**Tema 22 Hipotecario**

**EL ASIENTO DE INSCRIPCION EN SU ASPECTO FORMAL: CONCEPTO**

El asiento de inscripción puede ser entendido en un doble sentido:

Amplio (cualquier asiento registral) 41 RH En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas (sean extensas o concisas, principales ó de referencia), anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

Estricto: asiento principal, definitivo y positivo, que se practica en los Libros de inscripciones y en el que se hace constar la constitución/transmisión/modificación de un derecho real inmobiliario y excepcionalmente una declaración de incapacidad ó un contrato de arrendamiento/opción de compra (ROCA SASTRE). Por tanto, NO:

Accesorio, vg notas marginales.

Provisional (de duración determinada), vg. anotación preventiva, 96 LH

Negativo (cancelación)

Asiento de presentación se practica en el Diario

Para constancia de hechos (excepcionalmente también puede constatar determinados “hechos”, vg declaración de obra nueva)

**Y CLASES**

**F (LH/RH)**:

*Extensas y concisas:* Las extensas deben contener TODAS las circunstancias mencionadas en los arts 9 LH y 51 RH. Las concisas, solo determinadas circunstancias (las mencionadas en los arts 245 LH y 52 RH).

*Comunes y especiales:* Sujetas a la normativa general / Se les exige que ADEMÁS contengan *otras* circunstancias (vg en materia de aguas, minas).

*Principales y de referencia:* Que tendrán lugar en aquellos casos en que una finca se extiende al territorio de varios Registros, Ayuntamientos ó Secciones. La inscripción principal se practicará en el Libro del Ayuntamiento o Sección correspondiente *al punto de arranque o cabecera de la mina/concesión*. En los Libros de los demás Ayuntamientos o Secciones se practicarán unas inscripciones de referencia.

*Primeras y posteriores:* Las primeras normalmente abren folio registral. Las segundas se extienden a continuación suya y presentan la particularidad de no repetir la descripción registral de la finca (solo las diferencias que resulten entre el Registro y el título presentado a inscripción).

Normalmente, una 1ª inscripción será de inmatriculación. Pero no siempre (vg segregación/agrupación abre folio nuevo pero NO constituyen inmatriculación).

**Desde un punto de vista SUSTANTIVO**:

*Voluntarias y obligatorias* (la excepción). REMISIÓN

*Declarativas y constitutivas*. Según el dº real nazca al margen del RP o no (hipoteca inmobiliaria, 1875 Cc y 145/159 LH; mobiliaria (art 3 LHMPSD) y el dº de superficie en su modalidad *urbanística,* 53.2 TRLS 2015, pero no es constitutiva la inscripción del dº de superficie en su modalidad *civil*, STS 22 noviembre 2002). REMISION

**Y por sus efectos respecto a los 3ºs,** se pueden diferenciar inscripciones en las que el titular registral *queda protegido por la Fe Pública Registral*, de aquellas otras inscripciones en las que NO, vg 28 y 207 LH / Periodo de reconstrucción de registro destruido. REMISION

**CIRCUNSTANCIAS “GENERALES” DE LAS INSCRIPCIONES:**

Frente al sistema francés de “transcripción literal” del título presentado ó el sistema alemán de “encasillado”, en nuestro sistema registral el asiento de inscripción es un extracto del título presentado, en el que deben constar todas las circunstancias del 9 LH.

En otro caso, **30 LH** ***Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán NULAS si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores.***

**EXAMEN DE LOS ARTS 9 LH y 51 RH**

***9 LH El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:***

(OBJETO)

***a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su SITUACIÓN física detallada, los datos relativos a su NATURALEZA, linderos, SUPERFICIE y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.***

***Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.***

Reglas 1ª a 4ª del art 51 RH

***La “NATURALEZA” de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con el que las de su clase sean conocidas en la localidad y en las rústicas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío, y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno u otro.***

***La “SITUACIÓN” de las fincas***

***RÚSTICAS se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos, por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere.***

***URBANAS se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallen, el nombre de la calle o sitio, el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral, si constare, y cualquier circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.***

***La “MEDIDA SUPERFICIAL” se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda también constar la equivalencia en las medidas del país.***

***b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.***

***Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.***

***Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.***

***En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.***

***La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.***

***Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.***

***Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.***

***A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles...***

***Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro...***

(DERECHO)

***c) La NATURALEZA, EXTENSIÓN y CONDICIONES, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.***

***d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.***

Reglas 5ª a 8ª del art. 51 RH

La NATURALEZA del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.

***Para dar a conocer la EXTENSIÓN del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las CONDICIONES suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.***

***Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan. En ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley, ni los aplazamientos de precio no asegurados especialmente.***

***Las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción. Si no existieran cargas se expresará así.***

El valor de la finca o derecho inscrito se designará, si constare en el título, en la misma forma que apareciere en él.

(PERSONA)

***e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.***

***En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.***

***f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.***

Regla 9ª del art 51 RH:

PF

nombre, apellidos y DNI

si es mayor de edad (en otro caso, la edad que tuviera)

si es soltero, casado, viudo, separado o divorciado (de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el REM y el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge)

nacionalidad-vecindad civil (si se acreditan o manifiestan) y domicilio

PJ

clase, denominación, NIF e inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente

nacionalidad (si fuere una entidad extranjera) y domicilio

Se expresarán también las circunstancias de la REPRESENTACIÓN legal/voluntaria, las personales del representante, su poder/nombramiento e inscripción en el Registro correspondiente (en su caso)

IDENTIFICACIÓN CONCISA. Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de PF o la clase y denominación si es PJ y con referencia para las demás circunstancias al asiento anterior expresando solo las variaciones.

(TÍTULO)

***g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.***

(Circunstancias relativas al ASIENTO)

***h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.***

***i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.***

***Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.***

(Regla 10 del art 51) En todo caso se hará constar el **ACTA DE INSCRIPCION**, que expresará:

el hecho de practicarse la inscripción

la persona a cuyo favor se practica

el título genérico de adquisición

y el derecho que se inscribe

Circunstancias fiscales (se indican en el art. 51 RH, en relación con arts 254 y 255 LH, CIERRE REGISTRAL) :

Si el acto/contrato ha devengado derechos a favor del Estado se expresará esta circunstancia y que la carta de pago ha quedado archivada.

Si estuviere exento o hubiere prescrito la acción administrativa se consignará dicha circunstancia.

**INSCRIPCIONES CONCISAS** 245 LH

Las extensas son las que contienen las circunstancias del 9 LH y 51 RH. Cuando **un título se refiere a varias fincas radicantes en un mismo término municipal**, la ley, a fin de evitar la repetición de circunstancias comunes, autoriza la práctica de una inscripción extensa en una de las fincas, extendiéndose las demás con mayor concisión (con las circunstancias del art 245 y 52 RH).

El art.52 RH establece, para las inscripciones **concisas**, las siguientes circunstancias:

Descripción y cargas de la finca.

Nombre y apellidos del TRANSFERENTE Y TÍTULO de su adquisición e inscripción de la misma.

Circunstancias especiales de la finca y su responsabilidad hipotecaria.

Acta de inscripción / Referencia a la extensa, fecha y firma

**y DE REFERENCIA**

En muchos casos de inscripciones especiales la finca, en su unidad, se extiende al territorio de varios Registros, Ayuntamientos o Secciones. En estos casos, NORMALMENTE en el libro correspondiente al Ayuntamiento donde radique el punto de arranque de la concesión (o afines) se practica una inscripción principal comprensiva de la finca total, y en los libros correspondientes a los Ayuntamientos o Secciones por donde atraviesa se extiende en hoja especial un breve asiento de referencia de la inscripción principal en el cual se consignan reducidos datos de ésta.

SUPUESTOS: inscripción de montes de utilidad pública (30.1 RH), concesiones administrativas (61 RH), concesiones de minas (62 RH) y aguas privadas (66 RH) y explotaciones industriales de producción y distribución de energía eléctrica (67 RH).