**Tema 65 HIPOTECARIO**

**PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO:**

Según la clásica clasificación de los principios hipotecarios de JERÓNIMO GONZÁLEZ, el **principio de publicidad** comprende la *publicidad formal* y la *publicidad material (***legitimación,** 38 LH y **fe pública registral**, 34 LH)

PF refiere a la posibilidad de conocer el contenido del Registro.

**221.1 LH** ***Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos****.*

**“interés conocido...” y legítimo** (no publicidad en masa) Los conceptos de interés legítimo y conocido no son contrapuestos, sino complementarios (DGRN): es preciso que el interés legítimo del solicitante sea conocido por el registrador (para su calificación)

El artículo 332.5 RH presume interés legítimo en el solicitante de notas simples a efectos tributarios, de tasación u otorgamiento de préstamos/créditos hipotecarios

El solicitante debe expresar si actúa por sí o por encargo de otra persona, debiendo acreditar su encargo excepto los sujetos con actividad profesional/empresarial relacionada con el tráfico inmobiliario (además de entidades financieras, abogados/procuradores/graduados sociales), entes públicos y los detectives.

**222 LH*****TRATAMIENTO PROFESIONAL*** *del* contenido de los asientos registrales, *de modo que sea efectiva la posibilidad de* ***PUBLICIDAD SIN INTERMEDIACIÓN****, asegurando al mismo tiempo la imposibilidad de su* ***MANIPULACIÓN O TELEVACIADO***

**TRATAMIENTO PROFESIONAL** Implica

Claridad y sencillez en su manifestación (sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales)

No mera fotocopia de los asientos (protección de datos personales -no solamente los íntimos-, exclusión de información que no sea estrictamente patrimonial)

Informar y velar por el cumplimiento LOPD

Se contempla restricción reglamentaria del acceso a la información relativa a determinadas personas/fincas por razones de seguridad/integridad de las personas/bienes

Informar a quien lo solicite en materias relacionadas con el Registro

**SIN INTERMEDIACIÓN** (acceso telemático PENDIENTE DE DESARROLLO REGLAMENTARIO)

(222.10) SOLO tratándose de autoridad /empleado/funcionario público que actúe por razón de su oficio/cargo el acceso se realizará sin necesidad de intermediación por parte del registrador (excepto al Índice de Personas -intermediación Registrador requerida-).

Previa su identificación con su firma electrónica reconocida

Bajo su responsabilidad (su interés su presume en atención a su condición pero el empleado/funcionario público responderán si la consulta excede las funciones que respectivamente les atribuye la legislación vigente)

(222 bis) Tratándose de otras personas, es necesaria previa solicitud (ajustada a modelo informático aprobado por la DGRN -aun pendiente-) y el Registrador decidirá sobre la misma.

Encasillado (campos): identificación del solicitante (en todo caso es necesaria su firma electrónica reconocida), interés legítimo y finca/asientos a que se contrae la información.

El Registrador debe notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza/deniega el acceso, en este último caso de forma motivada.

Si la autoriza, incorporará a la notificación un código individual que permitirá durante tiempo limitado acceso a una página que reproduzca el contenido registral solicitado

Si la deniega, posibilidad de recurso

**MANIPULACION/TELEVACIADO**

La DGRN afirma que la exhibición de los libros ha de ser exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos (que no podrá ser retirada por el interesado), en la parte pertinente.

**EXAMEN ESPECIAL DE LAS NOTAS SIMPLES Y DE LAS CERTIFICACIONES**

Existe la publicidad DIRECTA (manifestación de los Libros) y la publicidad INDIRECTA (manifestación del CONTENIDO de sus asientos, mediante nota simple y certificación). Nos centramos en las dos últimas.

**NOTA SIMPLE**

222 LH ***Tiene valor puramente informativo*** *(no da fe del contenido de los asientos)****, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador****, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición.*

Tres clases: literal (SOLO *si así lo solicita el interesado)*, en extracto y de extremos concretos (*solicitados por el interesado)*

*“*E**n extracto**” En cualquier otro caso, *donde conste* ***al menos***

*la identificación de la* ***finca***

*la identidad del titular/titulares de* ***derechos inscritos*** *sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos*

*las* ***prohibiciones/restricciones*** *que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.*

Las notas simples pueden solicitarse directamente a la oficina del Registro en que esté inscrita la finca (en persona, por correo/fax), a través de otro RP (aunque no pertenezca a la demarcación de dicho Registro) o de la página web del Colegio de Registradores (sistema FLOTI, Fichero Localizador de Titularidades Inscritas, en realidad un simple sistema de petición de notas simples por Internet: El Colegio remite automáticamente la solicitud al Registro correspondiente, éste expide la nota y la envía a la dirección de correo electrónico designada por el interesado dentro de las 24 horas siguientes a la solicitud)

Notarialmente es de gran importancia la NOTA DE INFORMACIÓN REGISTRAL CONTINUADA del art **175 RN** (desarrollada en el art 354.a RH)

El notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derecho real sobre ellos, deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquellos

por medios telemáticos (220.10 LH, cuando reglamentariamente se desarrolle)

mediante fax (u otro medio escrito), debiendo en este caso realizarse el otorgamiento dentro de los diez días naturales siguientes a la recepción por el notario de la información registral previa advertencia a las partes de la posible discordancia entre la información registral y los Libros del Registro (por falta de acceso telemático en el momento de la autorización)

La información puede ser solicitada sin expresión de plazo o para un día determinado (dentro de los *quince* naturales siguientes al de la petición)

Por excepción el Notario NO debe solicitar nota:

Cuando se trate de actos de liberalidad.

Cuando el adquirente del bien o beneficiario del derecho se declare satisfecho de la información resultante del título, de las afirmaciones del transmitente y por lo pactado entre ellos

El Registrador debe

en los tres días hábiles siguientes, *remitirá mediante fax la información solicitada*,

comunicar al Notario, durante de los nueve días naturales siguientes al de remisión de la información, en el mismo día en que se haya producido

la presentación en el Diario de otro/otros títulos que afecten/modifiquen la información inicial

las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca procedentes de otros Notarios

**CERTIFICACIONES REGISTRALES**

La certificación es un documento público expedido por el Registrador que hace fe respecto al contenido de los asientos del Registro, siendo el único modo de acreditar, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de una finca.

Si no fuere conforme con el asiento de su referencia, se estará a lo que de éste resulte, sin perjuicio acción de indemnización del perjudicado frente al Registrador.

PLUSVALOR(sólo en determinados casos):

Como notificación a adquirentes posteriores de derechos, en procedimientos de ejecución ordinaria o hipotecaria, procedimientos administrativos (de apremio, urbanísticos o de expropiación) y subastas voluntarias notariales y judiciales. Dejando constancia de la expedición de la certificación por nota al margen de la carga que se ejecuta o de la última inscripción de dominio.

Conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio así como cancelación de menciones, derechos personales, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualquier otro derecho por haberse solicitado certificación ex 353 RH

PROCEDIMIENTO Plazo máximo cuatro días por cada finca para su expedición, siempre a SOLICITUD de interesado (escrita o telemática) o mandamiento judicial EXPRESANDO

Su especie (de asientos de todas clases relativos a determinadas personas/bienes, de asientos determinados o de no existir asientos de ninguna especie/de especie determinada a nombre de/sobre determinadas personas/bienes) y si ha de ser literal o en relación.

Los datos e indicaciones que basten para dar a conocer al Registrador los bienes/personas de que se trate.

El período de tiempo a que la certificación deba contraerse**.**

CLASES

**Positivas/Negativas** (3 ya vistas)

**Literal** (comprendiendo asientos no vigentes)**/En relación** (lo más frecuente)

(TIEMPO) Referidas bien a un **período fijo** y señalado, bien a todo el transcurrido desde la primitiva instalación/reconstrucción en su caso del RP

(OBJETO)

de dominio / **de dominio y cargas**

**de los Asientos del Diario** (normalmente, cuando al tiempo de expedir la certificación existe un título pendiente de despacho)

**de documentos del archivo**

(OTRAS)

Certificación **con información continuada** (análogas a las que vimos en las notas simples)

Certificación **con informe** del Registrador de la Propiedad (podrá solicitarse con carácter vinculante, sólo para el Registrador que lo hubiera realizado, 355 RH)

**EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES**

**PRECEDENTES**

Se sitúan en la disposición final 2ª de la **Ley de 25 de julio de 1989**, de reforma y adaptación de la legislación mercantil a las directivas de la CE, que autorizaba la creación de un registro de la propiedad mobiliaria, en el cual se unificarían los de HMyPSD y los libros de buques y aeronaves que venía llevando el RM.

La disposición adicional única de la **Ley** de dos de julio de **1990**, que modificó la antigua Ley de Venta de bienes muebles a plazos de 1965, establecía también la integración de este registro en el de bienes muebles, integración también prescrita por la nueva ley de venta a plazos de bienes muebles de 1998, de 13 de julio de 1998.

Este proceso ha concluido con la creación del Registro de Bienes Muebles, donde se incluye el de condiciones generales de contratación, por el **RD 3 de diciembre 1999**.

 **NORMATIVA**

Está constituida por la Disposición Adicional Única del **RD de 1999**, por la que se regula ex novo este registro. En lo no previsto, según su apartado 6 se estará, en cuanto sea aplicable, a lo dispuesto en la [**Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles**](http://civil.udg.es/NORMACIVIL/estatal/contract/Orden19-7-99.htm) **19 julio de 1999**, el **RRM** y el **RH**.

Además, sigue carente de reglamento general, por lo que en materia de buques y aeronaves se aplican los arts. **145 y sig. del Reglamento de 14 de diciembre de 1956** del RM hasta la publicación de dicho Reglamento General del RBM ex DT 13ª RRM. Dichos preceptos deben seguir considerándose vigentes a pesar de la reciente promulgación de la Ley de Navegación Marítima de 24 de julio de 2014 (en todo lo que no se le opongan), toda vez que ésta no excluye su aplicación (REMISIÓN).

Por último, hemos de recalcar que el art. 19.3 de la Ley de 27 de septiembre de 2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, prevé la llevanza electrónica del Registro de Bienes Muebles mediante un SISTEMA INFORMÁTICO ÚNICO, en la forma que reglamentariamente se determine, al igual que el RP y el RM.

**CARACTERES**

EL RBM, que está bajo la dependencia del Ministerio de Justicia, goza de las siguientes características (GOMEZ GÁLLIGO):

Es un Registro de titularidades y no solamente de actos de gravamen.

Es un Registro jurídico (no meramente admtvo) y estatal (149.1.6.ª y 8.ª CE)

Se exceptúa sin embargo la aplicación del principio de titulación pública, ya que los títulos inscribibles son modelos contractuales –privados- aprobados por la DG

**ESPECIALIDADES DE BUQUES Y AERONAVES** (por la naturaleza de estos bienes, muy próxima al RP Inmobiliaria) salvo que SU INSCRIPCIÓN ES OBLIGATORIA (147 y 179 RRM 1956)

La primera inscripción será la de propiedad del buque o la aeronave (art. 149 y 190).

Se exige titulación pública (generalmente) y coordinación con el Registro Administrativo correspondiente (“Registro de Matrícula de Buques”, ex RD de 28 de julio de 1989, sobre abanderamiento, matriculación de buques y registro marítimo; y Registro de Matrícula de Aeronaves Civiles, ex RD 22 de mayo de 2015, por el que se aprueba el Reglamento de matriculación de aeronaves civiles)

TÍTULOS inscribibles de AERONAVES (180 RRM 1956):

* Escritura pública de entrega otorgada por el constructor (y si el constructor fuera el dueño de la aeronave, la declaración de propiedad hecha a tal efecto con firma legitimada notarialmente).
* Certificación administrativa de su matrícula en el Registro matrícula de Aeronaves Civiles, regido por RD 22 de mayo de 2015, por el que se aprueba el Reglamento de matriculación de aeronaves civiles (art. 180 RRM 1956).

COORDINACIÓN en AERONAVES. **La primera inscripción** de una aeronave se practica en el Registro de Matrícula de Aeronaves Civiles (matrícula con carácter de provisional), luego en el RBM y por último (tras recibir comunicación de su inscripción –cuando proceda- en el RBM) de nuevo en el RMAC (matrícula definitiva).

**Los actos jurídicos posteriores** a la matriculación de las aeronaves (cambios de titularidad, cargas y gravámenes) se inscribirán primero en dicho RBM

**SECCIONES QUE LO INTEGRAN**

Buques y aeronaves

Automóviles y otros vehículos de motor

Maquinaria industrial, establecimiento mercantil y bienes de equipo

Otras garantías reales.

Otros bienes muebles registrables

CGC

Obras y grabaciones audiovisuales, creada por la DF 1ª de la Ley 28 de diciembre de 2007, del Cine

**ORGANIZACIÓN** El RBM se organiza en base a un Registro Central (con sede en Madrid) y Registros Provinciales radicados en los Registros Mercantiles de cada capital de provincia, además de en Ceuta y Melilla.

Existen **cinco registros más, sólo en cuanto a la sección de Buques**, integrados dentro de determinados Registros de la Propiedad (de Motril, Ribadeo, Vigo, Cartagena y Gijón)

**ESPECIAL EXAMEN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA MOBILIARIA Y DE LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO**

En la actualidad rige la LHNPSD 16 de Diciembre de 1954 y su Reglamento de 1955, que determina la constitución registral de ambas.

Art 3 La HM y la PSD se **constituirán en escritura pública.**

No obstante, la PSD podrá también constituirse mediante póliza intervenida, cuando se trate de operaciones bancarias o se refiera a cualquiera de los supuestos artículo 93 Cdec.

La escritura o la póliza, en su caso, **deberán ser inscritas en el RBM**.

La **falta de inscripción** de la hipoteca o de la prenda en el Registro privará al acreedor hipotecario o pignoraticio de los derechos que, respectivamente, les concede esta Ley.

La inscripción no convalida los actos y contratos que sean **nulos** con arreglo a las Leyes.

Los asientos practicados en los libros especiales de hipoteca y de prenda, que se han de llevar en el Registro de la Propiedad, **están bajo la protección de los Tribunales** y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se declare su nulidad.

Art. 11 La acción hipotecaria y la pignoraticia prescribirán a los tres años, contados desde que puedan ser legalmente ejercitadas.

Art 16 **La HM sujeta, directa e inmediatamente, los bienes sobre los que se impone**, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

**69** COMPETENCIA REGISTRAL para inscripción HM de

Establecimientos mercantiles, en el Registro en cuya demarcación radique el inmueble en que estén instaladas.

Automóviles y otros vehículos de motor, en el Registro de la capital de la provincia donde estén matriculados.

Tranvías, en el Registro que corresponda al punto de arranque de la línea

Vagones, en el domicilio del propietario.

Aeronaves, en la Sección correspondiente del Registro Mercantil de la provincia donde se hallaren matriculadas.

Maquinaria industrial, idem a EM

Propiedad intelectual e industrial, en el Registro de la Propiedad de Madrid que determine el Ministerio.

70 Otras varias reglas de fijación competencia en PSD, vg colecciones u objetos de valor artístico e histórico, en el Registro correspondiente al domicilio del pignorante. **Cuando la finca radique en territorio perteneciente a dos o más Registros** se practicará la inscripción en cada uno de ellos.

**72** **Los Registradores calificarán,** bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

También la competencia de los jueces, tribunal o funcionarios autorizantes y la legalidad del contenido de los documentos.

**75** Se procura la coordinación con el RP: a efectos **111 LH** se hará constar la constitución de la HMPSD por nota al margen de la inscripción del dominio del inmueble. **Extendida la nota, la HM/PSD serán preferentes en cuanto a dichos bienes respecto de cualquier hipoteca inmobiliaria/gravamen** posteriormente inscrito.