que se hacen comunes las ganancias o beneficios obtenidos por cualquiera de los cónyuges. Es un patrimonio separado del privativo de los cónyuges y que al separarse les corresponde la mitad de ese patrimonio ganancial a cada uno de ellos.

La sociedad de gananciales se puede disolver por:

- Causas del 1392 CC:
 - Se disuelve el matrimonio (muerte o divorcio).
 - Matrimonio declarado nulo.
 - Separación judicial de los cónyuges.
 - Los cónyuges convienen un régimen matrimonial distinto (se pactan nuevas capitulaciones matrimoniales).
- Causas del 1393 CC: por decisión judicial, o a petición de uno de los cónyuges:
 - Declaración de un cónyuge incapacitado, ausente o en quiebra, o condenado por abandono de familia.
 - Venir el otro cónyuge realizando por sí actos dispositivos o de gestión patrimonial, fraudulentos o dañosos.
 - Llevar más de un año separado de hecho.
 - Incumplimiento del deber de información sobre la marcha del régimen.
- Causa del 1373 CC: si el cónyuge no consiente a que se pague con el embargo de bienes gananciales las deudas privativas del otro cónyuge.

El régimen de la liquidación se realiza siguiendo las siguientes operaciones liquidatorias:

- Formación del inventario.

- Tasación o avalúo de bienes.
- Pago de deudas.
- Fijación del remanente y su distribución por mitades.

Para proceder a la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales, pueden llegar al Registro los siguientes documentos:

- a) Escritura de adjudicación más la escritura de las capitulaciones matrimoniales.
- b) Escritura de adjudicación y capitulaciones matrimoniales en una misma escritura.
- c) Auto del juzgado de separación o divorcio más escritura de adjudicación; o, si no se ponen de acuerdo ante el notario para otorgar la escritura de adjudicación, el juez hace la partición y la adjudicación a partir del convenio regulador.

Solo se debe inscribir y despachar lo relacionado con el cónyuge que presente la escritura: sólo los inmuebles o derechos reales sobre ellos que le hayan sido adjudicados a ese cónyuge en concreto que presente la escritura y a cuya instancia se pretende la inscripción. Si la presentan los dos cónyuges, la hará para las dos.

En la escritura de adjudicación o liquidación de gananciales se exponen los bienes y deudas gananciales, y los bienes o derechos que se le adjudican al cónyuge.

Las capitulaciones matrimoniales contienen los pactos o estipulaciones que determinen los cónyuges, y se debe poner un relacionado.

A la hora de liquidar el impuesto, si aportan una escritura de adjudicación y otra de capitulaciones, se liquida solo la adjudicación, la capitulación no hace falta.

Las capitulaciones matrimoniales deben estar inscritas en el Registro Civil, y esto lo hacemos constar con un sello al final de la escritura de capitulaciones matrimoniales.

Así pues, por cada uno de los inmuebles o derechos reales que recaigan sobre los mismos, se realizará una inscripción.

Si una finca es adjudicada a los consortes por mitades indivisas y presentan dos copias en distintos días, y por tanto en distintos asientos, se puede practicar una sola inscripción, haciéndola a favor de los mismos por mitades indivisas, y poniendo que resultan de dos primeras copias de la escritura de XXXX que han sido presentadas los días X y X, asientos XX y XX, del diario XX y XX.

Aquí también nos vamos a encontrar con dos tipos de modelos, la inscripción extensa y concisa.**11)**
LEASING.

El leasing o arrendamiento financiero es el contrato por el que una de las partes, concedente o sociedad de leasing, se obliga a adquirir determinado bien a un proveedor o fabricante determinado, para a continuación ceder su uso o disfrute durante un tiempo al usuario, concesionario o empresa financiada, a cambio de una prestación económica fraccional, ostentando el usuario al final de ese periodo de tiempo irrevocable una triple facultad de opción:

- Devolver el bien, que ha perdido valor.

- Otorgar nuevo contrato de leasing.
- Adquirir la propiedad del mismo y pagando una suma equivalente al valor residual previamente pactado.

Las características del leasing:

- Necesaria afectación de los bienes cedidos por parte del usuario a fines empresariales.
- Necesidad de que el contrato tenga una opción de compra final.
- Duración mínima del contrato de dos años sobre muebles y diez años sobre inmuebles.
- Necesidad de que en el contrato aparezca la parte del canon que se pague cada cierto tiempo, que corresponde a la recuperación del coste del bien (amortización), de la parte que corresponde a la carga financiera.
- Contrato bilateral. Se atiende que existen dos contratos, el de leasing propiamente dicho, y la opción de compra venta.

El principal problema a la hora de realizar la inscripción es que no hay unidad a la hora de determinar que estipulaciones del contrato de leasing se han de inscribir. Hay varios modelos:

- Algunos solo inscriben los pactos con trascendencia real del contrato; aquellos leasing donde se establecen unas condiciones particulares y unas generales. Con las condiciones particulares se cortan y se inscribe lo pertinente.
- Otros inscriben todo el contrato.
- Otros inscriben los pactos con trascendencia real, pero archivan fotocopia en unos legajos, del resto de estipulaciones del contrato.

Así, los pactos que se suelen inscribir y que son esenciales por su trascendencia real, son el precio del arrendamiento, forma de satisfacción del mismo, plazo, tipo de interés, interés de demora, valor residual....

Al final de la inscripción se ha de hacer referencia a las estipulaciones o párrafos de la escritura que no se inscriben de acuerdo con el modelo del Registro.

Al realizar la factura, cobraremos por dos conceptos, el contrato de leasing y el de opción de compra. Aquí los modelos de inscripción también podrán ser extensos o concisos.

12) HIPOTECAS: MODIFICACIÓN Y CANCELACIÓN.

Durante mi estancia en el Registro, he visto, sobre todo hipotecas inmobiliarias voluntarias, que son las convenidas entre partes o impuestas por imposición del dueño de los bienes sobre los que se establezca, y solo podrán constituir las quienes tengan la libre disposición de aquellos, o en caso de no tenerlos, se hallen autorizado para ello de acuerdo con las leyes.

Para que estas hipotecas voluntarias queden validamente constituidas, se requiere:

- que se haya constituido en escritura pública.
- que la escritura se haya inscrito en el Registro de la propiedad.

Así pues, al registro llegan escrituras de préstamos hipotecarios que un banco otorga a un particular, sociedad....

La inscripción de la hipoteca expresará siempre el importe de la obligación asegurada y el de los intereses, si se hubieren estipulado.

Además, para que pueda tramitarse el procedimiento judicial sumario, es indispensable que en la escritura de constitución de la hipoteca conste el precio en que los interesados tasaron la finca, y un domicilio que fijara el deudor para las notificaciones; en la inscripción han de contar ambas circunstancias.

Otra cosa en la que nos debemos fijar es si sobre la finca existen varias participaciones pro indiviso (generalmente mitades indivisas) que presentan los cónyuges que compran por mitades la finca. En este caso, podremos realizar una sola inscripción de hipoteca para la finca según el art. 207 RH, en lugar de tener que hacer una inscripción para cada participación.

Las estipulaciones que se inscribirán no serán todas las contenidas en la escritura, sino solo los pactos con transcendencia real, pues en este registro se cortan algunas estipulaciones, no se inscribirán aquellos que no estén contenidos en el modelo de inscripción del registro. Estos que no se inscriben han de ser mencionados al final de la inscripción:

De conformidad con el presentante no se han inscrito los siguientes pactos:....

Entonces, ¿qué se inscribe?:

– Cláusulas financieras:

- Capital del préstamo.
- Amortización (hay párrafos que no se inscriben).
- Intereses ordinarios (también hay párrafos que no se inscriben).
- Tipo de interés variable: no se inscribe (solo si se garantizan)
- Comisiones (no se inscriben).
- Gastos a cargo de los prestatarios: no se inscriben.
- Intereses de demora: hay párrafos que se suprimen.
- Resolución anticipada por el banco: hay párrafos que se suprimen.

– Cláusulas no financieras:

- Hipoteca.
- Obligaciones del hipotecante respecto de las fincas hipotecadas: solo se inscriben los párrafos c y d.
- Ejecución judicial de la hipoteca.
- Ejecución extrajudicial de la hipoteca.
- Administración de la hipoteca en los supuestos del vencimiento anticipado: no se inscribe.
- Cesión y movilización.
- Otros pactos
- Sumisión: no se inscribe.
- Cláusulas fiscales: tampoco se inscriben.

– Cláusulas adicionales: subrogación, formas de cálculo, tratamiento automatizado de datos personales, anotación de suspensión.... no se inscriben.

1) MODIFICACIÓN DE HIPOTECA:

La hipoteca, una vez constituida, puede variarse. Se puede otorgar nueva escritura en las que se modifiquen algunas condiciones o circunstancias de la anterior hipoteca, y tales modificaciones deben ser inscritas por una inscripción de modificación de la hipoteca o novación modificativa.

La modificación puede ser relativa a todas las condiciones de la hipoteca o a alguna de ellas:

- puede modificarse el tipo de interés.
- podría alterarse la responsabilidad hipotecaria.
- cambio de los plazos.
-

2) CANCELACIÓN DE HIPOTECA:

El asiento de cancelación está dedicado exclusivamente a una negación del anterior contenido en el registro: a dar cuenta de que algo o todo de ese contenido no debe ser tenido en cuenta adelante.

Pues bien, una inscripción de cancelación de hipoteca es precisamente lo que su nombre indica: se cancela una hipoteca que anteriormente se había constituido en una inscripción anterior, por ejemplo, sobre una vivienda que es lo que yo he visto durante mi estancia en el registro.

Cuando la inscripción de la hipoteca se hizo en virtud de escritura pública, su cancelación se hará por escritura o documento autentico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, o su causahabiente o representante.

Al ver la escritura de cancelación de hipoteca, debemos fijarnos en que la finca que se contiene en dicha escritura, sea la finca realmente hipotecada que consta en la inscripción, que se cancele toda la hipoteca (pesetas), que el banco sea el mismo (acreedor), y que el deudor sea el mismo.

Las clases de hipotecas y sus respectivas cancelaciones que he visto, eran hipotecas constituidas en garantía de rentas o pensiones periódicas.

Salvo pacto en contrario, transcurridos seis meses desde la fecha en que, a tenor de lo consignado en el registro, debería haberse satisfecho la última pensión o prestación, el titular del inmueble podrá solicitar la cancelación de la hipoteca, siempre que conste asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra el deudor sobre pago de dichas pensiones o prestaciones.

Así pues, una vez recibida la escritura de cancelación, y observados todos los requisitos anteriores, se procede a la inscripción, que es muy sencilla.

Una vez realizada la inscripción de cancelación, se pone una nota marginal de caducidad en la antigua hipoteca, y una nueva nota de afección al impuesto en la inscripción de cancelación.

Después de esto, se saca la factura, el inscribo (se pone detrás de la escritura notarial, en una de sus últimas hojas) y una nota simple. Finalmente, se va al libro diario donde se rellenan las notas marginales del asiento de presentación de ese título de cancelación de hipoteca (el retirado, devuelto, fecha de inscripción, tomo, libro, folio, número de la inscripción y la fecha de cancelación por caducidad). **13) SUSPENSIÓN DE PAGOS Y QUIEBRAS.**

Según el art. 2.4 LH, deben inscribirse en el registro las resoluciones judiciales en que se declare la

incapacidad legal para administrar... y cualquier otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Con motivo de una quiebra o de una suspensión de pagos, un comerciante (persona física o jurídica) puede ser inhabilitado para administrar y disponer de sus bienes, quedando sin efecto y suspenso los poderes otorgados por su administrador.

Cuando esto se produce, llega al registro un mandamiento junto al auto donde se declara, entre otras cosas, la inhabilitación para administrar y disponer de los bienes, y que ha de inscribirse en un libro determinado, el Libro de Incapacitados, donde se hacen constar dichas circunstancias.

Posteriormente, puede venir otro mandamiento donde se haga constar que la resolución judicial es firme o no lo es, y que se ha de poner como nota marginal.

También se podría dar el caso de la cancelación de la inscripción de incapacidad al levantarse dicha situación, por ejemplo, en los casos de cancelación de anotación preventiva de la solicitud de estado legal de la suspensión de pagos.

14) ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Las anotaciones preventivas son unos asientos (de menor solemnidad y más simples que la inscripción) con efectos en general más reducidos que la inscripción y además con duración legalmente limitada, asiento que se establece para unos casos concretos y específicos. Son asientos provisionales de un derecho eventual o transitorio, asientos cuyos principales caracteres son los de transitoriedad (normal caducabilidad del asiento, pues es temporal), pendencia (porque son objeto de estas anotaciones derechos reales no documentados, o que se constituyen mediante la propia anotación, o que son derechos en formación o en litigio, o que debido a su falta de concreción sobre una finca (derecho hereditario) o a otra causa, afecta a la cosa sin entidad real suficiente para ser inscritos) y accesoriedad.

Los supuestos más importantes de anotación preventiva son los enumerados en el art. 42 LH, con arreglo al cual podrán pedir anotación preventiva en sus respectivos derechos en el registro correspondiente:

- el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.
- el que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en inmuebles del deudor.
- el que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los tramites establecidos en la LEC.
- el que, demandado en juicio ordinario el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de inmuebles.
- el que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresasen el número 4 del artículo 2 de esta ley.
- los herederos respecto a su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.
- el legatario que no tenga derecho a proponer el juicio de testamentaría.
- el que en cualquier otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva conforme a lo dispuesto en ésta o en otra ley.

1) Conversión:

Aunque el art. 196 RH establece que la anotación preventiva podrá constituirse o convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviese constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado, de hecho

solo las anotaciones en función de otro asiento pueden convertirse posteriormente en él, se trata de asientos que tienen exactamente el mismo contenido que la anotación que las precede. Por eso no puede hablarse de conversión cuando a una anotación de demanda sucede, al progresar una acción, una inscripción a favor del demandante, pues el contenido de la anotación (demanda) es diferente al de la inscripción (sentencia).

La conversión extingue la anotación al traspasar toda su sustancia al asiento que la sustituye. Se trata de una sustitución, no una cancelación.

Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierte en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación. La anotación produce efectos desde el momento de la presentación.

2) Vigencia y prorroga:

La vigencia de la anotación preventiva es de cuatro años desde la fecha de inscripción, salvo aquellas que tengan señalado por ley un plazo de vigencia inferior.

A instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que lo decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que la prorroga sea anotada antes de que caduque el asiento....

3) Caducidad:

La anotación preventiva caducará a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo de caducidad más breve.

La caducidad de la anotación preventiva se hará constar en el registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

Si la anotación preventiva es a favor del legatario que no lo sea en especie, caducará al año de su fecha. Si el legado no fuera exigible a los diez meses, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después de la fecha en que pueda exigirse.

La anotación preventiva a favor del acreedor refaccionario caducará a los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción.

La anotación por derechos subsanables de título caducará a los sesenta días de su fecha.

La anotación preventiva que se hubiere tomado por más de un concepto caducará cuando proceda, atendiendo al plazo de la menor duración, a no ser que se hubiere subsanado el defecto o cumplido el requisito cuya falta motivo esta última. Las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad después de vencida la prorroga establecida en el art. 86 de la ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prorroga hubieren sido decretadas.

Cuando caduca la anotación por declaración expresa de la ley, se procederá a su cancelación, en cuyo caso se hará constar, de oficio o a instancia del dueño del inmueble, por nota marginal.

3) Cancelación:

Las anotaciones preventivas se pueden extinguir por cancelación, que puede ser total (cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la misma, o el derecho anotado, o se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho, o cuando se declare su nulidad por falta de algunos de los requisitos esenciales) o parcial (cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva o el derecho anotado).

Las anotaciones preventivas hechas por escritura pública se cancelaran por sentencia o por escritura o documento autentico donde ha de prestar su consentimiento el titular o representante. Sin embargo, podrá cancelarse sin dichos requisitos cuando el derecho anotado se extinga por declaración de la ley o resulte del mismo título en cuya virtud se practicó.

La anotación hecha en virtud de mandamiento judicial se cancelara por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren validamente a la cancelación, acudirán al juez competente y se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictara el juez la providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva el juez que la haya mandado hacer o aquel a quien corresponda legalmente el conocimiento de tal negocio.

La anotación preventiva se cancelara no solo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en la escritura se convenga o en la providencia se disponga convertirla en inscripción definitiva.

Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas cuando:

- por sentencia firme fuere absuelto el demandado en los casos a que se refiere el párrafo 1º del art. 42 de esta ley.
- cuando en actuaciones de embargo preventivo, juicio ejecutivo, causa criminal o procedimiento de apremio, se mandare alzar el embargo o se enajenare o adjudicare en pago la finca anotada.
- en el caso de que se mandare alzar el secuestro o la prohibición de enajenar.
- cuando ejecutoriamente fuese desestimada la demanda propuesta, con el fin de obtener alguna de las providencias indicadas en el nº 4 del art. 2 de la ley.
- siempre que se desestimare o dejare sin efecto la declaración de concurso o quiebra.
- cuando en alguno de dichos procedimientos civiles, el demandante abandonase el pleito, se separase de él, o se declare caduca la instancia.
- cuando el legatario cobrase su legado.
- cuando fuera pagado el acreedor refaccionario.
- si hubiera transcurrido un año desde la fecha de adjudicación para pago y deudas o desde que estas puedan exigirse, y en cualquier tiempo que se acredite el pago de las deudas garantizadas.
- cuando en el supuesto 42.6 o del 166.1,2 de este reglamento se presentare la escritura de participación y no aparecieren adjudicados al heredero las fincas o derechos sobre los que se hubiese tomado anotación preventiva del derecho hereditario.
- si la anotación se convirtiere en inscripción definitiva a favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiese aquella constituido, o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte.
- si la persona a cuyo favor estuviera constituida la anotación renunciase a la misma o a su derecho garantizado.
- cuando caducare la anotación por declaración expresa de la ley.

La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquella o en su caso, solicitud de los interesados.

Cuando se trata de cancelación de embargo o a favor de la Hacienda, será título bastante para ello la escritura en la que se haga constar que queda extinguida dicha anotación, o la certificación de adquisición que determina el art. 26.

4) Anotación de embargo:

Es la que lleva al registro el embargo practicado como medida de garantía de una posible condena a pagar una deuda, en cualquier juicio civil, criminal o contencioso-administrativo, así como en el procedimiento de ejecución por débitos a la Hacienda Pública.

Es una anotación de garantía para asegurarse de la realización de un derecho de crédito, sujetando a ella, inmuebles del deudor.

La anotación del embargo es obligatoria, pero esta obligatoriedad no determina la invalidez del embargo no anotado, sino en su inoponibilidad erga omnes.

La anotación se practica mediante mandamiento expedido por el juez o tribunal en cuyo termino jurisdiccional radica el registro donde deba tomarse.

5) Anotación de demanda:

Cuando alguien reclama judicialmente la propiedad u otro derecho real que entiende corresponderle, tiene la posibilidad de anotar preventivamente la demanda una vez presentada.

Así pues, se puede pedir la anotación por parte del que demanda en juicio la propiedad de inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción del derecho real.

La anotación tiene por objeto advertir la posibilidad de que la inscripción que declara el derecho real a favor del demandado sea inexacta o esté en camino de serlo, correspondiendo la titularidad al demandante que anota su eventual derecho. Con la anotación, cualquier adquirente queda enterado de que hay un pleito pendiente, y sometido a resultas del mismo, sin poder alegar, una vez presentado el título anotable, su buena fe.

Su efecto es asegurar su rango al derecho real que como consecuencia del litigio puede constituirse, asegurando la retroactividad del mismo al momento de la anotación preventiva de la demanda.

La anotación preventiva de demanda sólo puede recaer sobre los bienes que siendo objeto de la acción, figuren inscritos o anotados al nombre del demandado.

Para practicar la anotación es preciso que se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento, al prudente arbitrio del juzgador.

La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación preventiva de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba.

6) Mandamientos:

Según el artículo 78 LH, todo mandamiento judicial disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las

circunstancias que deba contener ésta, según lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para anotar la providencia de anotación.

Cuando la anotación debe comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, el registrador anotará todos los que se hallen inscritos a su favor.

También podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos, siempre que el juez lo ordene y se haya previamente su inscripción a favor de la persona gravada por dicha anotación.

Cuando llega el mandamiento al registro, debe siempre constar el domicilio del demandante, a efectos de notificación, así como el del demandado. También debemos observar que coincidan todos los datos sobre la finca y que esté a su nombre (del demandado).

También ha de constar la fecha de la providencia, en su defecto, no se despacha.

Si la finca es ganancial se ha de notificar también a la esposa; si estuviera a nombre de él sólo se le notifica o se dice que no constituye domicilio habitual.

7) Mandato de anotación de demanda:

No podrá hacerse la notación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante, al prudente arbitrio del juzgador.

En el caso del art. 42.5 deberá hacerse también la anotación preventiva en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio cuando no hubiese interesados que la reclamen, siempre que el juzgador, a su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que puede recaer en el juicio.

Así, al registro nos llega una providencia del juzgado donde se ordena la anotación preventiva, y junto a esta se adjunta la demanda completa.

La anotación preventiva en el libro de inscripciones se señalara por una letra, no por un número de orden.

8) Mandamiento de embargo:

Se hará anotación preventiva de todo embargo de inmuebles o derechos reales que se decreten en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las siguientes reglas:

- si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado embargo, se denegara o suspenderá la anotación, según los casos.

- si la propiedad de los bienes embargados no constase inscrita, se suspenderá la anotación de embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo.

- los interesados en los embargos podrán pedir al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que subsane la falta verificando la inscripción omitida, y en caso de negarse, podrán solicitar que el juez lo acuerde así cuando tuviere o pudiese presentar los títulos necesarios al efecto.

Cuando se trata de embargos por causas criminales, o en que tenga el Estado un interés directo, no será necesaria la solicitud del interesado, en caso de defecto subsanable, para que se tome la referida anotación.

La anotación de embargo también se señalará por ley.

9) CANCELACIÓN DE EMBARGO:

Para la cancelación de la anotación preventiva de embargo, será competente el juez o tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien le haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.

Durante las practicas he podido ver cancelaciones de anotaciones preventivas de embargo autorizadas por el juzgado y por la Tesorería General de la Seguridad Social de la Unidad de Recaudación Ejecutiva.

Las circunstancias que deben costar en el mandamiento tanto del juez como del expedido a instancias del recaudador de la Tesorería son:

- clase y fecha del documento, en cuya virtud se haga la cancelación; y nombre del juez o recaudador que la hubiera expedido.
- nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.
- la expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate .
- la fecha de presentación del registro del título en que se haya mandado la cancelación.

16) ERRORES Y SU RECTIFICACIÓN.

El error material se produce cuando sin intención conocida se inscriben unas palabras por otras, se omite alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen nombres propios o cantidades al copiarlos del título, sin que por ello se cambie el sentido general de la inscripción ni ninguno de sus conceptos.

El registrador puede bajo su responsabilidad rectificar los errores materiales cometidos:

- en las inscripciones, anotaciones o cancelaciones, cuando los titulares que las causaron se conserven en el registro.
- en los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencia, aunque el título no esté en el registro.

Sin embargo, el registrador no podrá rectificarse sin consentimiento del interesado o sin una providencia judicial, los errores materiales cometidos:

- en las inscripciones, anotaciones o anotaciones causadas por títulos que no estén en el registro.
- en los asientos de presentación y notas marginales, cuando los errores no puedan comprobarse basándose en las inscripciones respectivas, y no estén tampoco los títulos en el registro.

Los errores de concepto se cometen cuando al extender la inscripción se altere el verdadero sentido del contenido del título que la motiva.

Estos errores no podrán rectificarse si no es con el consentimiento de los interesados y del registrador, o con providencia judicial, salvo en el caso en que fueran cometidos en el asiento de presentación o notas marginales cuando de la inscripción principal se deduzcan los cometidos en aquellos, en cuyo caso si puede rectificar el registrador bajo su responsabilidad.

En cualquier caso a la hora de rectificar, hemos de tener en cuenta si el registrador ha firmado o no ha

firmado:

a) si ha firmado, para rectificar el error será necesario un asiento de rectificación. De todas formas, no en todos los casos esto va a ser posible, pues algunos errores de concepto no se pueden rectificar.

Si el error es material, se puede rectificar por asiento de rectificación, trayendo el título, o si hay alguna inscripción o del diario se desprende de la certeza de que, por ejemplo, los apellidos o el DNI sean esos.

b) si no ha firmado, el error se puede rectificar por confrontados o dígitos: se pone entre paréntesis el error, y a continuación el dígito con el contenido correcto.

17) NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS

La nota simple es un modo de manifestar el contenido de los libros del registro; en ella se especificará la titularidad, cargas de las fincas o derechos u otros extremos de los que se haya solicitado.

Es un instrumento para dar publicidad al contenido del registro. Quien presenta la nota simple debe acreditar interés legítimo (aunque en la práctica no es así) y debe indicar claramente las fincas o derechos cuyo estado pretende averiguar.

La nota simple es meramente informativa y sin garantía. Sólo se sella, pues no es firmada por el registrador.

En la nota simple que se entregará al solicitante, debe constar la titularidad de la finca o derechos, la descripción de ésta y las cargas que existan.

Entre la relación de cargas puede constar las afecciones al impuesto de transmisiones patrimoniales (caducan a los dos años de la inscripción), afección por reparcelación urbanística (no caduca). A continuación se enumerarán algunas de las diferentes cargas:

- diferentes afecciones.
- hipoteca: se ha de hacer constar circunstancias como el plazo, a favor de quien se ha constituido, principal del préstamo, intereses y gastos, notarios autorizante...
- embargo: se hace constar a favor de quien se ha constituido, cantidad reclamada, fecha de anotación y la letra del embargo. Caduca a los cuatro años si no se ejecutan antes, a no ser que se prorroguen (no caducan).
- hacer constar si es una vivienda de protección oficial.
- condición resolutoria.
- limitación del artículo 207 LH.
- servidumbres.
- usufructos.
- certificaciones.
- indicar si hay asientos pendientes de despacho.

Las notas también pueden ser negativas, cuando consultados los índices no se encuentra al titular en cuestión.

- Notas simples solicitadas por notarios.

Las notas de este tipo tienen algunas especialidades respecto a las solicitadas por particulares:

- mayor responsabilidad del registrador.
- si la pide para un día específico, tiene que estar hecha.
- son más caras.
- su validez es de nueve días naturales.

Son recibidas en el registro por fax, y las comunicará el propio registro también por fax.

18) CERTIFICACIONES.

Las certificaciones expedidas por el registrador, único funcionario con facultad de certificar el contenido de los libros del registro y de los documentos de su archivo, dan fe de aquel contenido, y se expedirán de:

- los asientos de toda clase que existan en el registro relativos a bienes o personas señaladas por los interesados.
- asientos determinados que los interesados determinen.
- no existir asientos relativos a los bienes o derechos que se certifica.

Para expedir una certificación se requiere solicitud de quien tenga interés legítimo en su expedición, o mandamiento judicial que la ordene, en los que se expresará:

- especie de certificación que se ha de expedir literal o en relación. Caso de no expresarse la forma en que deba expedirse, se hará en relación.
- datos de identificación de la finca o derecho.
- periodo que deba contraerse, aunque si no se expresa, se entenderá que la certificación abarca desde la primitiva instalación del registro hasta la fecha de su expedición.

1) Clases:

Hay muchas clases de certificaciones. Podemos atender a dos clasificaciones principalmente:

1) por la forma:

- literales: comprenden literalmente los asientos a que se refieren.
- en relación: expresarán todas las circunstancias contenidas en los asientos necesarias para su validez, las cargas que pesen sobre los bienes o derechos y cualquier otro punto solicitado por el interesado (u ordenado por el juez) o que juzgue importante el registrador.

2) por el objetivo o finalidad:

- de titularidad.

- de titularidad y cargas.
- de bienes de una persona.
- de asientos de una finca.
- certificación negativa de personas.
- certificación negativas de fincas.
- de asiento de presentación.
- para procedimientos de efectación posesoria.
- para el procedimiento judicial sumario del artículo 234 LH.
- para expedientes de liberación de gravámenes.
- de documentos del archivo.

2) Certificaciones solicitadas por órganos judiciales en procedimientos de ejecución:

La certificación puede ser solicitada por un órgano jurisdiccional en procedimientos de ejecución, por lo que a través de un mandamiento solicitará la expedición de la certificación por el registrador sobre la finca sobre la que recaiga el procedimiento de ejecución, por ejemplo, por los del 131 LH, certificación que abarcará los números de ese artículo que el juez estime procedentes, pudiendo hacerse constar por nota marginal al lado de la inscripción de la finca el hecho de la expedición de la certificación.

Así, la certificación contendrá lo solicitado por el interesado o el juez, como puede de ser las cargas de la finca, última inscripción de dominio, tomos donde contenga el historial registral de la finca...

La certificación es un instrumento de publicidad registral, pero más solemne que la nota simple, por lo que debe estar firmada por el registrador.

3) Comunicación (1490 LEC):

Por ley del 30 de abril de 1992 de Medidas Urgentes de Reforma Procesal se obliga al registrador a comunicar a los titulares que figuren en la certificación de cargas que consten en asientos posteriores al de gravamen que se ejecute el estado de la ejecución (la expedición de la certificación) para que puedan intervenir en el avalúo y la subasta. El hecho de la expedición de estas comunicaciones, así como la forma en que se ha hecho, se hará constar a continuación de la certificación.

La comunicación se hará por correo certificado o telégrafo al domicilio de España que conste en el registro. Si no consta se publica en el tablón de anuncios del registro si la finca radica en el mismo término.

Las circunstancias obligatorias que deben constar son:

- hecho de la expedición
- procedimiento para el que se expide
- fecha del mandamiento

- fecha de presentación
- fecha de la certificación

Un modelo de comunicación, por ejemplo, por correo certificado sería el siguiente:

Como titular de XXXX sobre finca XXXX de este registro de la propiedad, le comunico que en el día de hoy se ha expedido certificación de cargas para los autos XXXX seguidos en el juzgado de 1ª instancia n° XXXX de XXXX por XXXX contra XXXX.

XXXX, a XXXX de XXXX de 1996

El registrador Don XXXX.

4) Certificación con información continuada:

La información continuada que se suministra durante el plazo de treinta días a partir de la expedición de la certificación solicitada con carácter, se refiere a los asientos de presentación que se practiquen por tal plazo.

El solicitante no podrá pedir una nueva certificación sobre la finca de que ya la ha solicitado hasta transcurridos veinte días de aquellos treinta.

La solicitud, por duplicado, no podrá comprender más de una finca o derecho, ni una finca no inmatriculada, y en ella se expresará:

- el carácter de la certificación continuada.
- el domicilio para notificaciones.
- el medio por el que se desean recibir tales notificaciones.

Se expedirán dos ejemplares de certificación de titularidad registral y cargas, uno (con el carácter de copia) se entregará al interesado, y el otro (con el carácter de original) se conservará en el registro y en él se hará constar:

- la entrega de la copia al interesado.
- la notificación al interesado de la práctica de cualquier asiento que ingrese en el registro relativo a la finca de que se certificó. Tal notificación se hará al interesado por el medio por él solicitado.

19) CANCELACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES CADUCADOS.

Al realizar una inscripción de una finca, sobre ésta suelen recaer diferentes cargas o gravámenes, que tras el transcurso de un determinado periodo de tiempo se cancelarán por caducidad. Las más significativas son las siguientes:

- afección al impuesto de sucesiones y donaciones en , por ejemplo, adjudicaciones de herencia; a los cinco años se cancelarán por caducidad.
- afección al ITPAJD: por ejemplo en una compra por cinco años.
- embargos que no se ejecuten tras cuatro años (salvo que exista prorrogación).

- afección de caución en edificios o pisos: se cancelan por la calificación definitiva.
- reparcelación de pisos y solares: no caducan (hasta que se paga al ayuntamiento con lo que el recibo y una instancia se pide al registro que se cancele).

Todas estas afecciones y cargas se cancelan por nota marginal.

20) LA CALIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR.

Una vez presentado el título en el registro, el registrador debe calificarlo para determinar si procede o no a la inscripción.

La calificación consiste en el examen por el registrador de la validez externa e interna del título presentado. La calificación del registrador es una actuación obligatoria, personalísima y por tanto imputable: los registradores califican bajo su responsabilidad.

Se dirige y limita al solo efecto de efectuar la inscripción solicitada, suspenderla o denegarla. Produce efectos erga omnes.

El ámbito de la calificación abarca la propia competencia del registrador por razón de materia y de lugar, la identidad real y personal, la forma del título, capacidad de sus otorgantes en la escritura, a la validez del contenido. Es un ámbito, sin duda, extensísimo.

En cuanto a los medios para calificar, el registrador puede solicitar la presentación de otros documentos complementarios por parte del presentante o del interesado que sean necesarios para calificar. También puede examinar los asientos de distintas hojas a la correspondiente a la finca objeto del documento presentado, e incluso en determinados casos, puede examinar documentos posteriormente presentados pendientes de despacho.

El plazo para calificar es de quince días o treinta con justa causa. La practicada después de transcurridos, pero dentro de los sesenta días de vigencia del asiento es válida, sin perjuicio de responsabilidad disciplinaria.

Si tras la calificación no se observa ningún error, se procede a despachar el documento.

• Recursos:

Contra la calificación de registrador, caben dos recursos:

– recurso gubernativo: contra la decisión del registrador de denegar la inscripción o suspenderla; los interesados podrán reclamar gubernativamente contra esa calificación. Es el denominado recurso gubernativo.

Están legitimados para interponerlo:

- a) la persona individual o jurídica a cuyo favor se hubiere de practicar la inscripción, o quien tenga interés conocido, o quien acredite la representación.
- b) el fiscal de la respectiva audiencia en el caso de documentos expedidos por autoridades judiciales.
- c) el notario autorizante del título.

El plazo es de cuatro meses desde la fecha de la nota de calificación, y se interpone ante el presidente de la audiencia territorial a la que pertenece el registro.

El presidente de la audiencia resolverá en treinta días por auto desde que hayan sido unidos al expediente los documentos en que hubiere de fundar su decisión.

– impugnación judicial: el artículo 66 LH concede a los particulares el recurso gubernativo sin perjuicio de acudir, si quieren, a los tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. Sólo puede promoverlo los interesados, y el registrador no es parte.