

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL: 214/ 2.005, de 12 de septiembre.Bol. Col. Registradores 118 pág 2.823. Principio de Legitimación y Acción Real procedente de los derechos inscritos. INDEFENSIÓN.

HIPOTECARIO

REGISTROS T.8

NOTARIAS T.9

En el caso del ejercicio de las Acciones Reales Derivadas de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 41 de la Ley Hipotecaria), causa indefensión el Emplazamiento por Edictos cuando podía efectuarse el acto de comunicación procesal en el domicilio de los interesados.

Es decir, sin perjuicio de la especial salvaguarda de los derechos reales inscritos en el Registro por los efectos derivados de la inscripción y por el cauce procesal del juicio verbal (artículo 250.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil), deben respetarse en el proceso los derechos de los posibles perjudicados por la demanda y la posterior resolución judicial desfavorable. Lo anterior es objeto de calificación, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

RESOLUCIÓN

RDGRN (R. 25 de Mayo de 2.006. BOE 5 de Septiembre de 2.006). SOCIEDAD CIVIL CON OBJETO MERCANTIL.

CIVIL	NOTARÍAS	T.82	REGISTROS	T.77
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.23	REGISTROS	T.18

El contrato por el que se constituya una sociedad que tenga por objeto la realización de actos de comercio tiene carácter mercantil, lo que implica que la sociedad quede sujeta a las normas mercantiles de las sociedades de dicha naturaleza.

La voluntad de los socios de acogerse al régimen de las sociedades civiles no es suficiente para la sola aplicación de la legislación civil, debido a que las normas mercantiles (las excluidas), en su mayoría, son preceptos de carácter imperativo POR ESTAR DICTADAS EN INTERÉS DE TERCEROS O DEL TRÁFICO.

Por tanto, la inscripción de derechos en el Registro de la Propiedad a favor de una sociedad civil, que tenga por objeto la realización de actos de comercio, exige que la sociedad revista alguna de las formas previstas en la normativa mercantil, el cumplimiento de los requisitos legales y, como uno de ellos, que se inscriba en el Registro Mercantil (debemos tener presente el artículo 383 del Reglamento Hipotecario).

RDGRN de 18 de noviembre de 2.006. BOE 13 de diciembre de 2.006. PROCEDIMIENTO CONTRA HERENCIA YACENTE.

HIPOTECARIO

REGISTROS T.18

NOTARIAS T.23

La protección de los derechos que pudieran existir a una herencia en situación de yacencia no se puede obviar. La indeterminación de los titulares de la herencia siendo ignorados no implica que los mismos hayan sido parte en un procedimiento si no se han observado las normas previstas para la seguridad y administración de la herencia, entre éstas, la designación de un administrador que la represente con quien sustanciar el procedimiento.

Por tanto, la situación de herencia yacente no se encuentra huérfana de protección (por añadidura los posibles herederos) ante el contenido de los preceptos de la LEC, arts. 790, 791, 797 y 798, debiendo ser objeto de cumplimiento los mismos conforme a la normativa legal.

La materia es objeto de calificación por el Registrador al objeto de apreciar (conforme al artículo 100 del RH) la congruencia entre la resolución judicial y el procedimiento (observancia de las normas jurídicas y la resolución dictada en dicho ámbito, en este caso la falta de determinados requisitos).

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

RESOLUCIÓN.

RDGRN (Res 27 de Mayo de 2.006. BOE 10 de Julio de 2.006). SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS DE SUPERFICIE INFERIOR A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO. EXCEPCIONES.

CIVIL	NOTARÍAS	T.	REGISTROS	T.36
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.	REGISTROS	T.21y38

La segregación de terrenos exige no sólo aplicar la legislación estatal sino que deberá observarse la normativa autonómica aplicable al caso concreto, en especial la urbanística cuya competencia corresponde a las CCAA. Además, alguna de ellas (CASTILLA LA MANCHA) gozan de normas aplicables (L.O.T.A.U. y Reglamento del Suelo Rústico) al suelo rústico que inciden en la figura de las segregaciones estableciendo sus requisitos propios.

Por tanto:

- a) En Suelo Urbano, Urbanizable o categorías semejantes, según las CCAA, se aplicarían la Normativa Urbanística y las previsiones establecidas en los distintos planes de ordenación.
- b) En Suelo Rústico o categoría semejante se aplicarían lo dispuesto por la CA correspondiente (básicamente Licencia o Declaración Municipal de Innecesariedad, además de los requisitos específicos para suelo rústico) además de observarse lo dispuesto respecto de las unidades mínimas de cultivo y sus excepciones en la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias (arts 23 a 27) y los artículos 78 y ss del R.D. 1.093/ 1.997

RESOLUCIÓN: Res. 3 de enero de 2.006. BOE 13 de febrero de 2.006. Reducción de Cabida.

HIPOTECARIO

REGISTROS T.21

NOTARIAS T.26

Tanto el exceso como la disminución de la cabida de una finca supone una alteración que debe justificarse, no basta la mera manifestación para su rectificación; en este sentido la Ley 13/1.996 que se refiere en términos amplios a la RECTIFICACIÓN O MODIFICACIÓN DE SUPERFICIE (exceso o defecto) en el artículo 53.8º y 10º.

Si bien, respecto de los excesos de superficie (como rectificación de una medición errónea) se regulan los medios legales no lo ha sido tradicionalmente respecto de la reducción de la misma. No obstante esa reducción debe también justificarse con el objeto de evitar una supuesta disminución de cabida por medición inexacta, cuando en realidad (por ejemplo) se está amparando una segregación no admitida por la Ley o para obviar los requisitos pertinentes en materia urbanística y agraria (y posteriormente acceder la parte segregada al Registro vía inmatriculación).

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

R. 24 de febrero de 2.007. BOE de 4 de abril 2.007. PROPIEDAD VOLUMÉTRICA.

CIVIL	NOTARÍAS	T.31	REGISTROS	T.30
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.28	REGISTROS	T.21
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.29	REGISTROS	T.34-35

La DG aborda el problema relativo a la configuración de la propiedad subterránea como un derecho independiente de la propiedad del suelo en rasante y su configuración jurídica acorde con el principio de especialidad; ambos asuntos claramente enmarcados en el ámbito del Derecho Civil.

Mas en primer lugar, indicar que la nueva Ley del Suelo 8/2.007 se hace eco, en el ámbito urbanístico, de los posibles derechos en rasante, vuelo y subsuelo, conforme a la normativa urbanística y a los planes que la desarrollan; es decir, que el problema que aborda la resolución vendría claramente influido por la necesidad de que se hubieran cumplido la integridad de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

La DG afirma que nuestro sistema permite distinguir "volúmenes edificables", concepto más amplio que la clásica "finca perimetral terrestre"; a lo que cabe añadir, siempre que la normativa aplicable (urbanística) lo permita. Es decir, el volumen edificable supone que sobre una misma superficie del suelo se puedan distinguir distintas capas volumétricas de derechos (en este caso bajo rasante) susceptibles de distinción y, posiblemente, de régimen jurídico (dominio público y dominio privado).

En definitiva, permitida por la norma, su configuración jurídica podría efectuarse vía SEGREGACIÓN o vía PROPIEDAD HORIZONTAL; en ambos casos, debería delimitarse perfectamente la finca o fincas resultantes (resto, en su caso) y su conexión con la finca (o derecho) que continúa en rasante de forma que quede perfectamente claro la ubicación de las fincas (volúmenes edificables), la titularidad de los derechos y el régimen aplicable a los mismos.

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

R. 21 de marzo de 2.007. BOE de 21 de abril 2.007. Valor del Seguro Decenal: Distinción entre "el valor de la obra nueva declarada en el título" y "el coste final de la ejecución material de la obra".

Seguro decenal	CIVIL	NOTARÍAS	T.79	REGISTROS	T.76
----------------	-------	----------	------	-----------	------

Obra nueva	HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.27	REGISTROS	T.21
------------	-------------	----------	------	-----------	------

La DG señala que conforme al artículo 19.5.c de la Ley de Ordenación de la Edificación el **IMPORTE MÍNIMO DEL CAPITAL ASEGURADO** es el 100% del **COSTE FINAL DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA INCLUIDOS LOS HONORARIOS PROFESIONALES**.

Pero se debe distinguir entre dicho coste final de la ejecución material y el valor de la obra nueva declarada en el título; el primero es el que debe asegurarse y responde a la suma de las cuantías de los recursos empleados; y el segundo responde a una realidad más amplia, que acoge no sólo el coste de la ejecución sino también el **VALOR AÑADIDO DE LA CONSTRUCCIÓN**, éste último integrado por elementos tales como el mercado o el entorno entre otros.

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

R. 24 de febrero de 2.007. BOE de 4 de abril 2.007. PROPIEDAD VOLUMÉTRICA.

CIVIL	NOTARÍAS	T.31	REGISTROS	T.30
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.28	REGISTROS	T.21
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.29	REGISTROS	T.34-35

La DG aborda el problema relativo a la configuración de la propiedad subterránea como un derecho independiente de la propiedad del suelo en rasante y su configuración jurídica acorde con el principio de especialidad; ambos asuntos claramente enmarcados en el ámbito del Derecho Civil.

Mas en primer lugar, indicar que la nueva Ley del Suelo 8/2.007 se hace eco, en el ámbito urbanístico, de los posibles derechos en rasante, vuelo y subsuelo, conforme a la normativa urbanística y a los planes que la desarrollan; es decir, que el problema que aborda la resolución vendría claramente influido por la necesidad de que se hubieran cumplido la integridad de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

La DG afirma que nuestro sistema permite distinguir "volúmenes edificables", concepto más amplio que la clásica "finca perimetral terrestre"; a lo que cabe añadir, siempre que la normativa aplicable (urbanística) lo permita. Es decir, el volumen edificable supone que sobre una misma superficie del suelo se puedan distinguir distintas capas volumétricas de derechos (en este caso bajo rasante) susceptibles de distinción y, posiblemente, de régimen jurídico (dominio público y dominio privado).

En definitiva, permitida por la norma, su configuración jurídica podría efectuarse vía SEGREGACIÓN o vía PROPIEDAD HORIZONTAL; en ambos casos, debería delimitarse perfectamente la finca o fincas resultantes (resto, en su caso) y su conexión con la finca (o derecho) que continúa en rasante de forma que quede perfectamente claro la ubicación de las fincas (volúmenes edificables), la titularidad de los derechos y el régimen aplicable a los mismos.

NOTA

BOL.COL.REG. Mayo 2.006. Pág 1.044.Carlos Ballugera y Javier Regúlez

CIVIL	REGISTROS	T.30,32y35
HIPOTECARIO	REGISTROS	T.26,29y36

(1)Sólo Registros.

ASUNTO: Notas Marginales en Suelos que Soporten o hayan Soportado Actividades o Instalaciones Potencialmente Contaminantes; y Notas Marginales en virtud de Resolución Administrativa.

La propiedad de los bienes sean muebles o inmuebles requiere un adecuado medio de publicidad, Registros de la Propiedad, que permitan conocer de forma inmediata y segura quiénes son titulares de los distintos derechos que se constituyen sobre los mismos y a su vez lleva pareja los efectos jurídicos precisos para que el tráfico jurídico descansa sobre dicha publicidad, entre otros los derivados de los principios de Legitimación y Fe Pública Registral, recogidos en los artículos 38 y 34 de la Ley Hipotecaria, objeto de estudio en los temas correspondientes.

La complejidad de las relaciones jurídicas y económicas exige una adecuada precisión respecto de la naturaleza de los inmuebles, fruto de la necesidad de ofrecer la más detallada de las informaciones, que se manifiesta, en el caso de los bienes inmuebles, en la calificación urbanística, medio ambiental o administrativa correspondiente.

En el ámbito urbanístico conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 21 de la Ley del Suelo y Valoraciones 6/1.998; y en el medio ambiental nuevamente el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en el cuerpo de la inscripción acorde con la resolución administrativa que lo disponga) y el artículo 27 de la Ley 10/1.998, de 21 de Abril, de Residuos.

De tal forma que el artículo 9 de la LH prevé que se haga constar en el cuerpo de la inscripción la calificación del suelo (urbanística, medio ambiental o administrativa correspondiente) como un elemento más del objeto del derecho inscrito configurándose el Registro de la Propiedad como una fuente constante tanto de información como de efectos jurídicos.

A su vez el artículo 27 de la Ley de Residuos (sin perjuicio del desarrollo correspondiente por las CCAA) concreta más en el caso de los suelos donde se realicen o se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes, debido a que contempla la práctica de un asiento específico **NOTA MARGINAL** que supone resaltar el contenido del cuerpo de la inscripción, en este caso una adjetivación del objeto mismo de la inscripción.

Caben tres **NOTAS MARGINALES**:

1.- Nota Marginal practicada en base a una Resolución Administrativa que declare un suelo contaminado.

2.- Nota Marginal de Inicio de Expediente para la Declaración de un Suelo como Contaminado (esta nota se extenderá cuando se solicite por la administración competente Certificado de Dominio y Cargas de la finca en cuestión).

3.-Nota Marginal de haberse realizado (o realizarse) actividades potencialmente contaminantes cuando en las escrituras públicas lo declare el transmitente .

TEMAS REGISTROS: CIVIL 30-Orientaciones Modernas de la Propiedad.32-Clasificación Urbanística del Suelo-Limitaciones.35-Propiedad Rústica. HIPOTECARIO 26-Circunstancias Generales Inscripción...29-Notas Marginales....36-Urbanismo Registro Repercusiones

FUENTE:BOL.COL.REG. Mayo 2.006. Pág 1.044.Carlos Ballugera y Javier Regúlez

ASUNTO: Notas Marginales en Suelos que Soporten o hayan Soportado Actividades o Instalaciones Potencialmente Contaminantes; y Notas Marginales en virtud de Resolución Administrativa.

CIV30,32,35HIP26-29-36.- La propiedad de los bienes sean muebles o inmuebles requiere un adecuado medio de publicidad, Registros de la Propiedad, que permitan conocer de forma inmediata y segura quiénes son titulares de los distintos derechos que se constituyen sobre los mismos y a su vez lleva pareja los efectos jurídicos precisos para que el tráfico jurídico descansa sobre dicha publicidad, entre otros los derivados de los principios de Legitimación y Fe Pública Registral recogidos en los artículos 38 y 34 de la Ley Hipotecaria, objeto de estudio en los temas correspondientes.

La complejidad de las relaciones jurídicas y económicas exige una adecuada precisión respecto de la naturaleza de los inmuebles, fruto de la necesidad de ofrecer la más detallada de las informaciones, que se manifiesta, en el caso de los bienes inmuebles, en la calificación urbanística, medio ambiental o administrativa correspondiente.

En el ámbito urbanístico conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 21 de la Ley del Suelo y Valoraciones 6/1.998; y en el medio ambiental nuevamente el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en el cuerpo de la inscripción acorde con la resolución administrativa que lo disponga) y el artículo 27 de la Ley 10/1.998, de 21 de Abril, de Residuos.

De tal forma que el artículo 9 de la LH prevé que se haga constar en el cuerpo de la inscripción la calificación del suelo como un elemento más del objeto del derecho inscrito configurándose y superando la difusa ahora, no antes, distinción entre Publicidad Efecto y Publicidad Noticia, de tal forma que el Registro de la Propiedad se convierta en una fuente constante tanto de información como de efectos jurídicos.

A su vez el artículo 27 de la Ley de Residuos (sin perjuicio del desarrollo correspondiente por las CCAA) concreta más en el caso de los suelos donde se realicen o se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes, debido a que contempla la práctica de un asiento específico NOTA MARGINAL que supone resaltar el contenido del cuerpo de la inscripción, en este caso una adjetivación del objeto mismo de la inscripción.

Caben tres NOTAS MARGINALES:

1.- Nota Marginal practicada en base a una Resolución Administrativa que declare un suelo contaminado.

2.- Nota Marginal de Inicio de Expediente para la Declaración de un Suelo como Contaminado (esta nota se extenderá cuando se solicite por la administración competente Certificado de Dominio y Cargas de la finca en cuestión).

3.-Nota Marginal de haberse realizado (o realizarse) actividades potencialmente contaminantes cuando en las escrituras públicas lo declare el transmitente .

HIPOTECARIO

30

FECHA CREACIÓN

AUTOR

17/09/2007

RDGRN de 7 de diciembre de 2.006. BOE 19 de enero de 2.007. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO DEBE SER RESUELTO POR EL JUEZ.

HIPOTECARIO

REGISTROS T.30

NOTARIAS

T.24-26

El expediente de dominio debe ser resuelto por el Juez al estar así previsto en el artículo 201 de la LH y ser un requisito objeto de calificación, conforme al artículo 100 del RH

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

HIPOTECARIO

32

FECHA CREACIÓN

AUTOR

17/09/2007

RDGRN de 12 de diciembre de 2.006. BOE 19 de enero de 2.007. INMATRICULACIÓN POR LA VÍA DEL ARTÍCULO 206 DE LA LEY HIPOTECARIA.

HIPOTECARIO

REGISTROS T.32

NOTARIAS T.25

Es necesario que el Certificado Municipal se refiera al inventario de bienes del Ayuntamiento o a los documentos oficiales que obren en su poder. Lo que no es admisible es que se señale en el certificado que el Ayuntamiento carece de inventario, puesto que es necesario que resulte de forma fehaciente la titularidad de los bienes cuya inscripción se pretende.

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

RESOLUCIÓN

RDGRN (Res. 20-Abril-06. BOE 16 de Junio de 2.006). FORMA DE ACREDITAR LOS ACUERDOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

CIVIL	NOTARÍAS	T.43	REGISTROS	T.43
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.29	REGISTROS	T.34

La acreditación de un acuerdo de la Comunidad de Propietarios puede efectuarse mediante un Testimonio Notarial del Libro de Actas o una Certificación Expedida por el Secretario de la Junta con aseveración notarial, con referencia al Libro de Actas, de hallarse el mismo en el ejercicio del cargo.

Conforme a lo expuesto, la práctica presenta numerosas situaciones derivadas de la existencia de las Comunidades de Propietarios en Propiedad Horizontal que impone soluciones en las que se revela la importancia de los siguientes requisitos (debido a la especialidad de su naturaleza jurídica y organización):

a.- LIBRO DE ACTAS DE LA COMUNIDAD DILIGENCIADOS POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD COMPETENTE. ART.415 REGLAMENTO HIPOTECARIO.

b.- Organización de la Comunidad de Propietarios y Nombramiento de los Cargos de la misma, observándose estrictamente las formalidades legales.

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

R. 24 de febrero de 2.007. BOE de 4 de abril 2.007. PROPIEDAD VOLUMÉTRICA.

CIVIL	NOTARÍAS	T.31	REGISTROS	T.30
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.28	REGISTROS	T.21
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.29	REGISTROS	T.34-35

La DG aborda el problema relativo a la configuración de la propiedad subterránea como un derecho independiente de la propiedad del suelo en rasante y su configuración jurídica acorde con el principio de especialidad; ambos asuntos claramente enmarcados en el ámbito del Derecho Civil.

Mas en primer lugar, indicar que la nueva Ley del Suelo 8/2.007 se hace eco, en el ámbito urbanístico, de los posibles derechos en rasante, vuelo y subsuelo, conforme a la normativa urbanística y a los planes que la desarrollan; es decir, que el problema que aborda la resolución vendría claramente influido por la necesidad de que se hubieran cumplido la integridad de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

La DG afirma que nuestro sistema permite distinguir "volúmenes edificables", concepto más amplio que la clásica "finca perimetral terrestre"; a lo que cabe añadir, siempre que la normativa aplicable (urbanística) lo permita. Es decir, el volumen edificable supone que sobre una misma superficie del suelo se puedan distinguir distintas capas volumétricas de derechos (en este caso bajo rasante) susceptibles de distinción y, posiblemente, de régimen jurídico (dominio público y dominio privado).

En definitiva, permitida por la norma, su configuración jurídica podría efectuarse vía SEGREGACIÓN o vía PROPIEDAD HORIZONTAL; en ambos casos, debería delimitarse perfectamente la finca o fincas resultantes (resto, en su caso) y su conexión con la finca (o derecho) que continúa en rasante de forma que quede perfectamente claro la ubicación de las fincas (volúmenes edificables), la titularidad de los derechos y el régimen aplicable a los mismos.

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

R. 24 de febrero de 2.007. BOE de 4 de abril 2.007. PROPIEDAD VOLUMÉTRICA.

CIVIL	NOTARÍAS	T.31	REGISTROS	T.30
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.28	REGISTROS	T.21
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.29	REGISTROS	T.34-35

La DG aborda el problema relativo a la configuración de la propiedad subterránea como un derecho independiente de la propiedad del suelo en rasante y su configuración jurídica acorde con el principio de especialidad; ambos asuntos claramente enmarcados en el ámbito del Derecho Civil.

Mas en primer lugar, indicar que la nueva Ley del Suelo 8/2.007 se hace eco, en el ámbito urbanístico, de los posibles derechos en rasante, vuelo y subsuelo, conforme a la normativa urbanística y a los planes que la desarrollan; es decir, que el problema que aborda la resolución vendría claramente influido por la necesidad de que se hubieran cumplido la integridad de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

La DG afirma que nuestro sistema permite distinguir "volúmenes edificables", concepto más amplio que la clásica "finca perimetral terrestre"; a lo que cabe añadir, siempre que la normativa aplicable (urbanística) lo permita. Es decir, el volumen edificable supone que sobre una misma superficie del suelo se puedan distinguir distintas capas volumétricas de derechos (en este caso bajo rasante) susceptibles de distinción y, posiblemente, de régimen jurídico (dominio público y dominio privado).

En definitiva, permitida por la norma, su configuración jurídica podría efectuarse vía SEGREGACIÓN o vía PROPIEDAD HORIZONTAL; en ambos casos, debería delimitarse perfectamente la finca o fincas resultantes (resto, en su caso) y su conexión con la finca (o derecho) que continúa en rasante de forma que quede perfectamente claro la ubicación de las fincas (volúmenes edificables), la titularidad de los derechos y el régimen aplicable a los mismos.

NOTA

BOL.COL.REG. Mayo 2.006. Pág 1.044.Carlos Ballugera y Javier Regúlez

CIVIL REGISTROS T.30,32y35

HIPOTECARIO REGISTROS T.26,29y36

(1)Sólo Registros.

ASUNTO: Notas Marginales en Suelos que Soporten o hayan Soportado Actividades o Instalaciones Potencialmente Contaminantes; y Notas Marginales en virtud de Resolución Administrativa.

La propiedad de los bienes sean muebles o inmuebles requiere un adecuado medio de publicidad, Registros de la Propiedad, que permitan conocer de forma inmediata y segura quiénes son titulares de los distintos derechos que se constituyen sobre los mismos y a su vez lleva pareja los efectos jurídicos precisos para que el tráfico jurídico descansa sobre dicha publicidad, entre otros los derivados de los principios de Legitimación y Fe Pública Registral, recogidos en los artículos 38 y 34 de la Ley Hipotecaria, objeto de estudio en los temas correspondientes.

La complejidad de las relaciones jurídicas y económicas exige una adecuada precisión respecto de la naturaleza de los inmuebles, fruto de la necesidad de ofrecer la más detallada de las informaciones, que se manifiesta, en el caso de los bienes inmuebles, en la calificación urbanística, medio ambiental o administrativa correspondiente.

En el ámbito urbanístico conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 21 de la Ley del Suelo y Valoraciones 6/1.998; y en el medio ambiental nuevamente el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en el cuerpo de la inscripción acorde con la resolución administrativa que lo disponga) y el artículo 27 de la Ley 10/1.998, de 21 de Abril, de Residuos.

De tal forma que el artículo 9 de la LH prevé que se haga constar en el cuerpo de la inscripción la calificación del suelo (urbanística, medio ambiental o administrativa correspondiente) como un elemento más del objeto del derecho inscrito configurándose el Registro de la Propiedad como una fuente constante tanto de información como de efectos jurídicos.

A su vez el artículo 27 de la Ley de Residuos (sin perjuicio del desarrollo correspondiente por las CCAA) concreta más en el caso de los suelos donde se realicen o se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes, debido a que contempla la práctica de un asiento específico **NOTA MARGINAL** que supone resaltar el contenido del cuerpo de la inscripción, en este caso una adjetivación del objeto mismo de la inscripción.

Caben tres NOTAS MARGINALES:

1.- Nota Marginal practicada en base a una Resolución Administrativa que declare un suelo contaminado.

2.- Nota Marginal de Inicio de Expediente para la Declaración de un Suelo como Contaminado (esta nota se extenderá cuando se solicite por la administración competente Certificado de Dominio y Cargas de la finca en cuestión).

3.-Nota Marginal de haberse realizado (o realizarse) actividades potencialmente contaminantes cuando en las escrituras públicas lo declare el transmitente .

RESOLUCIÓN.

RDGRN (Res 27 de Mayo de 2.006. BOE 10 de Julio de 2.006). SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS DE SUPERFICIE INFERIOR A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO. EXCEPCIONES.

CIVIL	NOTARÍAS	T.	REGISTROS	T.36
HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.	REGISTROS	T.21y38

La segregación de terrenos exige no sólo aplicar la legislación estatal sino que deberá observarse la normativa autonómica aplicable al caso concreto, en especial la urbanística cuya competencia corresponde a las CCAA. Además, alguna de ellas (CASTILLA LA MANCHA) gozan de normas aplicables (L.O.T.A.U. y Reglamento del Suelo Rústico) al suelo rústico que inciden en la figura de las segregaciones estableciendo sus requisitos propios.

Por tanto:

- a) En Suelo Urbano, Urbanizable o categorías semejantes, según las CCAA, se aplicarían la Normativa Urbanística y las previsiones establecidas en los distintos planes de ordenación.
- b) En Suelo Rústico o categoría semejante se aplicarían lo dispuesto por la CA correspondiente (básicamente Licencia o Declaración Municipal de Innecesariedad, además de los requisitos específicos para suelo rústico) y lo dispuesto respecto de las unidades mínimas de cultivo y sus excepciones en la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias (arts 23 a 27) y los artículos 78 y ss del R.D. 1.093/ 1.997

1.- LEY 5/2.007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales.

La Ley supone un marcado influjo en diversas materias de nuestro programa en el ámbito civil e hipotecario, así se muestra en las siguientes:

- Limitaciones de Utilidad Pública.

CIVIL	NOTARÍAS	T.32	REGISTROS	T.31
-------	----------	------	-----------	------

- Ocupación: Caza y Pesca .

CIVIL	NOTARÍAS	T.38	REGISTROS	T.39
-------	----------	------	-----------	------

- Minas y Montes (teniendo presente que el concepto de Parque Nacional no tiene que coincidir necesariamente con un monte, artículo 3).

CIVIL	NOTARÍAS	T.45	REGISTROS	T.46
-------	----------	------	-----------	------

- Tanteos y Retractos Legales (texto legal íntegro).

CIVIL	NOTARÍAS	T.71	REGISTROS	T.69
-------	----------	------	-----------	------

- Montes y el Registro de la Propiedad (si el parque nacional es monte).

HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.37	REGISTROS	T.40
-------------	----------	------	-----------	------

- Tanteos y Retractos Legales.

HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.35	REGISTROS	T.43
-------------	----------	------	-----------	------

Por tanto, como denominador común, debemos tener presente la Ley de Red de Parques Nacionales; dicha norma persigue la conservación para las generaciones venideras de los "sistemas naturales españoles", considerándose como tales, conforme el artículo 3 de la ley, los espacios naturales de alto valor ecológico y cultural, poco transformados por la acción del hombre que por sus paisajes, ecosistemas, flora, fauna geología o de sus formaciones geomorfológicas posean valores ecológicos, estéticos, culturales, educativos y científicos destacados.

La declaración de un espacio natural como parque nacional supone los siguientes efectos jurídicos recogidos en el artículo 13 de la ley:

- La declaración de utilidad pública o interés social para la consecución de los objetivos de la ley que deben acometer las administraciones públicas.

- La facultad de la Administración competente para el ejercicio de los Derechos de Tanteo y Retracto (estudiar texto íntegro y la referencia expresa a Registradores de la Propiedad y Mercantiles, al contemplarse respecto del segundo operaciones del ámbito societario que puedan encajar en el ámbito de aplicación).

- La Prohibición de la Pesca Deportiva y Recreativa; la Caza Deportiva y Comercial; y la Tala Comercial. Sin perjuicio de que la administración gestora del parque realice actividades de control de poblaciones y recuperación de hábitats.

- La Prohibición de Aprovechamientos Hidroeléctricos y Mineros; Vías de Comunicación; Redes Energéticas y otras infraestructuras.

- La Prohibición de Explotaciones de Recursos Naturales o Agrarios salvo compatibles con los objetivos del parque que no alteren procesos naturales.

- La Prohibición de Sobrevuelo a menos de 3.000 metros de altura salvo excepción o fuerza mayor.

- La Prohibición de Urbanización o Edificación salvo las instalaciones precisas con arreglo al Plan Rector.

- Los Planes Hidrológicos de Demarcación y las Administraciones competentes asegurarán los recursos hídricos adecuados para el mantenimiento del parque.

1.- LEY 5/2.007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales.

La Ley supone un marcado influjo en diversas materias de nuestro programa en el ámbito civil e hipotecario, así se muestra en las siguientes:

- Limitaciones de Utilidad Pública.

CIVIL	NOTARÍAS	T.32	REGISTROS	T.31
-------	----------	------	-----------	------

- Ocupación: Caza y Pesca .

CIVIL	NOTARÍAS	T.38	REGISTROS	T.39
-------	----------	------	-----------	------

- Minas y Montes (teniendo presente que el concepto de Parque Nacional no tiene que coincidir necesariamente con un monte, artículo 3).

CIVIL	NOTARÍAS	T.45	REGISTROS	T.46
-------	----------	------	-----------	------

- Tanteos y Retractos Legales (texto legal íntegro).

CIVIL	NOTARÍAS	T.71	REGISTROS	T.69
-------	----------	------	-----------	------

- Montes y el Registro de la Propiedad (si el parque nacional es monte).

HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.37	REGISTROS	T.40
-------------	----------	------	-----------	------

- Tanteos y Retractos Legales.

HIPOTECARIO	NOTARÍAS	T.35	REGISTROS	T.43
-------------	----------	------	-----------	------

Por tanto, como denominador común, debemos tener presente la Ley de Red de Parques Nacionales; dicha norma persigue la conservación para las generaciones venideras de los "sistemas naturales españoles", considerándose como tales, conforme el artículo 3 de la ley, los espacios naturales de alto valor ecológico y cultural, poco transformados por la acción del hombre que por sus paisajes, ecosistemas, flora, fauna geología o de sus formaciones geomorfológicas posean valores ecológicos, estéticos, culturales, educativos y científicos destacados.

La declaración de un espacio natural como parque nacional supone los siguientes efectos jurídicos recogidos en el artículo 13 de la ley:

- La declaración de utilidad pública o interés social para la consecución de los objetivos de la ley que deben acometer las administraciones públicas.

- La facultad de la Administración competente para el ejercicio de los Derechos de Tanteo y Retracto (estudiar texto íntegro y la referencia expresa a Registradores de la Propiedad y Mercantiles, al contemplarse respecto del segundo operaciones del ámbito societario que puedan encajar en el ámbito de aplicación).

- La Prohibición de la Pesca Deportiva y Recreativa; la Caza Deportiva y Comercial; y la Tala Comercial. Sin perjuicio de que la administración gestora del parque realice actividades de control de poblaciones y recuperación de hábitats.

- La Prohibición de Aprovechamientos Hidroeléctricos y Mineros; Vías de Comunicación; Redes Energéticas y otras infraestructuras.

- La Prohibición de Explotaciones de Recursos Naturales o Agrarios salvo compatibles con los objetivos del parque que no alteren procesos naturales.

- La Prohibición de Sobrevuelo a menos de 3.000 metros de altura salvo excepción o fuerza mayor.

- La Prohibición de Urbanización o Edificación salvo las instalaciones precisas con arreglo al Plan Rector.

- Los Planes Hidrológicos de Demarcación y las Administraciones competentes asegurarán los recursos hídricos adecuados para el mantenimiento del parque.

HIPOTECARIO**52**

FECHA CREACIÓN

AUTOR

17/09/2007

RDGRN de 20 de febrero de 2.006. LAUDO ARBITRAL y ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER.

HIPOTECARIO

REGISTROS T.52

NOTARIAS T.47

El Registrador califica negativamente la práctica de una Anotación Preventiva de Prohibición de Disponer ordenada en un Laudo Arbitral protocolizado notarialmente.

La DG confirma el defecto. Los árbitros deben requerir el Auxilio de la Autoridad Judicial competente para que sea ésta la que dicte la resolución judicial oportuna, así resulta de los artículos 23.2 , 44 y la Exposición de Motivos de la Ley de Arbitraje de 2.003; artículo 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y 42.4 de la Ley Hipotecaria y 165 del Reglamento Hipotecario.

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

HIPOTECARIO

69

FECHA CREACIÓN

AUTOR

17/09/2007

RESOLUCIÓN: Res. 23 de julio de 2.005. Hipoteca en Garantía de Cuentas Corrientes de Crédito.

HIPOTECARIO

REGISTROS T.69

NOTARIAS T.61

La inscripción de una hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito exige, sistemáticamente:

- La determinación de las Obligaciones Garantizadas al menos en sus líneas generales (debe atemperarse la concreción por la finalidad propia de la cuenta corriente de crédito).
- No se debe dejar al arbitrio del acreedor la fijación de las partidas que han de incluirse en la cuenta.
- Ha de pactarse el efecto novatorio de las obligaciones cargadas en la cuenta.

Por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

RESOLUCIÓN: 1 de junio de 2.006.

HIPOTECARIO

REGISTROS T.71

NOTARIAS T.62

De forma continuada, conforme al principio de especialidad, se ha admitido que a una obligación corresponde una hipoteca.

Pero la D.G. se pronuncia, en relación a una hipoteca en garantía de una Letra de Cambio, que la Hipoteca puede garantizar no sólo los intereses de demora determinados por el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque sino que también pueden garantizarse intereses demora más allá de dicho límite.

Acontecerá que existirá una cantidad exigible en el procedimiento cambiario y otra exigible en el juicio de ejecución hipotecaria.

La D.G. señala que obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando

-AQUÉLLAS TIENEN CONEXIÓN CAUSAL ENTRE SÍ O DE DEPENDENCIA DE UNA RESPECTO DE LA OTRA.

-Una determinación separada de las sumas garantizadas por capital y demás responsabilidades, salvo que no sea necesario por venir ya determinadas legalmente.

3 de abril de 2007.