2

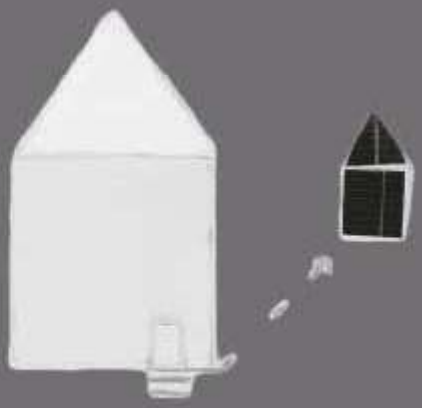
2

GUIA DE CÀRREGUES

Registradores de España

GUÍA DE CARGAS

QUE SE PUEDEN ENCONTRAR INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD AL TIEMPO DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA



GUÍA DE CARGAS

2

2

Valencia, 2014

Edita Decanato Autonómico de los Registradores
de la Propiedad, Mercantiles y de
Bienes Muebles de la Comunidad Valenciana
Centro de Estudios Registrales

Plaza de la Reina, 5 | 46003 Valencia
Tel. 96 353 27 65 | FAX 96 352 19 96
decanato.valencia@registradores.org
www.registradorescomunidadvalenciana.org
www.registradores.org

Coordinadoras de la edición
Rosa Navarro Díaz
Pilar Garcia Goyeneche

Autoras
Marta Gozalbes Fernández de Palencia
Lorena Santamaría Ara

Ilustraciones
Carmen Michavila

Traducciones
Alicia Villalmanzo Manrique

Impreso en España
Gráficas Marí Montañana® • Horno de los Apóstoles, 4
46001 Valencia . Tel. 96 391 23 04
www.marimontanyana.es

Adquirir una vivienda es posiblemente la inversión más importante que las personas realizan en su vida. Por ello, cuando uno va a adquirir una vivienda, debe informarse previamente de si existen o no cargas inscritas sobre ella, y del alcance que éstas tienen, para tomar la decisión adecuada. Hay cargas que hacen desaconsejable su adquisición, hay otras que se pueden cancelar sin muchos problemas, y hay otras que no merece la pena tener en cuenta dada su escasa trascendencia.

Efectivamente, al tiempo de la compraventa de una vivienda o de un terreno sobre el que posteriormente pretendamos construir una edificación, tras la obtención de la pertinente información registral a través de una nota simple o una certificación, nos podemos encontrar con que la finca está gravada o sujeta a limitaciones que afectan al dominio o que existe sobre ella algún derecho real. Cuando el interesado recibe esta información, a veces no entiende bien su alcance debido a la especial terminología jurídica y registral.

El objetivo de esta guía es facilitar al posible adquirente lego en derecho, la comprensión del significado que pueden tener las diferentes cargas inscritas.

En ella, se examinan una a una las cargas más frecuentes que pueden figurar en el Registro de la Propiedad, determinando su alcance. Pretendemos que sea útil al ciudadano, explicando con términos sencillos las situaciones jurídicas que pueden afectar a las viviendas.

Si después de consultar la guía persisten las dudas, los interesados pueden acudir al Registro competente, donde el Registrador les aconsejará lo más adecuado para cada situación jurídica.

CARGAS MÁS FRECUENTES

Hipoteca: Garantía que recae directa e inmediatamente sobre un bien inmueble, generalmente como consecuencia de la concesión de un préstamo o crédito por el banco (acreedor) a una persona que normalmente es el titular de la vivienda, aunque esto último no es condición indispensable pues el préstamo se puede conceder a un tercero y el titular ofrecer la vivienda o finca como garantía. Al ser la hipoteca la garantía para la devolución del préstamo o crédito, ante el impago de éste, se puede proceder ejecutivamente contra el bien hipotecado, a través de los procedimientos regulados por la Ley de Enjuiciamiento Civil o del procedimiento de venta extrajudicial ante Notario.

Es indispensable la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad para su válida constitución, por lo que se requiere que el préstamo hipotecario conste en escritura pública.

En el caso de que la finca se encuentre hipotecada, se debe tener presente que el adquirente de la misma puede subrogarse en la posición del deudor con el consentimiento del acreedor, asumiendo el pago de las cantidades que se deban, e incluso puede subrogar a otra entidad acreedora en el préstamo hipotecario inicialmente concedido por la entidad primitiva con el fin de mejorar las condiciones del préstamo. En este caso, el acreedor debe presentar una oferta vinculante aceptada por el deudor, de la que se dé conocimiento a la entidad primitiva, regulándose en la ley los requisitos necesarios para el supuesto de que el primer acreedor no preste la colaboración debida.

Particularidades

- En caso de hipotecarse varias fincas se ha de distribuir la responsabilidad hipotecaria entre ellas.

- Cuando una finca se encuentra vinculada a otra, por ejemplo el trastero a una vivienda determinada, en la medida en que ambas tienen el mismo destino jurídico y deben ser transmitidas conjuntamente, y aunque las dos estén configuradas como fincas registrales con números diferentes, no debe distribuirse la responsabilidad hipotecaria entre las dos, ya que esto posibilitaría su ejecución hipotecaria independiente y por tanto su desvinculación o separación, alterando indebidamente la configuración jurídica del inmueble, lo que no se puede realizar sin cumplir unos determinados requisitos.

- La responsabilidad hipotecaria total de cada finca es la suma de responsabilidad por principal (por ejemplo el importe del préstamo) y, en su caso, la responsabilidad por intereses ordinarios, demora, por costas, gastos, etc. Dichas cantidades se reflejan para asegurar que ante la ejecución hipotecaria, en ningún caso la finca responda por mayores importes en perjuicio de tercero, es decir, de quien adquiere el dominio o la titularidad de algún derecho, confiando en la publicidad que le proporciona el Registro. Pero ello no implica que la cantidad adeudada sea la suma total de las mismas, ni que en caso de ejecución hipotecaria la finca responda necesariamente por todas ellas, sino que simplemente responde de lo efectivamente debido en cada momento.

- Si aparece el gravamen de la hipoteca como carga por razón de procedencia, es porque la finca originalmente hipotecada ha dado lugar a otras (por ejemplo, división horizontal, segregación, división material) y no se ha distribuido o concretado la responsabilidad hipotecaria entre ellas, por lo que cualquiera de las fincas resultantes puede responder del gravamen total. En tales casos no puede cancelarse la hipoteca de ninguna finca en concreto sin consentimiento del acreedor y de todos y cada uno de los propietarios de las fincas en las que se dividió la originaria.

- La hipoteca tiene el plazo de duración que las partes hayan pactado, normalmente coincidente con el plazo de la obligación garantizada. Sin perjuicio de que como regla general para su cancelación sea necesario el otorgamiento de la escritura pública de carta de pago y cancelación por el acreedor, cabe la posibilidad de que también pueda ser cancelada por caducidad mediante instancia privada una vez transcurridos veintiún años desde su vencimiento, salvo que en el Registro conste la interrupción de dicho plazo.

  Ejemplo: porque conste una nota marginal que publique que hay un procedimiento de ejecución pendiente.

El comprador de finca hipotecada debería elegir entre una de estas tres opciones:

- **exigir al vendedor que con anterioridad a su compra cancele la hipoteca comprando así libre de cargas,**
- **retener del precio la cantidad que se deba de la hipoteca y satisfacer él al banco la cantidad debida,**
- **subrogarse en ella con consentimiento de la entidad acreedora, lo que tiene la ventaja de no tener que desembolsar el dinero en el momento de la venta.**

NOTAS MARGINALES

NOTA MARGINAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

El inicio de la ejecución de la hipoteca se hace constar por nota al margen de la misma, en virtud de mandamiento u oficio procedente del Juzgado o Notario ante el cual se tramita la ejecución. Mediante dicha nota se da a los terceros publicidad de la ejecución y del órgano que está conociendo la misma.

Al tiempo de la extensión de la nota, se proporciona por el Registro certificación de dominio y cargas, notificándose la existencia del procedimiento a los titulares de derechos posteriores inscritos al tiempo de expedirse la certificación para que intervengan, si les interesa, en la ejecución ya que sus derechos serán cancelados por la misma.

Esta nota marginal no tiene una duración determinada, no está sujeta a plazo de caducidad y sólo puede ser cancelada a petición del órgano que ha solicitado su expedición.

De igual modo, estando vigente dicha nota marginal no puede cancelarse la hipoteca por escritura pública, aunque consienta el acreedor, debiendo cancelarse previamente la nota de ejecución hipotecaria.

En este caso el comprador deberá exigir la cancelación de la nota marginal de ejecución antes de comprar, para asegurarse de que se ha paralizado el procedimiento, ya que en caso contrario, su inscripción de compraventa podría ser cancelada por la ejecución.

NOTAS MARGINALES DE AFECCIÓN FISCAL

Los bienes y derechos transmitidos quedan afectos por ley a la responsabilidad del pago de los impuestos que gravan tales transmisiones cualquiera que sea su poseedor, salvo que sea un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición con buena fe o justo título.

Los impuestos que gravan tales transmisiones dan lugar a una nota marginal de afección fiscal por los conceptos de transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias, actos jurídicos documentados, impuesto sobre la renta de los no residentes, sucesiones, donaciones, así como por las liquidaciones caucionales en viviendas de protección oficial.

El registrador no admitirá para la extensión de ningún asiento en el Registro, documento alguno que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin justificar previamente el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción.

Esta afección de los bienes se hace constar en el Registro por medio de nota al margen de la inscripción del bien o derecho transmitido, advirtiendo que el mismo queda afecto al pago de la liquidación complementaria que en su caso proceda practicar. Son notas que se extienden de oficio y pueden ser canceladas, a salvo las especialidades de las caucionales, por caducidad a los cinco años de su fecha al tiempo de practicarse cualquier operación sobre la finca afectada o expedirse certificación.

La cancelación de la nota por caducidad no afecta a la vigencia de la afección legal, que sigue produciendo efectos salvo que un tercero adquiera a título oneroso e inscriba su adquisición.

Finalmente hay que señalar que si la Hacienda Pública quisiera hacer valer tal afección legal a través del procedimiento de apremio por débitos fiscales, sólo se podría embargar el derecho o la finca legalmente afecto al pago del impuesto que lo hubiera motivado. Tal anotación se practicaría mediante la presentación en el Registro del correspondiente mandamiento administrativo de embargo (previa derivación de la responsabilidad al titular de la finca, pues esta responsabilidad es subsidiaria de la del deudor principal).

Estas notas se encuentran habitualmente en la mayoría de las fincas registrales.

NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN DEL IMPUESTO DE LA RENTA DE LOS NO RESIDENTES

En los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles situados en territorio español por contribuyente del impuesto de la renta de los no residentes, como regla general, el adquirente estará obligado a retener e ingresar a cuenta el 3% del importe de la venta, lo que motivará que el Registrador extienda una nota marginal, de modo que los bienes transmitidos quedarán afectos al pago del importe que resulte, salvo que se acredite mediante la carta de pago pertinente que se ha efectuado, con anterioridad a la inscripción en el Registro, el ingreso a cuenta correspondiente.

NOTA MARGINAL DE AFECCIONES AL REINTEGRO DE SUBVENCIONES

Afección prevista en la Ley General de Subvenciones 38/2003, de 17 de noviembre para garantizar, en su caso, la **devolución de la subvención** concedida

por la administración pública para el supuesto de no cumplirse la finalidad prevista en la misma o la obligación de destino en el supuesto de adquisición, construcción, rehabilitación o mejora de bienes inventariables. Según la ley, el incumplimiento de la obligación de destino se produce, en todo caso, con la enajenación o gravamen del bien. Por tanto, tratándose de bienes inscribibles en el Registro, el bien queda afecto al pago del reintegro, cualquiera que sea su poseedor, salvo que resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral, debiéndose hacer constar en la escritura el periodo de destino y el importe de la subvención, circunstancias que deben reflejarse en el Registro, siendo la vía más conveniente la de la nota marginal.

El comprador debe asegurarse en estos casos de que se ha devuelto el importe de la subvención, y solicitar con el documento administrativo en que así figure, que se cancele la afección.

NOTA MARGINAL DE INICIO O SUJECIÓN DE LA FINCA A UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Proporciona publicidad urbanística acerca de la iniciación del oportuno expediente de reparcelación y la afección de la finca o parte de ella al proceso urbanizador. El registrador practica la nota marginal al expedir la certificación de dominio y cargas solicitada por el sujeto actuante una vez iniciado el expediente. La nota marginal caduca a los tres años y puede ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

El comprador adquiere en este caso una finca que va a ser sustituida por otra, y tendrá que hacerse cargo de los gastos de urbanización que resulten, de la forma contemplada en el apartado anterior. Debe acudir al órgano actuante para poder ser tenido en cuenta en el expediente, porque en caso contrario su inscripción se cancelará al inscribirse la reparcelación, y deberá volver a inscribir su compra sobre la finca nueva, en virtud de un título en el que figure la nueva descripción de ésta.

NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN URBANÍSTICA AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Podemos definir *las reparcelaciones urbanísticas* como aquellos procedimientos por los cuales los propietarios de terrenos afectados por la ejecución del planeamiento urbanístico (PGOU), aportan sus parcelas originarias con el fin de recibir otras de resultado o su compensación económica o equivalente, logrando con ello la reorganización de los terrenos afectados por la unidad de ejecución, de modo que las fincas resultantes se adquieren con todas las obligaciones y derechos que lleva implícita la transformación urbanística.

Las fincas resultantes de la aprobación de un proyecto de reparcelación quedan sujetas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y demás obligaciones derivadas del proyecto.

Esta afección alcanza por ley a la totalidad de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre las fincas de resultado, incluso, con carácter general, a aquéllos cuyos derechos constaran inscritos en el Registro con anterioridad al proyecto. Esta obligación se hace constar bien por nota marginal o

en el propio asiento de inscripción en el Registro mediante la sujeción de la finca al saldo resultante de la liquidación definitiva del proyecto, reflejando el importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar. Estos saldos reflejan las cantidades que suponen el costear la urbanización hasta que se produce la conclusión definitiva.

Dicha afección registral está sujeta a un plazo de caducidad de siete años, y no cabe su prórroga. No obstante, si durante la vigencia de la afección se justifica que se ha elevado a definitiva la cuenta de liquidación provisional y han transcurrido dos años a contar desde la fecha de la constatación en el Registro del saldo definitivo, su caducidad puede tener lugar por el transcurso de dichos dos años. Sin perjuicio de lo anterior, la afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad, a instancia de parte interesada previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley.

En caso de incumplimiento de la obligación de pago, puede que la Administración Pública opte por el cobro a través del procedimiento administrativo de apremio ordenando, en su caso, la práctica de la correspondiente anotación preventiva.

El comprador, si consta esta afección y no ha transcurrido su plazo de caducidad, deberá informarse en la Administración actuante, del estado en que se encuentra la deuda, y de si ya se ha fijado la cantidad que hay que pagar definitivamente por su finca, ya que una vez que la adquiera deberá hacerse cargo de los pagos pendientes, respondiendo de ellos la propia finca.

NOTA MARGINAL ACREDITATIVA DE LA INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN, DERECHO DE REVERSIÓN

Los *expedientes de expropiación forzosa* provocan que los titulares de las fincas afectadas sean privados de su propiedad por la Administración actuante, pudiendo ser ésta la beneficiaria de la expropiación o bien un tercero. La expropiación es por causa de utilidad pública o interés general, y los propietarios afectados tienen derecho a una indemnización, previa fijación de su valor.

Según resulta de la legislación hipotecaria, los registradores harán constar por nota al margen que se ha expedido la certificación de dominio y cargas acreditativa de haberse iniciado un procedimiento de expropiación forzosa sobre la finca en cuestión, indicando su fecha y procedimiento. Esta nota tiene un plazo de caducidad de tres años, admitiéndose su prórroga, y sirve para dar publicidad de la existencia del expediente de expropiación.

Los derechos de los titulares expropiados se ven salvaguardados en el caso de que no se cumpliera el fin de la expropiación, mediante la constancia en el Registro del llamado *derecho de reversión*, que consiste en que ante dicho incumplimiento, los titulares expropiados pueden recuperar los derechos de los que se han visto privados, de manera que los futuros adquirentes de derechos sobre las fincas no ignoren la posible reversión del derecho expropiado a su antiguo titular.

El comprador debe saber que uno de los efectos que produce la inscripción del título de expropiación es la cancelación del dominio y en su caso de las posibles cargas y derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación que se refleja por nota al margen, aunque sus titulares no hayan intervenido en el expediente.

OTRAS NOTAS MARGINALES QUE PUEDEN APARECER SOBRE LAS FINCAS

La situación registral de la finca puede resultar no sólo del contenido obrante en las inscripciones propiamente dichas, sino también de datos reflejados por nota al margen del asiento.

Entre dichas notas podemos encontrarnos aquellas que proporcionan publicidad acerca de la situación urbanística de la finca:

Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas. Al tiempo de concederse una licencia de las previstas por la legislación urbanística o alguna resolución administrativa por la que se autorizan determinados usos del suelo o imposición de deberes urbanísticos, cabe la posibilidad de que en éstos se impongan una serie de condiciones que han de cumplirse sobre la finca a la que afectan. Estas condiciones se pueden hacer constar en el Registro por medio de nota marginal a instancia del titular de la finca, acompañándose del acuerdo administrativo, de modo que por las mismas se da a conocer a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad la situación urbanística de la finca.

Nota marginal de indivisibilidad de la finca y por la que se vincula la totalidad del terreno a la existencia de determinada edificación. Da a conocer que la finca en sí no va a poder ser susceptible de posteriores divisiones o segregaciones, salvo que se obtuvieran las pertinentes licencias administrativas.

Nota marginal de declaración de ilegalidad de la licencia de edificación. Esta nota la practica el registrador en virtud de certificación de resolución administrativa firme o de sentencia por la que se declara la ilegalidad de la licencia concedida para edificar y por la cual se realiza la obra pertinente.

Ésta es una medida de protección de la legalidad urbanística que no obsta para que haya sido objeto de anotación preventiva la iniciación del procedimiento de revisión o anulación de licencia, dentro del ámbito de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística.

Nota marginal acreditativa de concesión de licencias para obras y usos provisionales y edificios fuera de ordenación. Los terrenos que se encuentren en suelo rural deben utilizarse de conformidad con su naturaleza, debiendo ser destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, etc., o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. No obstante, cuando dichas fincas queden incluidas en el ámbito de una actuación de urbanización, con carácter excepcional y con las condiciones previstas en la legislación territorial y urbanística, pueden autorizarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y desarrollo rural.

Esta nota se practica a instancia del titular registral o a requerimiento de la Administración actuante con audiencia del titular registral, acompañada del documento administrativo de concesión de licencia, por el se hace constar en el Registro el deber que tendrán los titulares de cesar en dicho uso o de demoler las edificaciones que se realicen cuando lo acuerde la Administración, sin derecho a indemnización.

Nota marginal de residuos y suelos contaminados. Los propietarios de fincas en los que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes establecidas por la ley de 28 de julio de 2011 de residuos y suelos contaminados, están obligados a declarar este hecho en las escrituras públicas que otorguen con motivo de la transmisión de derechos sobre aquéllos.

Esta manifestación se hace constar en el Registro por medio de nota marginal y a requerimiento de la Comunidad Autónoma, el registrador expedirá certificación de dominio y cargas de la finca dentro de la cual se halle el suelo que se vaya a declarar como contaminado, en cuyo caso el registrador hará constar dicha expedición por nota al margen de la última inscripción de dominio expresando la iniciación del procedimiento.

Esta nota tiene un plazo de caducidad de cinco años.

La resolución administrativa que declare que un suelo tiene el carácter de contaminado, también se hará constar por medio de nota al margen de la última inscripción de dominio.

Nota marginal derivada de haber comunicado la declaración de obra antigua al Ayuntamiento. Cuando accede al Registro una obra declarada por antigüedad, el Registrador tiene la obligación de comunicarlo al Ayuntamiento para que, en su caso, y como marca la Ley del Suelo, éste a su vez certifique sobre la situación de fuera de ordenación o no de la edificación, así como de la normativa urbanística a que queda sometida la misma.

La contestación que emita el Ayuntamiento origina la práctica de una nota al margen de la inscripción de la obra, que simplemente viene a informar sobre la situación urbanística de ésta.

No obstante, debe aclararse que la "situación de fuera de ordenación" implica un régimen peculiar sujeto a restricciones al quedar prohibidas las obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, permitiéndose sin embargo su conservación.

Nota marginal acreditativa de la comunicación a la Conselleria competente de la inscripción de actos de parcelación, edificación y otros con trascendencia urbanística. La nueva Ley del Suelo de carácter estatal, impone a los registradores la obligación de comunicar a la Conselleria competente la inscripción de actos con trascendencia urbanística, como parcelaciones, declaraciones de edificaciones, constituciones de edificios en régimen de Propiedad Horizontal y conjuntos inmobiliarios, con el fin de mejorar el control sobre estos actos.

En todos estos supuestos es aconsejable que el comprador antes de comprar acuda al Registro de la Propiedad o al órgano administrativo competente que solicitó la constancia de la limitación y que figura por nota al margen, para saber en qué le puede afectar, dependiendo del destino que quiera dar a la finca que adquiere.

ANOTACIONES PREVENTIVAS

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Para asegurar el cobro de cantidades adeudadas, el acreedor, puede obtener de los órganos judiciales o administrativos, una serie de garantías para conseguir su pago, como es el caso de la anotación de embargo. La anotación preventiva de embargo es una garantía registral por la cual los bienes sobre los que se practica quedan afectos al procedimiento de ejecución instado por el acreedor para obtener, en su caso, con la realización forzosa de tales bienes, el importe de la deuda garantizada por la misma anotación.

Tiene un plazo de caducidad de cuatro años y puede ser objeto de prórrogas sucesivas por cuatro años más, aunque si hubiera sido prorrogada antes del ocho de enero de dos mil uno, se consideraría prorrogada indefinidamente. En este último caso sólo se puede cancelar por mandamiento judicial del Juzgado que la decretó. En los demás casos, serán canceladas de oficio por el registrador, una vez transcurrido su plazo de caducidad.

Aunque como señala la Ley de Enjuiciamiento Civil, el embargo existe desde que se decreta por resolución del órgano competente o desde que se reseña la descripción o manifestación de los bienes en el acta de la diligencia de embargo, es necesaria su anotación para que surta efectos plenos frente a terceros pues si dicho embargo no ha tenido acceso al Registro, las resultas del juicio no podrían afectar a aquellos que hayan podido adquirir el bien o algún derecho real sobre la finca, que tendrían la consideración de tercero protegido por la legislación hipotecaria, de modo que ese embargo, que no ha tenido acceso al Registro podría resultar infructuoso.

La práctica de dicha anotación preventiva permite obtener la prioridad en el Registro respecto de titulares de cargas posteriores, desplegando todos sus efectos en los términos señalados por la ley.

En estos casos el comprador debería:

- **Exigir al vendedor que la cancele antes de comprar,**
- **Acudir al juzgado para informarse de cómo puede obtener la cancelación, haciéndose, en su caso, cargo de la deuda y descontándola del precio de venta.**

Es muy importante solucionarlo antes de comprar, puesto que la continuación del procedimiento podría llevar consigo la cancelación de su inscripción de compraventa.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SECUESTRO

Esta es una anotación especial que proporciona publicidad de la existencia de una administración judicial sobre los bienes sobre los que recae y de los cuales no se puede disponer sin autorización judicial. Su finalidad es evitar la pérdida del valor del bien sujeto a administración como consecuencia de una mala gestión de su titular, e incluso evitar que pudiera ir a parar a manos de un tercero.

Podemos citar como algunas manifestaciones de este tipo de anotación, las que se practican por ejemplo para hacer constar la administración de los bienes que integran una herencia en los casos en los que se plantea el correspondiente procedimiento judicial sobre división del patrimonio hereditario, o la que tiene su origen en un proceso penal, o aquellas que tienen como finalidad la defensa del patrimonio de los incapacitados.

En estos supuestos el adquirente debe informarse del estado del procedimiento en cuestión y no comprar sin asegurarse de su resolución y sin que se clarifique la situación registral.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER

Una de las formas de hacer constar en el Registro que un bien está sujeto a una prohibición de enajenar es a través de su anotación preventiva. La anotación preventiva de prohibición de disponer es una medida cautelar adoptada en el correspondiente procedimiento judicial o administrativo que impide que pueda tener acceso al Registro, con posterioridad a la práctica de la anotación, cualquier acto de disposición relativo a los bienes a los que afecta, sea de fecha anterior o posterior a la misma anotación, por lo que se diferencia claramente de las anotaciones de embargo o demanda que no producen el efecto de cerrar el Registro a la inscripción de los actos de disposición una vez extendida aquélla.

No obstante, se admite una excepción a esta regla general de cierre registral puesto que las anotaciones preventivas de prohibición de disponer no son obstáculo para que puedan practicarse con posterioridad a las mismas, inscripciones o anotaciones basadas en asientos existentes y anteriores al dominio o derecho real objeto de anotación, por ejemplo asientos que deben practicarse como consecuencia de ejecuciones hipotecarias, judiciales o administrativas derivadas de asientos anteriores.

Finalmente, conviene advertir que el hecho de impedir el acceso al Registro de los actos dispositivos realizados no tiene por qué afectar necesariamente a la validez de las enajenaciones anteriores.

El comprador sólo debería adquirir cuando se le acredite la cancelación de la prohibición de disponer, o disponga de la correspondiente autorización judicial, en su caso.

PUEDEN SER:

Prohibiciones de Disponer Voluntarias

Como regla general, el titular de los bienes tiene la libre disposición de los mismos, esto significa que como propietario puede venderlos, gravarlos, hipotecarlos, donarlos, etc. No obstante lo anterior, dicho propietario en el momento de la adquisición puede verse privado de su libertad de disposición, por voluntad de la persona que le transmite la finca o derecho. Situación que únicamente es admisible en nuestro derecho cuando el transmitente lo hace a título gratuito.

Dicha prohibición de disponer impide la realización de actos dispositivos en relación con los bienes sobre los que recae. Puede tener origen en actos inter vivos o mortis causa. Como señala la ley puede ser impuesta por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad (testamento), capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos realizados siempre a título gratuito.

No obstante lo dicho, estas prohibiciones no pueden implicar nunca una prohibición perpetua de enajenar y aún siendo temporales deben respetarse los límites marcados por la ley.

Por su transcendencia e importancia son inscribibles en el Registro produciendo el efecto de cierre registral.

Antes de comprar debe cancelarse dicha prohibición, o contar con el consentimiento para la venta de la persona o personas que la establecieron.

Prohibiciones de disponer administrativas

La compra de una vivienda ocasiona un importante desembolso económico. Por esta razón diversas disposiciones administrativas contemplan la posibilidad de la obtención de una serie de ayudas públicas. Para poder acceder a las mismas es necesario que tanto la vivienda como los compradores cumplan una serie de condiciones, generalmente establecidas con carácter previo en los distintos "planes estatales de vivienda y rehabilitación" aprobados por el Ministerio del ramo.

Entre los requisitos de las viviendas se encuentran la obligación de destinarlas a domicilio habitual y permanente, admitiéndose que puedan tener garajes y/o trasteros vinculados. Tales ayudas dependen de una serie de circunstancias, tales como, el régimen bajo el cual estén calificadas las viviendas, que se trate de vivienda nueva protegida o de segunda mano, etcétera.

Por otra parte, los usuarios deben cumplir unos niveles de ingresos familiares que no excedan de determinados topes, con límites máximos que varían en función del tipo de vivienda.

Una de las ayudas que con más frecuencia se hace constar en el Registro es aquella que se obtiene a través de un préstamo subsidiado. La subsidiación del préstamo implica que la persona que ha obtenido la ayuda sólo paga parte del préstamo o de las cuotas, ya que la otra parte se descuenta previamente por la entidad de crédito pues ésta es asumida por el ente público concedente de la ayuda.

Como consecuencia de la subsidiación del préstamo, se hace constar en el Registro una prohibición de disponer de naturaleza administrativa que tiene su origen en el hecho de tratarse de un préstamo subsidiado. Dicha prohibición impide la venta de la vivienda afectada durante la duración de la misma, salvo que se obtenga autorización expresa o, en su caso, se proceda a la cancelación del préstamo y al reintegro de las ayudas económicas recibidas, más los intereses legales. A pesar de lo anterior, hay una serie de excepciones, pues son admisibles determinados actos dispositivos, sin necesidad de cumplir dichos requisitos, como pueden ser la liquidación de gananciales o extinción de condominio.

Estas prohibiciones se hacen constar en el Registro por medio de nota marginal.

Sólo se debe comprar cuando se hayan obtenido las autorizaciones pertinentes, si la compra se realiza durante el período establecido (cinco o diez años, normalmente). En los demás supuestos de adquisición de viviendas sometidas a algún tipo de protección, deberá pedirse a la administración competente la información sobre los precios, ya que no se pueden vender las viviendas por precios superiores a los establecidos.

OTRAS LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS: TANTEOS Y RETRACTOS A FAVOR DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Del Registro puede resultar el reconocimiento de derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración para el caso de transmitirse viviendas protegidas de nueva construcción que cumplan determinados requisitos, lo que significa que si el propietario de la misma quisiera enajenarla,

estaría obligado a comunicar al ente público que fuera titular del derecho, su voluntad de transmitir para que pudiera ejercitar el derecho de tanteo y retracto.

Derecho de tanteo que se da, cuando la Administración Pública manifiesta su voluntad de adquirir en un momento previo a la enajenación, pues en el supuesto de que lo expresara con posterioridad nos encontraremos con el derecho de retracto.

No se debe comprar hasta que la Administración comunique que no va a ejercitar los derechos de adquisición preferente.

CONDICIÓN RESOLUTORIA

Cuando se procede a la adquisición de una vivienda se puede pactar que todo el precio se haga efectivo en dicho momento, o que se pague parte y se aplace el pago del resto a un tiempo posterior. En este último supuesto el vendedor podría exigir que se le garantizara esa parte del precio no satisfecha, siendo una de las posibles garantías la condición resolutoria.

Con la inscripción de la condición resolutoria en el Registro, se proporciona publicidad acerca de la posible resolución de un negocio jurídico, tanto en caso de precio aplazado como en otros supuestos previstos por la ley.

La condición resolutoria permite reinscribir el dominio a favor del vendedor previo cumplimiento de una serie de requisitos establecidos por la ley, y siempre con la salvaguarda de los derechos del comprador y de los titulares de asientos posteriores.

El comprador **debe saber que si no se cancela dicha carga podría quedar sin efecto su adquisición y cancelarse su inscripción, si finalmente se resuelve el derecho de la persona que le ha transmitido.**

PACTO DE RESERVA DE DOMINIO

Cabe la posibilidad de que en un contrato de compraventa se haya pactado que parte del precio se haga efectivo un tiempo después de la firma del mismo, en cuyo caso el vendedor puede exigir que se garantice el pago de dicho precio en el plazo pactado estableciendo un pacto de reserva de dominio que conste inscrito en el Registro. Se considera como una condición de la compraventa que afecta a la adquisición del bien por parte del comprador. Esta condición significa que a pesar de la entrega del bien mediante el otorgamiento de la escritura pública, el pleno traspaso del dominio a favor del comprador queda supeditado al pago efectivo del precio aplazado, pues en caso contrario queda extinguida la titularidad del comprador, y el vendedor recupera el dominio.

El interesado **no debe comprar hasta que se extinga el pacto de reserva de dominio, ya que la propiedad de la finca no está completamente determinada.**

SERVIDUMBRES

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño (predio dominante). Aunque también pueden establecerse a favor de una persona física o jurídica.

La servidumbre concede al titular de la misma el derecho a beneficiarse de su contenido en los términos estrictamente pactados al tiempo de su constitución, obligando al propietario de la vivienda a respetar su ejercicio.

Las servidumbres pueden venir impuestas por la ley o por la voluntad de las partes.

Las legales no precisan de su inscripción en el Registro, dada la publicidad que les proporciona la ley. Entre ellas se pueden citar las que derivan de la legislación urbanística, de la ley de propiedad horizontal, ley de costas, ferrocarriles, carreteras, etc.

Respecto de las voluntarias, es conveniente su inscripción en el Registro, pues de otro modo no afectarían a terceros o a adquirentes de buena fe.

Las más frecuentes en materia de viviendas son las que vienen impuestas por las relaciones de vecindad. Algunas de las más habituales son las de medianería, luces y vistas, desagüe de edificios, las de paso para instalaciones de energía eléctrica, de acceso a instalaciones deportivas y plazas de aparcamiento, colocación de carteles y rótulos en las fachadas de los edificios, antenas…

Finalmente, todo propietario de una vivienda en régimen de propiedad horizontal debe permitir el acceso a la misma para cualquier reparación del inmueble en el que se encuentre ubicada.

El comprador debe informarse del alcance y extensión de las servidumbres que graven su finca, antes de adquirirla.

NORMAS ESTATUTARIAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y PACTOS ESPECIALES

La propiedad horizontal es una especial forma de copropiedad constituida entre los integrantes de las comunidades de propietarios, lo que supone la existencia de elementos privativos, es decir, pisos, locales, garajes, trasteros, viviendas unifamiliares, etc., junto con otros elementos o espacios comunes a todos ellos.

Para regular el ejercicio de los derechos y obligaciones de los integrantes de las comunidades de propietarios suelen pactarse unas normas estatutarias, las cuales pueden tener acceso al Registro, en cuyo caso son conocidas por todos, vinculando a los titulares actuales y futuros.

Los estatutos pueden pactarse en el momento de constituirse la propiedad horizontal o bien en un momento posterior. En los estatutos podemos encontrarnos con una serie de pactos que de una manera u otra afectan a la propiedad. Algunos de ellos implican la atribución o reserva de facultades especiales que permiten su ejercicio por su titular sin necesidad del consentimiento de los demás integrantes de la comunidad de propietarios. Uno de los supuestos más frecuentes es la reserva de constituir determinadas servidumbres que pueden afectar a los distintos elementos de la propiedad horizontal y que por ejemplo autorizan el paso por determinados espacios, la instalación de antenas, ubicación de transformadores eléctricos, zonas deportivas, entre otras.

Los estatutos inscritos obligan a todos los adquirentes de pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, o de los distintos elementos en caso de complejos urbanísticos.

No se debe comprar sin pedir la información registral de los mismos, para evitar desconocer las servidumbres, y demás limitaciones que puedan haberse establecido. En caso de duda acerca de su significado y alcance, debe acudir al Registro de la Propiedad, y consultar al Registrador.

OPCIÓN DE COMPRA

Es un contrato por el cual el propietario de la finca o vivienda y el interesado en adquirirla, convienen su futura y posible compra una vez transcurrido el tiempo pactado y pagando el precio en la forma estipulada. Contrato que puede acceder al Registro y tiene como consecuencia el advertir a posibles adquirentes de derechos posteriores, de la existencia de ese pacto de opción de compra, y por lo tanto, de su posible ejercicio por su titular.

Ante esa situación la persona interesada en la compra del inmueble, debe conseguir la cancelación de la opción inscrita, aunque ya haya transcurrido el plazo de duración que consta en el Registro, al haber podido ejercitarse extrarregistralmente.

CONCURSO DE ACREEDORES

Cuando una persona física o jurídica se encuentra en una situación de insolvencia que no le permite afrontar el pago de sus deudas puede ser declarada judicialmente en concurso de acreedores. Como regla general, esta declaración si se produce a instancia de parte, recibe el nombre de concurso voluntario, mientras que si es a instancia de acreedores, concurso necesario.

La situación concursal goza de publicidad registral a través del Registro Mercantil y de la Propiedad. El concurso de acreedores se hace constar en el Registro de la Propiedad a través del correspondiente asiento de inscripción o anotación, en virtud de mandamiento judicial que ordena su extensión en las fincas que sean de titularidad del concursado. De igual modo, ya que la situación concursal afecta a la capacidad dispositiva del concursado, ésta se refleja en el Libro de Incapacitados del Registro de la Propiedad.

Con la anotación/inscripción del concurso ***se limita la capacidad de administración y disposición del concursado*** y se producen una serie de efectos y consecuencias, que dependen de la fase del concurso ante la que nos encontremos.

- Como regla general, en la fase común quedan suspendidas o intervenidas las facultades del concursado, quedando el ejercicio de las mismas sujeta a la intervención de la administración concursal, designada por el Juez. En fase de convenio, cesan los efectos de la declaración del concurso, restableciéndose las facultades patrimoniales del concursado, si bien éste queda sometido al cumplimiento del convenio. En la fase de liquidación se procede a la liquidación de la sociedad, en la forma determinada por el Juez del Concurso.

Teniendo presente que son innumerables las situaciones jurídicas en las que puede encontrarse el concursado, se recomienda acudir al Registro para obtener la información precisa, y consultar con el registrador cuál es la forma de proceder, según el negocio jurídico que se quiera realizar, ya que en muchas ocasiones se precisa la intervención del Juez del Concurso.







Decanato Autonómico de los Registradores
de la Propiedad, Mercantiles y de
Bienes Muebles de la Comunidad Valenciana

Centro de Estudios Registrales

Plaza de la Reina, 5 | 46003 Valencia
Tel. 96 353 27 65 | FAX 96 352 19 96
decanato.valencia@registradores.org
www.registradorescomunidadvalenciana.org
www.registradores.org

