

HIPOTECAS. Modifica determinados artículos del Reglamento Hipotecario

Texto:

Varias son las causas que hacen necesaria una reforma amplia del Reglamento (RCL 1947, 476, 642; NDL 18733) para la ejecución de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 342, 886; NDL 18732).

En primer lugar, se han promulgado recientemente dos leyes que, de forma distinta, han afectado a la legislación hipotecaria.

Una de ellas, la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (RCL 1996, 3182), de Medidas Administrativas y de Orden Social, en sus artículos 50 a 57, ha regulado la constancia registral de la referencia catastral y, en su artículo 127, el régimen de los Notarios y Registradores adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado, posteriormente desarrollado por el Real Decreto 1786/1997, de 1 de diciembre (RCL 1997, 3034); la otra, la Ley 7/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 960), sobre Condiciones Generales de la Contratación, a través de su disposición adicional segunda, directamente ha dado nueva redacción a los artículos 222, 253 y 258 de la Ley Hipotecaria.

En segundo lugar, la aprobación de los Estatutos Generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (Real Decreto 483/1997, de 14 de abril) (RCL 1997, 1116, 1251) justifica también la correlativa modificación del Reglamento Hipotecario. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles tienen el doble carácter de funcionarios públicos y de profesionales del Derecho, unidos de manera indisoluble. En los Estatutos Generales se han regulado los aspectos corporativos derivados de su pertenencia al Colegio de Registradores; los relativos al ejercicio profesional de la función pública registral y su adaptación a los nuevos requerimientos de la sociedad, corresponden a la Legislación Hipotecaria. En este sentido, se hace necesario acomodar a las necesidades actuales el régimen jurídico de licencias y ausencias de los Registradores, traslados, tramitación de los expedientes disciplinarios, oposiciones de acceso al Cuerpo de Aspirantes y estadística registral.

En tercer lugar, es conveniente que la revisión no se limite a aspectos parciales y puntuales impuestos por las nuevas normas, sino que se extienda también a figuras contractuales e instituciones que, o bien carecían hasta ahora de regulación reglamentaria, o bien estaban necesitadas de una nueva por el carácter obsoleto de los preceptos referentes a las mismas o por las dificultades que se habían apreciado en su aplicación práctica.

Las modificaciones llevadas a cabo en el Reglamento Hipotecario, responden, por tanto, a esa triple finalidad (adaptación a reformas legales, acomodación del ejercicio de la función del Registrador a las nuevas necesidades y regulación de figuras carentes de una reglamentación registral actualizada), si bien se juzga conveniente, por elementales razones de economía de medios, el llevarlas a cabo en una misma norma.

Como consecuencia de la reforma introducida en la Ley 13/1996, y siguiendo la línea de la necesaria coordinación entre la realidad física y la jurídico-registral, ha sido necesario adaptar la normativa reglamentaria relativa a las circunstancias descriptivas de las fincas, admitiendo la posibilidad de aportación de planos de identificación, considerando la descripción perimetral de la finca como el medio preferente de identificación y previendo la constancia registral de las referencias catastrales (artículo 51, reglas 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a). Al mismo tiempo se ha adaptado a la reforma legal la materia atinente a la inmatriculación de fincas y excesos de cabida, buscando al mismo tiempo la mejor coordinación del artículo 298 del Reglamento con el 205 de la Ley Hipotecaria.

La reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 7/1998 sobre Condiciones Generales de la Contratación, por su parte, exige un cambio de redacción de los preceptos reglamentarios relativos a la publicidad formal, información registral y asesoramiento (artículos 332 a 334 y 355) para adecuarlos a aquélla, a la normativa sobre protección del consumidor y a la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

La regulación de la publicidad formal se hace bajo la premisa de que no puede existir tal publicidad sin el control profesional del Registrador, conforme a lo establecido en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria. Al mismo tiempo se ordenan, aclaran y sistematizan las normas vigentes sobre aquella materia.

Se potencia la utilización de las más avanzadas técnicas de comunicación, pero respetando los principios inspiradores de la legislación de protección de datos de carácter personal y la norma general contenida en el artículo 4.2 de la Ley 5/1992, de 29 de octubre (RCL 1992, 2347), de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal. Se ha tenido así en cuenta el Protocolo de la Agencia de Protección de Datos en materia registral de 3 de noviembre de 1994 y la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre (LCEur 1995, 2977), relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y su libre circulación. En este sentido, la reforma de los artículos 332 del Reglamento Hipotecario y 12 del Mercantil se realiza con la plena conformidad de la Agencia de Protección de Datos.

En orden a la función de información por parte del Registrador se han recogido en el Reglamento las funciones de asesoramiento en el ámbito registral, siguiendo los criterios establecidos en los Reales Decretos 3503/1983, de 21 de diciembre (RCL 1984, 535; ApNDL 11853), y 1935/1983, de 25 de mayo (RCL 1983, 1503; ApNDL 11851), que reconocieron en este ámbito la competencia del Registrador como profesional del Derecho (véase preámbulo y artículo 5 del Real Decreto 1935/1983).

Sin perjuicio de la vigencia de tales disposiciones, en la redacción de los artículos 333, 334 y 355 se ha respetado y refundido lo dispuesto en la materia por los artículos 222.7, 253.3 y 258.1 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la disposición adicional segunda de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación antes citada. Se distingue así entre lo que es el deber del Registrador de atender al público para informarle y asesorarle en materias relacionadas con el Registro, donde se incluye la forma de subsanación de los defectos advertidos en la calificación registral (artículos 333, 334.1 y 334.2 del Reglamento), y el de emitir dictámenes e informes sobre la situación registral de las fincas o derechos inscribibles (artículos 334.3 y 355).

La adaptación a los Estatutos Generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (Real Decreto 483/1997, de 14 de abril) ha conllevado la actualización de la tramitación de los expedientes de responsabilidad disciplinaria, dando participación al Colegio de Registradores, ya que una de las funciones atribuidas a esta Corporación es la de ejercer en los términos previstos en la legislación hipotecaria la facultad inspectora y disciplinaria en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de las facultades que correspondan al Ministerio de Justicia (artículo 4.2.2.º de los Estatutos Generales).

Por otro lado, se hace necesario acomodar a las necesidades actuales del régimen jurídico de licencias y ausencias de los Registradores, traslados, oposiciones y estadística registral.

Se retocan, de esta forma, algunos preceptos relativos a los concursos de traslados (artículos 500 a 502), así como los que regulan las oposiciones de ingreso en el Cuerpo de Aspirantes (artículos 504 a 507 del Reglamento Hipotecario). En este sentido, entre otras cuestiones de orden menor, se han reformado la composición del Tribunal o Tribunales para incluir en ellos a los Notarios y Registradores adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, pues es lógico que una de sus funciones sea, precisamente, la de intervenir en las oposiciones de ingreso en el Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Al mismo tiempo se ha acogido la sugerencia del Consejo General del Poder Judicial de que en el Tribunal exista un Magistrado del orden jurisdiccional civil.

Se ha suprimido la posibilidad de reservar la nota de los dos primeros ejercicios para la siguiente convocatoria, por los perjuicios prácticos que acarrea a los opositores de las siguientes convocatorias y las falsas expectativas que genera, así como por la razón de que la preparación del opositor debe ser integral, pues la existencia de varios ejercicios no supone la existencia de compartimentos estancos en orden a las materias que el Registrador de la Propiedad y Mercantil debe dominar, lo que, a su vez, implica que tal dominio no debe demostrarse por etapas, sino en el conjunto de una misma convocatoria.

Como se ha dicho anteriormente, es principio inspirador de la reforma el aprovechar, por razón de interés general, el doble carácter de profesional del Derecho y de funcionario público que ostenta el Registrador; carácter profesional que, como es obvio, no es incompatible con la dimensión funcionarial del Registrador en aquellas materias vinculadas desde su origen a la condición de funcionario público, como es el caso de la llevanza de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario, cuya titularidad corresponde al Registrador en su carácter de funcionario público y siempre que el Registro que desempeña tenga anejo la Oficina Liquidadora conforme a la demarcación registral (artículo 536 del Reglamento).

Otro de los objetivos citados de la reforma es la regulación de figuras contractuales e instituciones carentes de regulación reglamentaria, o que están necesitadas de nueva regulación por el carácter obsoleto de los preceptos referentes a las mismas o por las dificultades que se advertían en su aplicación práctica.

Se disciplina así el contrato de permuta de suelo por obra futura (artículo 13), que pese a su importancia económica y frecuente utilización, no había sido regulada hasta ahora por el Reglamento Hipotecario; tal regulación se hace con carácter dispositivo, es decir, admitiendo que los contratantes puedan configurar con otro alcance, incluso puramente obligacional, los derechos y obligaciones derivados del contrato (así resulta del último párrafo del artículo 13).

Se admite (artículo 11) la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de los socios o miembros integrantes de ciertas entidades carentes de personalidad jurídica, pero que generan situaciones jurídicas intermedias merecedoras de publicidad registral, con sujeción a su régimen propio, tales como las uniones temporales de empresas, las comisiones liquidadoras, los fondos sean de pensiones, de inversión (interior o exterior), o de utilización de activos.

En el mismo sentido, se sanciona la posibilidad de practicar anotaciones preventivas a favor de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Asimismo se ampara -a través de una disposición adicional que modifica el Reglamento del Registro Mercantil- la posibilidad de que las sociedades civiles sean objeto de inscripción en tal Registro, aunque no tengan forma mercantil, con la finalidad de que tales sociedades también puedan gozar de las ventajas del reconocimiento a través de un instrumento de publicidad «erga omnes». De esta manera no sólo las sociedades civiles con forma mercantil sino también aquellas que tengan una forma puramente civil podrán gozar de las ventajas de inscripción en el Registro Mercantil, para poder después inscribir los bienes a su nombre en el Registro de la Propiedad. Se resuelve así el problema de las sociedades que realmente quieren regirse como sociedades civiles, sin adoptar una forma mercantil que las desvirtúe. También, por otro lado, se ajusta la publicidad formal a su particular naturaleza, con sujeción a las normas de protección de datos y de los consumidores.

Por otro lado, se suprime por inconstitucional la prohibición de inscripción de los templos destinados al culto católico, y se admite, siguiendo las legislaciones especiales sobre Patrimonio del Estado y de las entidades locales, la posibilidad de inscripción de los bienes públicos con arreglo a su legislación especial (artículo 5); se da nueva regulación al derecho de superficie, unificando los plazos de duración y aclarando los efectos que tiene la declaración de la construcción fuera del plazo de edificación inicialmente previsto (artículo 16, párrafo 1.º); se acomoda la regulación del derecho de vuelo al principio de especialidad, exigiendo la fijación de un plazo máximo para su ejercicio, sin perjuicio de que una vez ejercitado lo construido sea propiedad de su titular (artículo 16 párrafo 2.º); se actualiza la reglamentación de las adscripciones de bienes a los diversos órganos de las Administraciones públicas y de las transferencias de bienes entre las mismas, cuestión hasta ahora no regulada, a pesar del gran número de transferencias del Estado en favor de las Comunidades Autónomas (artículos 4, 17 y 18); se extiende la posibilidad de abrir folio independiente, por razón de claridad registral, a las cuotas indivisas en garajes y trasteros, sin necesidad de que exista adscripción de uso, si bien para que este uso quede reflejado registralmente se incrementan los requisitos exigibles, como es la suficiente descripción de la plaza con referencia a un plano (artículo 68); se aclaran cuestiones técnicas relativas a la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriormente presentados que están pendientes del despacho de títulos anteriores, regulándose también los efectos de la subsanación insuficiente dentro de la misma prórroga (artículo 97); se revisa la regulación de la extensión de las diligencias de cierre del Diario en caso de licencia o ausencia por justa causa del Registrador y demás actuaciones de sus empleados (artículos 102, 471 ordinal 2.º, 493, 496 párrafo 2.º y 555 a 558); se da nueva redacción, con la plena conformidad del Consejo General del Poder Judicial, al precepto relativo al embargo de los bienes gananciales sobre la base de que siempre que tengan tal carácter, ya sean las deudas a cargo de la

sociedad de gananciales, ya sean privativas ante la insuficiencia de bienes privativos, bastará dirigir la demanda al cónyuge deudor, sea o no quien adquirió los bienes, y notificar al otro para que pueda ejercitar los derechos que le corresponda, en la medida que la exigencia de demanda al cónyuge no deudor resulta inviable en la práctica procesal (artículo 144, apartado 1); parecido criterio se sigue para el embargo de la vivienda habitual perteneciente a uno solo de los cónyuges, en la que se suprime la necesidad de que la demanda se dirija contra el cónyuge del titular, bastando que se le notifique la existencia del embargo (artículo 144, apartado 5); se extiende la posibilidad de que se acojan al régimen de las anotaciones preventivas por créditos refaccionarios las subvenciones públicas para la rehabilitación de edificios urbanos (artículo 155); y se regula una necesidad sentida socialmente, que es la posibilidad de cancelación de derechos inscritos sometidos en cuanto a su ejercicio a un plazo determinado de caducidad (opciones de compra, retratos convencionales, etc.), una vez transcurridos cinco años desde el vencimiento pactado, de manera que no sólo los asientos que en sí mismo caduquen puedan ser cancelados de oficio por el Registrador (caso de las anotaciones preventivas), sino también aquellos otros relativos a derechos sometidos a caducidad en su ejercicio, al margen de lo que pueda haber ocurrido extrarregistralmente, fiel al principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito (artículo 177). Este mismo criterio se extiende a la condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en la compraventa de inmuebles y también a la hipoteca, si bien el plazo para que se produzca su cancelación si no consta registralmente su ejercicio, se considera que tiene que ser superior, dado el superior plazo de prescripción de las acciones personales (quince años) y de la acción hipotecaria (veinte años).

Se suprime por innecesario el libro especial de anotación de suspensión de mandamientos de embargo en causa criminal, procedimiento laboral o administrativo (artículo 401), ordenándose en tales casos que las correspondientes anotaciones de suspensión se efectúen en el Libro de Inscripciones (artículo 170). Como consecuencia de ello, se reestructuran los artículos 399 a 401, de manera que el artículo 399 recoge la obligación de remisión por los Registradores de los datos recogidos en el antiguo Libro de Incapacitados, que pasa a denominarse «Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición», con la finalidad de que se reflejen en él no sólo las situaciones de incapacitación sino también cualesquiera otras alteraciones en las facultades dispositivas o de administración, como quiebras, suspensiones de pagos, convenios o resoluciones que afecten a la administración o disposición de los bienes de los cónyuges a que se refiere el artículo 96 apartado 2 del Reglamento, y cualesquiera otras resoluciones, negocios o actos que puedan alterar la facultad dispositiva de las personas, en orden a la calificación registral de los actos o contratos inscribibles que puedan luego otorgar las personas afectadas, todo ello independientemente de que si ésta tiene bienes inscritos se haga constar la correspondiente nota marginal de referencia en el folio de la finca.

Correlativamente los artículos 386, 387, 388 y 391 se adaptan a la nueva denominación del citado Libro; y los artículos 399 a 401 pasan a regular el Libro Inventario.

Se da nueva regulación al procedimiento judicial para hacer constar la existencia de una posible doble inmatriculación de fincas (artículo 313), distinguiendo los supuestos de doble inmatriculación a favor del mismo titular de los que se producen a favor de distintos titulares, admitiendo la posibilidad de iniciación del procedimiento por el titular de cualquier derecho real y no sólo por el propietario, y sometiendo a plazo de caducidad la nota marginal de doble inmatriculación, en aras de la seguridad del tráfico jurídico y para incentivar a los interesados a promover el correspondiente juicio declarativo sobre la cuestión, evitando la pasividad que genera en la actualidad la duración indefinida de tales notas marginales.

Igualmente se reforma la regulación del recurso gubernativo contra las calificaciones de los Registradores, para actualizar la terminología sustituyendo las referencias al Presidente de la Audiencia Territorial por otras al Presidente del Tribunal Superior de Justicia, que es a quien en primera instancia corresponde la resolución del expediente, desde que así lo estableciera la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial. También se aclara que sólo el Notario autorizante pueda interponer recurso a efectos doctrinales. Al mismo tiempo se modifican algunos aspectos para agilizar la tramitación del recurso, como ocurre en lo relativo al escrito de interposición que deberá presentarse ante el propio Registrador, lo que permitirá que inmediatamente pueda éste reformar su calificación o en caso de mantenerla remitir su informe en defensa de la nota. También se aclaran extremos relativos al cómputo del plazo, de manera que el escrito de interposición del recurso deberá tener entrada en el Registro antes del transcurso del plazo de interposición, confirmándose así la ineficacia de presentaciones practicadas por otros procedimientos, como el administrativo, dado que se trata de un procedimiento incardinado dentro de la jurisdicción voluntaria, como ha reconocido la Ley 7/1998, y al que no les son aplicables la legislación de procedimiento administrativo ni la jurisdicción contencioso-administrativa.

Igualmente, se regula la necesidad de desistimiento expreso para que el interesado pueda presentar documentos subsanatorios de otros cuya calificación haya sido recurrida, para evitar pronunciamientos contradictorios entre los asientos registrales y las resoluciones dictadas en los recursos gubernativos, lo cual no impide que el Registrador en la fase de reforma -que ahora se introduce- pueda apreciar la subsanación tácita si ésta se produce antes de elevar el expediente a la instancia superior (artículos 112 a 116, 118 a 124, y 127 a 129 y 131).

Finalmente se actualiza la obsoleta regulación de la estadística elaborada a raíz de los datos extraídos de los Registros de la Propiedad (artículos 620 a 624), tanto en su contenido como en la forma de su elaboración, de manera que, sin perder la titularidad y superior supervisión por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Colegio de Registradores pueda llevar a cabo la realización de tales estadísticas, mediante el tratamiento de los datos informáticos remitidos por los Registradores.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 4 de septiembre de 1998, dispongo:

Artículo 1. Artículos que se modifican.

Se modifican los artículos 4; 5; 6; 11; 13; 16; 17; 18; 51, reglas 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a; 68; 97, párrafo segundo; 102; 112 ordinal 3.^o y párrafo último; 113; 114; 115; 116; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 127; 128; 129; 131; 144, apartados 1, 4 y 5; 155; 170; 177; 298, 313; 332; 333; 334; 353, apartado 3, párrafos primero, segundo y tercero; 355; 386; 387; 388; 391; 399; 400; 401; 430; 471, ordinal 2.^o; 490, párrafos primero y tercero; 492, párrafo segundo; 493; 496, párrafo segundo; 500; 501; 502; 504; 505; 506; 507; 519; 536; 538; 549; 550; 551; 552; 553; 554; 555; 556; 557; 558; 559; 560; 561; 562; 570; 571; 572; 573; 574; 575; 576; 577; 578; 579; 580; 581; 582; 583; 584; 618; 619; 620; 621; 622; 623, y 624, todos ellos del Reglamento Hipotecario, que quedarán redactados en la forma siguiente:

«Artículo 4.

Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por tanto, los de las Administraciones públicas y los de las entidades civiles o eclesiásticas.

Artículo 5.

Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial.

Artículo 6.

Si un inmueble de propiedad privada adquiere la naturaleza de bien de dominio público, se hará constar esta circunstancia en la inscripción del título de expropiación, deslinde, cesión obligatoria o cualquier otro del que resulte tal condición».

«Artículo 11.

No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica.

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 de la Ley Hipotecaria, 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.

Podrán inscribirse cesiones y adjudicaciones de bienes inmuebles y derechos reales a favor de las comisiones de acreedores, sin necesidad de expresar su composición, acordadas en convenios que pongan fin a suspensiones de pagos, concursos o quiebras, identificándose en el asiento el auto judicial de homologación del convenio. Tales inscripciones no serán oponibles a los acreedores que acrediten haber ejercitado su derecho de abstención mediante certificación judicial.

Serán susceptibles de inscripción los bienes inmuebles y derechos reales pertenecientes a fondos, sean fondos de pensiones, de inversión interior o exterior, de titulización hipotecaria, o de titulización de activos. El acta de inscripción se practicará a favor de dichos fondos como bienes del patrimonio de los mismos.

También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal».

«Artículo 13.

En las cesiones de suelo por obra futura, en las que se estipule que la contraprestación a la cesión consiste en la transmisión actual de pisos o locales del edificio a construir, que aparezcan descritos en el propio título de permuta conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y con fijación de la cuota que les corresponderá en los elementos comunes, al practicarse la inscripción se hará constar la especial comunidad constituida entre cedente y cesionario, siempre que se fije un plazo para realizar la edificación, que no podrá exceder de diez años.

Salvo que en el título de cesión se pacte otra cosa, el cesionario podrá por sí solo otorgar las escrituras correspondientes de obra nueva y propiedad horizontal, siempre que coincida exactamente la descripción que se haga en ellas de los elementos independientes a que se refiere el párrafo anterior. La inscripción de la propiedad horizontal determinará que tales elementos queden inscritos a favor del cedente, sin necesidad de formalizar acta notarial de entrega.

Salvo pacto en contrario, el cesionario no podrá enajenar ni gravar, sin consentimiento del cedente, los elementos independientes que constituyen la contraprestación.

El régimen previsto en este artículo no será aplicable cuando los contratantes hayan configurado la contraprestación a la cesión de forma distinta a lo contemplado en el párrafo primero o como meramente obligacional. En este caso se expresará de forma escueta en el cuerpo del asiento que la contraprestación a la cesión es la obra futura, pero sin detallar ésta. En el acta de inscripción y en la nota al pie del documento se hará constar que el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción. No obstante, si se hubiera garantizado la contraprestación con condición resolutoria u otra garantía real, se inscribirán estas garantías conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria».

«Artículo 16.

1. Para su eficaz constitución deberá inscribirse a favor del superficiario el derecho de construir edificios en suelo ajeno y el de levantar nuevas construcciones sobre el suelo o efectuarlas bajo el suelo de fondos ajenos. Los títulos públicos en que se establezca dicho derecho de superficie deberán reunir, además de las circunstancias necesarias para la inscripción, las siguientes:

a) Plazo de duración del derecho de superficie, que no excederá de setenta y cinco años en el concedido por los Ayuntamientos y demás personas públicas, ni de noventa y nueve en el convenido entre particulares. Transcurrido el plazo, lo edificado pasará a ser propiedad del dueño del suelo, salvo que se hubiese pactado que el superficiario habría de conservar parte de la edificación, fijándose la cuota que le corresponde y las normas de comunidad por las que se rige el inmueble una vez extinguido el derecho de superficie.

No obstante, antes de su vencimiento, podrá prorrogarse la situación superficiaria por otro período no superior al máximo legal.

b) Determinación del canon o precio que haya de satisfacer el superficiario, si el derecho se constituyere a título oneroso.

c) Plazo señalado para realizar la edificación, que no podrá exceder de cinco años; sus características generales y destino de la construcción. El transcurso del plazo no impedirá, sin embargo, la inscripción de la declaración de la obra nueva, siempre que el régimen del derecho de superficie esté aún vigente e inscrito.

d) Pactos relativos a la realización de actos de disposición por el superficiario.

e) Garantías de trascendencia real con que se asegure el cumplimiento de los pactos del contrato.

No serán inscribibles las estipulaciones que sujeten el derecho de superficie a comiso.

2. El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3.º del artículo 8 de la Ley y sus concordantes.

En la inscripción se hará constar:

a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.

b) Determinación concreta del número máximo de plantas a construir.

c) El plazo máximo para el ejercicio del derecho de vuelo, que no podrá exceder de diez años.

d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.

Artículo 17.

Los bienes inmuebles y los derechos reales que pertenezcan a las Administraciones públicas se inscribirán en los Registros de la Propiedad de los partidos en que radiquen aquéllos.

Las Administraciones públicas adoptarán las órdenes necesarias para la inscripción de sus bienes, con arreglo a su legislación especial.

En las inscripciones podrán hacerse constar el organismo o servicio al que se hallaren adscritos los bienes. Si aquéllos tienen personalidad jurídica y los bienes pertenecen a su patrimonio independiente, se inscribirán a favor de los mismos.

Con posterioridad a la inscripción de los bienes, podrá también hacerse constar por nota marginal los cambios de adscripción de los bienes de las Administraciones públicas a los diversos órganos de

las mismas, por reorganización, alteración administrativa o por cualquier otra causa, mediante el traslado de la disposición administrativa correspondiente.

La previa división horizontal del edificio no será necesaria, si está inscrito a favor de la misma Administración pública, siempre que se identifiquen claramente las partes del inmueble objeto de adscripción.

Las transferencias de bienes entre distintas Administraciones públicas se harán constar por inscripción, en virtud de la disposición administrativa que las haya acordado.

Artículo 18.

Siempre que exista título inscribible de la propiedad de las Administraciones públicas sobre los bienes que deban ser inscritos con arreglo a los artículos 4, 6 y 17 de este Reglamento, se presentará en el Registro respectivo, y se extenderá, en su virtud, una inscripción de dominio a favor del que resulte dueño, la cual deberá verificarse con sujeción a las reglas establecidas para la de los particulares y a las normas del artículo anterior.

Cuando no exista título inscribible para practicar la inscripción, se estará a lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley y concordantes de este Reglamento».

«Artículo 51, reglas 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a

1.^a La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro.

Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca.

2.^a 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. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

3.^a La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; 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; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra 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.

4.^a La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país.

La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.

Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) de este Reglamento o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las Redes Nacionales Geodésica y de Nivelación en proyecto expedido por técnico competente.

La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se retendrá por el Registrador para su archivo en el legajo abierto a este efecto, sin perjuicio de su traslado o incorporación directa a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el Registrador hará constar el folio, tomo y número de finca a que corresponde.

También podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral independiente, a cuyo efecto se incorporará al acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral, en la que describirá la finca en los términos previstos en las reglas anteriores.

También servirán a los efectos identificadores previstos en esta regla los planos expedidos conformes a la normativa específica, en particular en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de fincas edificadas cuya declaración de obra nueva se haya formalizado con las exigencias previstas en la legislación urbanística.

b) Cuando se trate de fincas resultantes de proyecto de expropiación, compensación o reparcelación o cualquier otro de contenido similar previsto por la legislación urbanística.

c) Cuando se trate de fincas resultantes de procedimientos de concentración parcelaria.

d) Cuando el título se refiera a fincas correspondientes a Distritos Hipotecarios o a términos municipales en los que sean de aplicación las normas vigentes sobre coordinación planiométrica entre el Registro y el Catastro.

e) Cuando se trate de fincas que hayan sido objeto de tasación a efectos de garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos emitidos al amparo de la

legislación del mercado hipotecario o de cobertura de las previsiones técnicas de las entidades aseguradoras o de determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva.

f) Cuando se trate de montes o fincas colindantes con el demanio público marítimo terrestre y se aporten planos conforme a la legislación de montes o costas.

También podrá aportarse acta notarial de deslinde con citación de colindantes.

Una vez aportado al Registro la base gráfica, el plano o acta notarial relacionados, bastará con que los otorgantes manifiesten que la descripción no ha variado.

Los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística o administrativa correspondiente».

«Artículo 68.

La inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota.

La apertura de folio se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca matriz.

Para hacer constar la adscripción del uso y disfrute exclusivo de una zona determinada del garaje o estacionamiento, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes, la cual deberá hacerse con referencia a un plano, cuya copia testimoniada se archivará en el Registro.

El régimen expuesto en los párrafos anteriores será aplicable con iguales requisitos a la transmisión de cuota indivisa de locales del edificio destinados a trasteros».

«Artículo 97, párrafo segundo.

Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, los plazos de calificación e inscripción se contarán desde la devolución del título, desde su aportación una vez subsanado, o desde el despacho del título previo, respectivamente. En tales casos, si los documentos se aportaran o el despacho del título previo se produjera dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entenderán prorrogados dichos plazos y el asiento por un período igual al que falte para completar los quince días. Dicha prórroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El plazo de despacho de los títulos retirados por defectos subsanables, quedará prorrogado nuevamente por un período igual hasta completar los quince días, en el caso de que la subsanación hubiera sido aportada dentro del plazo de la prórroga anterior y fuera suficiente a juicio del Registrador para permitir su inscripción».

«Artículo 102.

Los Registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquier clase que se les presenten cuando ellos, sus cónyuges o parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o sus representados o clientes, por razón del asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos. A estos efectos se considerará como interesados a los Notarios autorizantes.

Los citados documentos se calificarán y despacharán por el Registrador de la Propiedad que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones, a quien oficiará al efecto el Registrador incompatible. Se exceptúa el caso previsto en el artículo 485 y cuando existan en el mismo término municipal dos o más Registros de la Propiedad, en cuyo caso lo verificará un Registrador no incompatible.

El Registrador que accidentalmente deba calificar los documentos percibirá por su calificación y despacho solamente los honorarios que señala el Arancel, sin indemnización alguna por dietas y gastos de viaje y con deducción de lo que corresponda por razón de gastos de personal y de material».

«Artículo 112, ordinal 3.º y párrafo último.

3º Por el Notario autorizante del título, en todo caso; si se resolviese que el título es inscribible, el interesado obtendrá la inscripción sin necesidad de promover nuevo recurso, siempre que no mediaren obstáculos de distinta naturaleza.

El Notario autorizante podrá igualmente recurrir contra la calificación del Registrador a efectos exclusivamente doctrinales, aun cuando se hubieren inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos alegados en la nota por el Registrador, igualmente podrá mantener el recurso a efectos doctrinales si el interesado en el recurso desistiera de su tramitación.

Artículo 113.

El recurso gubernativo se promoverá dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurra, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia en cuya demarcación radique el Registro de la Propiedad. Dicho escrito se presentará en el propio Registro y en él se expresarán sucintamente los hechos y fundamentos de Derecho, se determinarán con claridad y precisión los extremos de la nota del Registrador que van a ser objeto de reclamación y se indicará un domicilio en territorio de dicho Tribunal Superior en donde deban notificarse las providencias que recaigan.

Al escrito se acompañarán los documentos calificados por el Registrador o testimonio bastante de los mismos.

Artículo 114.

En el mismo día de entrada del escrito de interposición del recurso el Registrador extenderá las notas marginales correspondientes, a los efectos del artículo 66 de la Ley, siempre que no hubieran caducado los asientos respectivos. Interpuesto recurso gubernativo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, o, en su caso, del de la anotación preventiva por defecto subsanable, quedarán dichos plazos en suspenso hasta que recayere la resolución definitiva. Quedarán igualmente en suspenso los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos, haciéndose constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos afectados.

Artículo 115.

El Registrador ante quien se hubiera interpuesto el recurso, sea o no el mismo que hizo la calificación recurrida, podrá mantenerla o rectificarla en todo o en parte. Si estuviera totalmente conforme con el recurrente, practicará los asientos correspondientes y devolverá el título despachado al presentante. En caso de mantener en todo o en parte su calificación suspensiva o denegatoria elevará el expediente al Presidente del Tribunal Superior de Justicia junto con informe en defensa de la calificación, en el plazo de quince días desde la interposición del recurso, haciendo constar si ha practicado las notas marginales previstas en el artículo 66 de la Ley o las causas que lo hayan impedido.

Artículo 116.

El Presidente, una vez recibido el expediente, deberá pedir también informe al Notario autorizante no recurrente, cuando la nota recurrida atribuyese al instrumento defectos de redacción o autorización, y, en su caso, al Juez, Tribunal o funcionario que conociera de los autos o del expediente en que se hubiere acordado el asiento suspendido o denegado. Dicho informe se remitirá en el plazo de quince días siguientes al que hayan recibido el expediente».

«Artículo 118.

La resolución del Presidente del Tribunal Superior de Justicia se dictará en forma de auto en expediente de jurisdicción voluntaria.

Dicha resolución deberá ser clara, precisa y congruente con las pretensiones deducidas en el procedimiento, ordenará, denegará o suspenderá la inscripción y, cuando procediere, impondrá las costas al recurrente o al Registrador con arreglo al artículo 130.

Artículo 119.

Cuando sin entrar en el fondo del asunto se hubiere alegado por el Registrador la falta de personalidad del recurrente u otra causa que impida tramitar el recurso y el Presidente del Tribunal Superior de Justicia no hubiere estimado la excepción, acordará que aquél emita dictamen sobre las cuestiones que hubieren motivado el recurso, fijándole al efecto un plazo que no exceda de quince días.

Si apreciare la falta de personalidad en el recurrente, limitará a este punto su resolución, cualesquiera que hubieran sido las peticiones formuladas en el expediente.

Artículo 120.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia resolverá el recurso en el término de treinta días, contados desde que hayan sido unidos al expediente los documentos en que hubiere de fundar su decisión.

Artículo 121.

Los Registradores y los recurrentes podrán apelar, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, los autos que en los recursos gubernativos dicten los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia. La apelación deberá interponerse por medio de escrito dirigido al Presidente que la hubiera dictado, cursado directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia, que deberá tener entrada en la Presidencia o en el Juzgado dentro de los quince días siguientes al que se hubiera notificado la resolución. En dicho escrito se expresarán con claridad los extremos del auto contra los cuales se dirija la impugnación.

Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo el supuesto en que la materia objeto del recurso sea de Derecho Civil foral, especial o propio de la Comunidad Autónoma a la que pertenezca el Registro. En tal caso el auto será firme.

Artículo 122.

Interpuesta apelación contra dichos autos en tiempo y forma, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, sin subsanación alguna la admitirá en ambos efectos y remitirá el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro de los seis días siguientes.

Contra la negativa del Presidente a admitir apelación, el interesado podrá recurrir en queja ante la misma Dirección General, salvo en el supuesto del párrafo segundo del artículo anterior.

Artículo 123.

La resolución de la Dirección General se dictará en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente o desde la recepción de los documentos a que se refiere el artículo 124 y se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", comunicándose al Presidente del Tribunal Superior de Justicia, con devolución del expediente para su archivo.

El Presidente devolverá al Registrador los documentos calificados, si la resolución considerase procedente su inscripción en todo o en parte, o al recurrente en caso contrario.

Artículo 124.

El Director General de los Registros y del Notariado o el Presidente del Tribunal Superior de Justicia podrán acordar para mejor proveer, que se unan al expediente los informes y los documentos que contribuyan al mejor esclarecimiento de las peticiones formuladas y cuya presentación en el Registro no fuese necesaria para la inscripción denegada o suspendida. También podrán pedir, si lo estimaren conveniente, informes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y al Consejo General del Notariado o a los Colegios Notariales. Asimismo podrán pedir informe, en su caso, al Centro Directivo que tenga atribuida la asistencia jurídica a la Administración Pública autora del documento objeto de calificación.

Los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia podrán, asimismo, designar una Comisión integrada paritariamente por Notarios y Registradores de la Propiedad, entre los candidatos presentados por los respectivos Colegios profesionales, de la que podrán también formar parte Magistrados pertenecientes al orden jurisdiccional civil, para que les asistan en la resolución de los expedientes.

La interpretación y aplicación de las normas jurídicas aplicables al caso, no obstante, corresponderá siempre al órgano decisor, sin que los dictámenes sean vinculantes».

«Artículo 127.

La calificación del Registrador, en orden a la práctica del asiento de presentación y de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales deberá ser unitaria y deberá incluir todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado. Si así no lo hubiere hecho y se le presentare de nuevo el documento o se acordare su inscripción en el recurso gubernativo correspondiente, podrá alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior; pero en tal supuesto deberá ser corregido disciplinariamente, si procediere, según las circunstancias del caso.

Artículo 128.

Los recursos interpuestos a efectos doctrinales, la Dirección General de los Registros y del Notariado los resolverá en el plazo de un año.

Artículo 129.

Los escritos en que se promuevan recursos gubernativos y los informes previstos en los artículos anteriores deberán extenderse en papel común».

«Artículo 131.

Mientras no recaiga resolución definitiva del recurso, el recurrente o el propio interesado en cuyo interés se recurrió, podrá desistir de él mediante solicitud al Presidente o a la Dirección General, según que uno u otra tuvieren en su poder el expediente. En caso de que el recurrente hubiera sido el Notario y desistiera la persona en cuyo interés se recurrió, el Presidente o la Dirección General, en su caso, lo pondrán en conocimiento del Notario autorizante para que en el plazo de cinco días manifieste si quiere mantener el recurso a efectos doctrinales.

Entretanto no se resuelva definitivamente el recurso o se produzca su archivo por el desistimiento expreso del recurrente, el Registrador no podrá calificar los documentos complementarios presentados con finalidad de subsanar otros cuya calificación ha sido recurrida en vía gubernativa, prorrogándose los correspondientes asientos de presentación. Se exceptúa el caso en que la subsanación sea presentada por un interesado no recurrente y, practicada la inscripción, el Registrador lo comunicará al órgano correspondiente, a los efectos que procedan.

La resolución de la Dirección General será recurrible ante la jurisdicción civil en el plazo de tres meses siguientes a su notificación».

«Artículo 144, apartados 1, 4 y 5.

1. Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los apartados 1 ó 4 del artículo 93 o en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo.

4. Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.

Cuando constare en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquélla.

5. Cuando la ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado».

«Artículo 155.

Según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley, la anotación preventiva a favor de los acreedores refaccionarios podrá solicitarse en virtud de documento privado que conste por escrito. A este fin deberán concurrir ante el Registrador todos los interesados en la anotación, personalmente o por medio de representante especialmente autorizado, asegurándose aquél de la personalidad de los comparecientes y de la autenticidad de las firmas puestas al pie del contrato, salvo el caso de que éstas estuvieren legitimadas notarialmente, en que no será necesaria dicha concurrencia personal.

También podrá solicitarse en la misma forma la anotación preventiva en virtud de los documentos de concesión de subvenciones públicas o de créditos de entidades públicas destinados a la refacción, reparación, rehabilitación y, en su caso, mejora de los edificios urbanos, sus instalaciones, fachadas y elementos comunes.

Tratándose de edificios en régimen de propiedad horizontal, bastará con la comparecencia del Presidente de la Comunidad autorizado al efecto mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado en la forma y con las mayorías establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, aportando la correspondiente certificación acreditativa de la que resulte que los presupuestos de la obra, cuyo importe no podrá ser inferior al del crédito o subvención concedida, han sido aceptados por la Comunidad. La anotación recaerá sobre la totalidad del edificio o finca de que se trate y se practicará en el folio de la finca matriz, con las correspondientes notas de referencia en los folios correspondientes a los elementos independientes.

En los supuestos del párrafo anterior, el plazo de sesenta días establecidos en el artículo 92 de la Ley Hipotecaria se computará desde el vencimiento del crédito o del plazo expresamente previsto en la resolución por la que se otorgue la subvención para el cumplimiento de las condiciones u obligaciones que en ella se impongan, sin perjuicio de la duración máxima y, en su caso de la prórroga prevista en el artículo 86 de la Ley. Dicha prórroga podrá pactarse en el propio título en cuya virtud se solicite la anotación».

«Artículo 170.

Se practicarán en el libro de inscripciones las anotaciones de suspensión por defectos subsanables, aunque las fincas o derechos no aparezcan inscritos, cualquiera que sea el procedimiento en el que se hubieran dictado.

Si la finca o derecho aparecieren inscritos a favor de la persona contra la que se dirija el procedimiento o fuese aplicable lo dispuesto en el artículo 105 de este Reglamento, la anotación de suspensión se practicará en el folio ya abierto a aquélla».

«Artículo 177.

Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Del mismo modo se procederá respecto de los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley y respecto de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, cuando hayan transcurrido, salvo que las partes pacten un plazo más breve, quince años en el caso de la condición resolutoria, o veinte en el caso de las hipotecas, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. En ambos casos, para llevar a cabo la cancelación se hará la conveniente petición expresa por parte del titular registral que no haya sido parte en el acto

en virtud del cual se constituyó el derecho a cancelar, presentando instancia al efecto con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador.

Las inscripciones de arrendamientos urbanos y demás asientos relativos a derechos que se rijan por una normativa específica, se sujetarán a lo dispuesto en ella.

La cancelación practicada conforme a los apartados que preceden, llevará consigo la de los asientos basados en el derecho cuyo asiento se cancela por caducidad, sin necesidad de ulteriores requisitos».

«Artículo 298.

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos:

1º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.

2º En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

La frase "documento fehaciente" a que se refiere el supuesto 1.º de este apartado, comprende no sólo los incluidos en el artículo 3 de la Ley, sino los que, según el artículo 1227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha.

El documento fehaciente deberá contener siempre, como circunstancias esenciales, la descripción de la finca o fincas, suficiente para identificarlas indubitadamente, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento.

El acta de notoriedad complementaria, tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa.

2. La inscripción que se realice contendrá, además de las circunstancias generales, las esenciales del título del transmitente o del acta de notoriedad complementaria.

Además expresará que el asiento se practica conforme al artículo 205 de la Ley, con la limitación del artículo 207 de la misma Ley, y quedando supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado 4 siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título.

3. Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo.

También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral.

De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

La inscripción del exceso de cabida se hará constar expresamente en el acta de inscripción, con referencia al artículo 205 de la Ley y al supuesto reglamentario en que se ampara, con la limitación de su artículo 207 y además, en el supuesto previsto en el primer párrafo de este apartado, indicará la supeditación de su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie de título.

4. Las inscripciones practicadas conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 3, párrafo primero, de

este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ellas, por medio de edictos, que autorizará el Registrador; comprenderán las referidas circunstancias esenciales, y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad.

Hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos no se iniciará el cómputo del plazo de suspensión de los efectos de la inscripción a que se refiere el artículo 207 de la Ley.

Los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva».

«Artículo 313. Doble inmatriculación.

En el caso de doble inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes, la concordancia del Registro con la realidad podrá conseguirse conforme a las siguientes reglas:

1ª Cuando la finca o, en su caso, las cuotas o participaciones indivisas inscritas en diferentes folios, lo estuvieren a favor de la misma persona, la contradicción podrá salvarse, a solicitud de ésta, mediante el traslado en su caso por el Registrador, de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso el consentimiento de éstos expresado en escritura pública.

2ª Si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiera acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.

3ª El titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo».

«Artículo 332.

1. Los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro, en cuanto al estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del Registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo.

3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro.

4. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que haga efectiva su publicidad directa al interesado, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. En cada tipo de manifestación se hará

constar su valor jurídico. La información continuada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación elegida, según su respectivo valor jurídico.

5. La nota simple, informativa consistirá tan sólo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

La nota simple, deberá reflejar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante y podrá referirse a determinados extremos solicitados por el interesado, si a juicio del Registrador, con independencia de quien sea éste, se justifica suficientemente el interés legítimo, según la finalidad de la información requerida. Dicho interés se presumirá en el supuesto de que la información se solicite a efectos tributarios, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria, con inserción literal si lo requiere el solicitante.

Dicha nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos.

6. Los Registradores deberán exigir el cumplimiento de las normas vigentes sobre protección de datos de carácter personal y no atenderán las solicitudes de publicidad en masa indiscriminada.

La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la publicidad se exprese con claridad y sencillez, y sólo incluirá los datos previstos en el inciso primero del apartado 5, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales de la parte necesaria del contenido del Registro, a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier personal, que tenga interés legítimo en ello. También podrá solicitarse que la publicidad se extienda a extremos concretos.

7. Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí, y para atender solicitudes de publicidad formal, en los términos previstos por la Ley y este Reglamento, estarán intercomunicados por fax, correo electrónico o cualquier otro medio técnico, siempre que garantice la protección e integridad de la base de datos.

8. A través de una red de intercomunicación, los Registradores podrán recibir solicitudes de notas simples, cursadas ante otros Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En estos casos, el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la información, archivará los datos de identidad del solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla. Este, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y enviará la información al remitente en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los plazos legales para la emisión de publicidad. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable.

9. Los Registradores deberán estar comunicados directamente con el Índice General Informatizado de fincas y derechos a que se refiere el artículo 398, c) de este Reglamento, para la obtención de la información de su contenido, dejando constancia en sus archivos de la identidad del solicitante y del motivo de la solicitud.

Artículo 333.

1. Al pie de todo título que se inscriba en el Registro de la Propiedad pondrá el Registrador una nota, firmada por él, que exprese la calificación realizada y en virtud de la misma, el derecho inscrito, su titular, la especie de inscripción o asiento que haya realizado, el tomo y folio en que se halle, el número de finca y el de la inscripción practicada, haciendo constar los efectos de la misma y la protección judicial del contenido del asiento conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. También se harán constar, en su caso, los asientos cancelados por caducidad, en particular el número de afecciones fiscales canceladas por esa razón.

2. Simultáneamente, extenderá nota simple informativa expresiva de la libertad o gravamen del derecho inscrito, así como de las limitaciones, restricciones o prohibiciones que afecten al mismo o a su titular.

3. En los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título que presentó, después de la nota firmada por el Registrador, hará constar éste, a instancia del interesado, en un apartado denominado "observaciones", los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado, todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estimen más adecuados para la protección de su derecho.

Si la complejidad del caso lo aconseja, el interesado en la inscripción podrá solicitar dictamen vinculante o no vinculante sobre la forma de subsanación, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico-registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido del dictamen. El dictamen se emitirá en el plazo previsto en el artículo 355.4.

4. En caso de denegación o suspensión se hará constar asimismo en la nota al pie del título los recursos procedentes contra la calificación.

Artículo 334.

1. Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, deberán informar a cualquier persona que lo solicite, asesorándola, en materias relacionadas con el Registro, la información versará sobre la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales de los actos y contratos relativos a derechos inscribibles, los recursos contra la calificación y sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten.
2. Los interesados tendrán derecho a pedir minuta de la inscripción, antes de practicarse ésta.
3. Igualmente tendrán derecho a obtener del Registrador dictamen, vinculante o no, sobre asuntos registrales».

«Artículo 353, apartado 3, párrafos primero, segundo y tercero.

Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.

Cuando se solicite certificación de fincas que hayan obtenido la calificación definitiva de "Viviendas de Protección Oficial", no se comprenderán en aquélla y se podrá proceder a su cancelación en la forma prevenida en el párrafo anterior, las afecciones que, por este concepto sean anteriores a la nota marginal por la que se haya hecho constar en el Registro dicha calificación definitiva. Aun no constando dicha calificación, estas afecciones podrán cancelarse transcurridos diez años desde la fecha de la nota marginal que las contenga, siempre que no conste en el Registro asiento alguno sobre reclamación por la Administración competente del Impuesto a cuyo pago se refieren tales notas de afección».

«Artículo 355.

1. Mediante petición expresa y por escrito podrá solicitarse que el Registrador emita un informe explicativo de la situación jurídico registral de una finca o derecho, o del modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante, o bien sobre el alcance de una determinada calificación registral.
2. El informe a que se refiere el apartado anterior podrá solicitarse con carácter vinculante, bajo la premisa del mantenimiento de la misma situación registral. Dicho informe será vinculante tan sólo para el Registrador que lo hubiera realizado.
3. Si la solicitud de informe se hubiera realizado con relación al alcance de una certificación, deberá referirse a una sola finca o derecho. No podrá solicitarse tal informe cuando se hubiera pedido al Registrador certificación con información continuada.
4. El Registrador emitirá el informe solicitado en el plazo de diez días a contar desde aquel en que se debió certificar o, en su caso, desde la solicitud del mismo».

«Artículo 386.

En el Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición se extenderán los asientos relativos a estas materias, así como las resoluciones judiciales a que se refiere el apartado cuarto del artículo 2 de la Ley y el artículo 10 de este Reglamento. Dicho libro se llevará con las formalidades establecidas en el artículo 364 y contendrá el encasillado siguiente "Notas marginales.- Número de la inscripción-Inscripciones". Se rayará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 366 y las inscripciones se practicarán en el mismo por riguroso orden cronológico. Al final tendrá el correspondiente índice alfabético.

La cancelación de tales asientos se llevará a cabo por inscripción y nota al margen de la inscripción cancelada.

La inscripción en este Libro no excluye la que deberá practicarse en el Libro de Inscripciones, si la persona a que se refiera la restricción de las facultades de administración y disposición tuviera bienes o derechos inscritos a su favor.

Artículo 387.

Los Registradores, después de practicar en los libros de inscripciones los asientos correspondientes, consignarán en el de "alteraciones en las facultades de administración y disposición" una nota de

referencia respecto de las fincas en que, en su caso, estuvieran inscritas a favor de la persona afectada, con expresión de su tomo, libro y folio.

Artículo 388.

Efectuadas las inscripciones y el asiento de que trata el artículo anterior, el Registrador pondrá nota al pie del título, expresiva de haber llevado a efecto la inscripción, si tuviese bienes la persona contra la que se hubiera expedido, o de que, por carecer de ellos, ha extendido el asiento correspondiente en el Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición respecto de los bienes que pudiera adquirir en lo sucesivo, citando, en tal caso, el número que tuviera el asiento practicado».

«Artículo 391.

Cuando la persona declarada incapaz para administrar sus bienes o disponer de ellos o al que se haya restringido tal facultad, de que se haya tomado razón en el Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición, adquiera algunos inmuebles o derechos reales, el Registrador, a continuación de la inscripción en que conste la adquisición de los mismos, inscribirá la restricción, alteración o incapacidad con referencia al asiento practicado en dicho Libro».

«Artículo 399.

Los Registradores deberán remitir al Servicio de Índices los asientos practicados en el Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición.

Artículo 400.

En cada Registro habrá un inventario de todos los libros y legajos que en él existan, formado por el Registrador.

Al principio de cada año se adicionará el inventario con lo que resulte del año anterior.

Artículo 401.

Siempre que se nombre nuevo Registrador se hará cargo del Registro por dicho inventario, firmándolo en el acto de entrega y quedando su antecesor responsable de lo que apareciera del inventario y no entregare».

«Artículo 430.

Si el Registrador no hiciese la inscripción solicitada por defecto subsanable, se tomará anotación preventiva con arreglo al apartado 9 del artículo 42 de la Ley, si el presentante o interesado lo solicitaren.

Para la práctica de la anotación de suspensión deberá aportarse al Registro el documento presentado, caso de haber sido retirado».

«Artículo 471, ordinal 2.º

La circunstancia de aparecer firmados los asientos de presentación por el Registrador o quien legalmente le sustituya, y en su caso la circunstancia de no aparecer alguno firmado».

«Artículo 490, párrafo primero.

Las vacantes que por cualquier causa se produzcan en todos los Registros, serán desempeñadas, cuando vinieran siendo servidos por Registradores del último tercio del escalafón al tiempo de producirse las vacantes, en primer lugar y por su orden por los Aspirantes que no hubieren obtenido plaza, y en otro caso, o en su defecto, por los Registradores a quienes corresponda conforme al cuadro de sustituciones aprobado por la Dirección General.

Artículo 490, párrafo tercero.

En los supuestos de creación de un Registro por división o segregación de otro, su efectividad no tendrá lugar hasta que tome posesión el nombrado en propiedad».

«Artículo 492, párrafo segundo.

Transcurridos los expresados términos, si no pudiera cumplirse lo ordenado anteriormente, así como en los casos de fallecimiento del llamado a interinar o cualquier otro extraordinario, el Registrador que cause vacante lo comunicará por vía telemática o telegráfica a la Dirección General, la cual proveerá lo que corresponda según las necesidades del servicio.

Artículo 493.

El Registrador interino podrá ejercer la facultad prevista en el artículo 292 de la Ley Hipotecaria, cesando desde su toma de posesión la persona que conforme a dicho artículo hubiere designado el

anterior titular».

«Artículo 496, párrafo segundo.

Se tendrá por fecha de la vacante, la del nombramiento para otro Registro del titular que servía el primero, en caso de traslado; la de las órdenes correspondientes, en los casos de jubilación, excedencia, renuncia, traslado forzoso y separación, y la del día en que llegue a conocimiento de la Dirección General el fallecimiento del titular, si la vacante se produce por esta causa».

«Artículo 500.

La lista de solicitantes se fijará en el tablón de anuncios de la Dirección General, dentro de los cinco días siguientes al de la terminación del plazo de convocatoria. De la resolución del concurso se dará traslado inmediato a los órganos competentes de la Administración Autónoma con facultades, en su caso, para los nombramientos. Los que fueran competencia de la Dirección General se harán dentro de los veinte días siguientes al de la terminación del plazo de convocatoria.

Artículo 501.

Los nombramientos se harán a favor del Registrador más antiguo de los solicitantes. La antigüedad en el Cuerpo se determinará por el número con que los Registradores figuren en su escalafón.

Artículo 502.

Dentro de los diez días siguientes a aquel en que hayan sido firmados los últimos nombramientos por la Comunidad Autónoma competente, la Dirección General convocará el nuevo concurso para la provisión de las vacantes, de manera que quede garantizada la celebración de al menos cuatro concursos al año».

«Artículo 504.

Para ingresar en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles será necesario formar parte del de Aspirantes, en el que se ingresará por oposición libre.

La convocatoria se hará cada dos años por Orden, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", para proveer diez plazas más de las vacantes existentes y de las que resulten de las jubilaciones en los dos años siguientes, descontando, en su caso, el número de aspirantes que falten por colocar, y sin rebasar el límite máximo señalado en el artículo 277 de la Ley Hipotecaria.

Cuando existan 50 vacantes reservadas para el Cuerpo de Aspirantes y no exista ningún aspirante por colocar, podrán convocarse oposiciones en cualquier momento para cubrir dichas plazas.

La convocatoria deberá expresar:

1. El número de plazas que se convocan.
2. Las condiciones o requisitos que deben reunir los opositores; la composición del Tribunal o Tribunales, en su caso; los ejercicios que han de celebrarse, y el sistema o forma de calificación, todo lo cual deberá expresarse con referencia a este Reglamento.
3. Una referencia al programa que ha de regir en los dos primeros ejercicios de la oposición.
4. La cuantía de los derechos de examen.
5. La posibilidad de que en la misma oposición actúen varios Tribunales distintos identificados bajo números correlativos, si lo considera conveniente la Dirección General, a la vista del número de opositores admitidos.
6. El plazo de presentación de instancias.

Para tomar parte en dicha oposición se requiere: ser español, mayor de edad, poseer el título de Licenciado en Derecho o tener aprobadas todas las asignaturas de la licenciatura, no estar comprendido en ninguna de las causas de incapacidad del artículo 280 de la Ley Hipotecaria, y no haber sido separado del servicio de cualquiera de las Administraciones públicas por resolución firme dictada como consecuencia de expediente disciplinario.

Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de treinta días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que aparezca la convocatoria en el "Boletín Oficial del Estado". Dicho plazo no podrá ser objeto de prórroga por ningún motivo.

Los solicitantes manifestarán en sus instancias, expresa y detalladamente, que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas en el párrafo cuarto de este artículo, referidas siempre a la fecha de expiración del plazo señalado para la presentación de instancias.

Con la instancia acompañarán el resguardo de haber abonado los derechos de examen que hayan sido determinados en la convocatoria.

Artículo 505.

Expirado el plazo de presentación de instancias, la Dirección General de los Registros y del Notariado publicará la lista de opositores admitidos y excluidos en el "Boletín Oficial del Estado" y señalará lugar y fecha para el sorteo, que se celebrará en sesión pública, bajo la presidencia del Director general o, en su representación del Subdirector general del Notariado y de los Registros o de quien le sustituya.

Verificado el sorteo, se formará la lista o listas de opositores por el orden en que serán llamados a actuar, que se hará pública dentro de los tres días siguientes en los tablones de anuncios de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del local donde se hayan de efectuar los ejercicios.

El tribunal o cada uno de los tribunales calificadores de la oposición estará compuesto por un Presidente, un Secretario y cinco Vocales, que serán nombrados por Orden dictada a propuesta de la Dirección General en los quince días siguientes al anuncio de la lista de admitidos, publicándose aquélla en el "Boletín Oficial del Estado".

Será Presidente el Director general de los Registros y del Notariado, o un Registrador o Notario adscrito a dicho centro, o el Decano u otro miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Si presiden el Director general o un Registrador o Notario adscrito a la Dirección General, será Secretario un miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores; y si preside un miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, será Secretario un Registrador o Notario adscrito a la Dirección General.

Los Vocales serán: un Catedrático o Profesor titular de Universidad, en activo o excedente, de Derecho Civil, Mercantil, Financiero y Tributario, Romano, Internacional Privado, Procesal o Administrativo; un miembro de la Carrera Judicial con categoría de Magistrado perteneciente al orden jurisdiccional civil; un Notario; un Letrado del Consejo de Estado o un Abogado del Estado, y un Registrador.

En ausencia del Presidente o del Secretario, harán sus veces el Vocal Registrador.

El cargo de Vocal es irrenunciable, salvo justa causa debidamente acreditada.

El tribunal o tribunales se constituirán dentro del mes siguiente a la publicación de su nombramiento en el "Boletín Oficial del Estado" y acordará el lugar y fecha del comienzo del primer ejercicio. Dicho acuerdo se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" con un mes de antelación cuando menos.

Entre el sorteo y el comienzo del primer ejercicio deberá mediar, al menos, un plazo de un mes. Y no podrá exceder de ocho meses el tiempo comprendido entre la convocatoria y el comienzo de los ejercicios.

No podrán formar parte del tribunal los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de alguno de los opositores, ni los que tengan entre sí dicho parentesco. A tales efectos, el día de la constitución del tribunal o tribunales declarará formalmente cada uno de los miembros, haciéndolo constar en el acta, que no se halla incurso en incompatibilidad.

En caso de pluralidad de tribunales, cada uno de ellos proveerá el mismo número de plazas convocadas; si hubiera exceso, la plaza o plazas en exceso se asignarán sucesivamente a los diversos tribunales.

En el caso anterior, actuarán ante cada tribunal un número de opositores proporcional al número de plazas que deba proveer, haciéndose, en su caso, el redondeo oportuno.

El tribunal o tribunales no podrán constituirse ni actuar sin la presencia del Presidente o del Secretario y, en ningún caso, sin la asistencia de cinco de sus miembros.

Artículo 506.

Los ejercicios de las oposiciones serán cuatro:

El primero consistirá en contestar verbalmente y en el tiempo máximo de una hora, cinco temas sacados a la suerte de los comprendidos en el programa que se cite en la convocatoria de las siguientes materias: tres de Derecho Civil, Común y Foral (uno de cada parte en que se halla dividido el programa); uno de Derecho Mercantil, y uno de Derecho Administrativo o Procesal.

El segundo ejercicio consistirá en contestar verbalmente y en el tiempo máximo de una hora, cinco temas sacados a la suerte del mismo programa, de las siguientes materias: tres de Derecho Hipotecario (uno de cada parte en que se halla dividido el programa); uno de Derecho Fiscal, y otro de Derecho Notarial.

En ambos casos, la exposición se ajustará en su orden al establecido por el programa y los temas extraídos volverán a insacularse al finalizar aquélla.

El expresado programa se revisará por la Dirección General cuando lo estime necesario, con audiencia del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

El opositor dispondrá de un único período de cinco minutos antes de comenzar la exposición de los temas, para reflexionar y tomar notas por escrito, si lo desea.

El tribunal no hará advertencia ni pregunta alguna a los opositores sobre las materias del ejercicio. Al Presidente corresponde fijar la hora del comienzo y final del mismo, y advertirá al opositor, por una sola vez, con quince minutos de antelación, la hora en que debe terminar. Podrá también exigir que se concrete a la cuestión, evitando divagaciones inoportunas y dar cumplimiento a las prescripciones de este Reglamento relacionadas con la práctica de estos ejercicios.

En el primero y segundo ejercicios se podrá excluir al opositor, una vez transcurrida la primera media hora del ejercicio, si el tribunal, por unanimidad, acordase que lo ha desarrollado con manifiesta insuficiencia para obtener la aprobación.

El tercer ejercicio consistirá en calificar un documento y en la redacción del informe en defensa de la

nota, en el tiempo máximo de seis horas.

El cuarto ejercicio consistirá en practicar, en el tiempo máximo de seis horas, las operaciones procedentes de liquidación y registro, hasta dejar inscrito o anotado un documento, o denegada o suspendida la inscripción o anotación.

Los ejercicios escritos se realizarán el día que fije el tribunal o tribunales de mutuo acuerdo sobre el documento, que será secreto y se redactará en el mismo día designado para la realización del respectivo ejercicio por el tribunal o, en su caso, tribunales de forma conjunta.

Los opositores, para la práctica de estos ejercicios escritos, no podrán consultar sino los textos legales no comentados que el tribunal les permita y que por sí mismos se proporcionen.

Concluidos los ejercicios los opositores los firmarán y entregarán al miembro del tribunal que estuviere presente en sobre cerrado, también firmado por el opositor.

El día que el tribunal designe los opositores deberán leer personalmente sus trabajos, previa apertura del sobre en presencia del tribunal y si, por causa justificada ante éste, no comparecieren, serán leídos por otro opositor designado por ellos o por el tribunal y, en su defecto, por un Vocal designado por el Presidente.

El tribunal anunciará con veinticuatro horas de anticipación, por lo menos, y por orden riguroso de lista de sorteo, salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, los opositores que podrán ser llamados para actuar cada día.

Los opositores que dejaren de presentarse al primer llamamiento de los dos primeros ejercicios serán nuevamente llamados después del último de la lista por el número de ésta y si, llamados por segunda vez no comparecieren, serán definitivamente excluidos de la oposición.

El opositor que no concurriese ni al primero ni al segundo llamamiento del primer o del segundo ejercicio, o la práctica de los ejercicios tercero o cuarto cuando le corresponda, será eliminado de la oposición cualquiera que sea la causa que alegue para no comparecer. En los ejercicios tercero y cuarto no habrá segundo llamamiento.

Los ejercicios no podrán suspenderse, una vez comenzados, por un plazo mayor de quince días naturales sino por causa justificada, aprobada por la Dirección General.

Entre la conclusión del primer ejercicio y el comienzo del segundo deberá mediar un plazo mínimo de treinta días naturales. Entre la conclusión del segundo y la iniciación del tercero el plazo mínimo será de quince días, y entre la conclusión del tercero y el comienzo del cuarto deberá mediar un plazo no inferior a veinticuatro horas ni superior a ocho días naturales.

Todos los ejercicios de la oposición serán eliminatorios.

La calificación de los opositores tendrá lugar en la forma siguiente:

La declaración de aptitud para pasar de un ejercicio a otro y la aprobación del último requiere alcanzar mayoría de votos del tribunal en sentido favorable. En caso de empate decidirá el Presidente.

Obtenida la mayoría, se fijará la calificación excluyendo la puntuación mayor y menor y dividiendo el total de puntos que alcance el opositor por el número de miembros del tribunal cuyos votos no hubieran sido excluidos; el cociente será el resultado.

En los dos primeros ejercicios, cada uno de los miembros del tribunal podrá conceder de uno a seis puntos por tema, y en los ejercicios tercero y cuarto, 20 puntos por cada uno como máximo.

La calificación mínima del opositor aprobado en los dos primeros ejercicios será de 15 puntos, y en el tercero y cuarto, de 12 puntos.

Será excluido de la oposición el que en cualquiera de los dos primeros ejercicios dejare de contestar alguna de las preguntas, cualquiera que fuese la causa.

Las calificaciones se harán, en los dos primeros ejercicios, al término de cada sesión y en el tercero y cuarto ejercicios el mismo día o el siguiente en que concluya la lectura por el último opositor. Las calificaciones se expondrán seguidamente al público, expresándose el número de puntos alcanzados por cada opositor, sin hacer mención de los opositores que no hubiesen sido declarados aptos en los ejercicios.

Todas las dudas y cuestiones que se presenten durante la práctica de los ejercicios de la oposición o en su calificación, serán resueltas con fuerza ejecutoria por el tribunal, por mayoría de votos que se emitirán verbalmente, y en caso de empate decidirá el voto del Presidente.

Los actos del tribunal podrán ser impugnados por los interesados en los casos y formas previstos en la legislación administrativa.

Artículo 507.

Concluido el último ejercicio, el tribunal o, en su caso, cada tribunal, formará el mismo día, o en el siguiente, la lista de opositores aprobados por orden de calificación, teniendo en cuenta el número de puntos obtenidos por cada opositor en los cuatro ejercicios. Si la calificación fuera idéntica, el empate se resolverá por votación del tribunal, con el voto decisorio del Presidente, en su caso, en consideración al juicio total que de los opositores hayan formado por la actuación de aquéllos.

La lista definitiva de aprobados, firmada por todos los miembros del tribunal, se elevará a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Un ejemplar de dicha lista autorizado por el Secretario del tribunal o, en su caso, de los respectivos tribunales y con el visto bueno de su Presidente, expresiva de la suma total de puntos de cada

opositor aprobado, se expondrá al público en el local o locales donde se celebren las oposiciones, remitiéndose otro idéntico a la Dirección General dentro del plazo de tres días, en unión de los ejercicios y expedientes de los opositores que hayan obtenido la aprobación.

Las actas de las actuaciones del tribunal serán firmadas por el Presidente y Secretario, y al término de la oposición se remitirán con la lista de aprobados a la Dirección General.

El número de opositores aprobados no podrá exceder, en ningún caso, del de plazas convocadas. Por tanto, solamente se incluirán en la lista de aprobados los que de acuerdo con las reglas anteriores resulten mejor clasificados y estén dentro del límite de plazas expresado. Si fuesen varios los tribunales calificadores, el número de opositores aprobados por cada uno de ellos no podrá exceder del número de plazas a cada uno asignadas.

Igualmente, en caso de pluralidad de tribunales, una vez recibida por la Dirección General la documentación a que se refiere este artículo, se verificará dentro de los diez días siguientes un sorteo para determinar, a los meros efectos del orden de su colocación en el escalafón y sin atender a las puntuaciones obtenidas, cómo deberán ordenarse en la relación conjunta los opositores que figuran como número 1 en sus respectivas listas de aprobados.

Obtenidos así los primeros puestos de dicha relación, el resto de la misma se formará intercalando alternativamente, y por el mismo orden a que se refiere el párrafo anterior, los sucesivos números de la lista de aprobados. Este sorteo será público y habrá de ser anunciado con tres días de antelación en el tablón de anuncios de la Dirección General; se celebrará bajo la presidencia del Director general o quien haga sus veces, y actuará de Secretario un Notario o Registrador adscrito al centro directivo.

El resultado de este sorteo se hará público en el "Boletín Oficial del Estado" al mismo tiempo que el de la lista o listas de aprobados».

«Artículo 519.

El escalafón del Cuerpo se formará con todos los Registradores que se hallen en servicio activo y excedentes, con relación al día en que fueron nombrados, siempre que la toma de posesión haya tenido lugar dentro del plazo posesorio o de su prórroga, siendo objeto de publicación por la Dirección General de los Registros y del Notariado anualmente.

Los interesados podrán reclamar en cualquier tiempo contra los errores que contenga el escalafón; pero la reclamación, si fuere estimada, no surtirá efecto sino desde que se interponga, a no ser que al resolverla se dispusiese otra cosa por las circunstancias especiales de la misma».

«Artículo 536.

Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles ejercen profesionalmente, bajo su responsabilidad, las funciones públicas atribuidas por las leyes en general, y en particular por la legislación hipotecaria y mercantil, y en virtud del carácter de funcionarios públicos que les reconoce el artículo 274 de la Ley Hipotecaria, tienen los derechos reconocidos por las leyes administrativas. Como funcionarios públicos serán titulares indisolublemente de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario que vengan determinadas en la demarcación registral».

«Artículo 538.

En todas las comunicaciones y documentos que firmen los Registradores, a excepción de los asientos registrales, estamparán un sello que deberá adoptar forma circular del tamaño ordinario en los de su clase, y contener, además del escudo de España, en el centro, una inscripción en su parte superior que diga "Registro de la Propiedad", y en la inferior, el nombre del distrito hipotecario y el nombre y apellidos del Registrador.

Cuando el Registrador que actúe lo haga en calidad de accidental o interino se utilizará el sello del Registro sin nombre y apellidos, pero haciendo constar tal carácter y su nombre por medio de estampilla u otro medio de reproducción junto a su firma.

Del propio modo deberá figurar en las carpetas que normalmente se emplean como cubierta de las certificaciones, notas o informes y dictámenes que expiden o emiten los Registradores, el nombre y apellidos del que lo haga.

Cuando se trate del Registrador accidental, sin perjuicio de poder utilizar las carpetas con el nombre del titular, se hará constar mediante estampilla u otra forma de constancia el nombre y apellidos del Registrador que expide el documento.

Si se trata del Registrador interino podrá utilizar carpetas con su propio nombre y apellidos o bien que contenga solamente referencia al Registro pero con constancia de su nombre y apellidos en la forma antes expuesta.

Los Registradores podrán también hacer constar su nombre y apellidos en las placas que, tanto en la vía pública, como en los portales, puertas o casilleros, anuncian la ubicación de la oficina del Registro».

«Artículo 549.

a) La solicitud de licencia se elevará directamente a la Dirección General y en la instancia se hará constar el estado del Registro, las veces y el tiempo que el titular se haya ausentado por justa causa durante el año y el motivo de la licencia, así como el nombre del Registrador accidental.

Cuando el solicitante de la licencia no tenga Registrador accidental dispuesto a sustituirle, en la propia solicitud de licencia pedirá al centro directivo la designación del mismo.

b) La licencia tendrá la duración ordinaria de un mes, en cada año, por vacaciones u otro motivo.

c) La concesión de la licencia se comunicará al Registrador y éste podrá comenzar a usarla, desde que tenga conocimiento de la misma, aunque no haya recibido la notificación.

La licencia que no empiece a usarse dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de su concesión quedará sin efecto.

Los Registradores podrán interrumpir el uso de la licencia hasta tres veces, reintegrándose al ejercicio del cargo y proseguir después el disfrute de aquélla, con tal de que cada una de las interrupciones no exceda de la mitad del plazo concedido, comunicando a la Dirección los días en que se interrumpa el uso de la licencia y en que la reanuden.

d) El uso de la licencia faculta al Registrador para no asistir a la Oficina, pero sin que le impida hacerlo y realizar las funciones propias de su cargo.

El Registrador antes de comenzar el ejercicio de la licencia deberá comunicar a la Dirección General, el nombre del Registrador accidental por él designado y que éste presta la conformidad para serlo a partir del día en que comenzará el uso de la licencia.

Del propio modo comunicarán a la Dirección la fecha en la que cesen en el uso de la licencia, y el cese del Registrador accidental.

Las comunicaciones a la Dirección General podrán realizarse por correo, telegrama o telecopia.

e) La licencia de un mes concedida por la Dirección General, podrá ser ampliada por la misma, por otro mes más, cuando se alegue y exista, a juicio de ella, justa causa, pudiendo solicitarse y obtenerse, en su caso, al mismo tiempo que la licencia ordinaria.

La licencia que haya alcanzado por ampliación la duración máxima, podrá prorrogarse por el Ministro de Justicia, cuando exista justa causa, siempre que se solicite antes de su expiración.

La ampliación y prórrogas de licencia se entenderán concedidas tácitamente si no fuesen denegadas expresamente en el plazo de cinco días y no será precisa comunicación alguna sobre el comienzo de su uso.

f) La Dirección General podrá conceder una licencia especial por enfermedad o accidente.

A la solicitud de la licencia se acompañarán los certificados y documentos precisos que acrediten la existencia de la enfermedad o accidente.

La Dirección puede fijar al conceder la licencia, o posteriormente, los plazos o términos dentro de los cuales hayan de presentarse partes o certificados acreditativos de la evolución de la enfermedad.

Estas licencias podrán ser prorrogadas por la Dirección General.

Si esta situación de enfermedad o accidente se diera al término de un concurso en el que hubiera participado el Registrador enfermo o accidentado quedará prorrogado, en los términos de la licencia, el plazo para la toma de posesión del nuevo Registro, continuando a su frente mientras tanto el interino. Del Registro del titular accidentado o enfermo se hará cargo el Registrador accidental.

g) Las Registradoras tendrán derecho, en los supuestos de embarazo y maternidad, a licencia especial por el plazo de dos meses, con aplicación en cuanto al Registrador accidental de lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 550.

Si un Registrador debe ausentarse del Registro en cumplimiento de deberes colegiales o por imposibilidad transitoria e imprevista, y durante esta situación fuera necesario sustituirle en alguna actuación concreta inaplazable, será sustituido por el Registrador accidental que tuviere designado, con la conformidad de éste, o en su defecto, el que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones, debiendo comunicar uno u otro Registrador por telefax o correo electrónico a la Dirección General y al Decano Territorial o Autonómico correspondiente el motivo de la sustitución, el nombre del Registrador accidental y que éste ha prestado su conformidad. El Decano Territorial o Autonómico lo comunicará al Decano Presidente del Colegio de Registradores y a la Dirección General.

En los supuestos reglamentarios de ausencia por justa causa a que se refiere el artículo 548 el Registrador deberá participar a la Dirección General de los Registros y del Notariado la fecha en que se ausente, indicando el nombre del Registrador accidental por él designado y que éste ha prestado su conformidad.

Al finalizar la ausencia, el Registrador que se haga cargo de nuevo del Registro deberá comunicar la fecha de terminación de la ausencia y el cese del Registrador accidental al órgano al que hubiera participado la ausencia.

En todos los casos a que se refiere este artículo, junto con la certificación semestral, y en el escrito aparte previsto en el párrafo segundo del artículo 472 del Reglamento Hipotecario, se harán constar

los días o los supuestos concretos en los que se produjo la sustitución, nombre del Registrador accidental que lo hizo, y el motivo o circunstancias que dieron lugar a la sustitución.

Artículo 551.

En el supuesto de que estando el Registrador ausente del Registro en uso de licencia o ausencia reglamentarias se imposibilitase para volver al Registro dentro del plazo de aquéllas, lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Registrador accidental y de la Dirección General, acompañando a ésta el documento que lo justifique.

La Dirección comprobará la certeza de la causa alegada y resolverá lo que proceda.

En todo caso, el Registrador accidental continuará en su función hasta que se decida lo procedente.

Artículo 552.

La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá nombrar en Comisión de Servicio a Registradores de la Propiedad en activo:

- a) Para desempeñar las comisiones que se les encomienden en relación con los servicios propios de dicho centro directivo.
- b) Para prestar algún trabajo determinado en algún Ministerio u Organismo público.
- c) Para realizar estudios y proyectos de especialización a instancia de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Comisión se concederá por la Dirección General de los Registros y del Notariado por el tiempo que proceda, según la naturaleza del trabajo encomendado, pudiendo ser prorrogada en atención a las circunstancias.

El Registrador designado en Comisión se considerará en activo a todos los efectos legales y reglamentarios, debiendo nombrar Registrador accidental, bien con carácter ocasional, o bien con carácter permanente.

Los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores se considerarán en Comisión de Servicio durante el tiempo de su mandato, debiendo nombrar Registrador accidental, bien con carácter ocasional, o bien con carácter permanente.

Los Registradores que ocupen cargos públicos que fuesen compatibles con su condición de tales con arreglo a las leyes, podrán solicitar de la Dirección General de los Registros y del Notariado la asimilación de su situación a la de Registradores en Comisión de Servicio, con Registrador accidental ocasional o permanente.

Si el cargo fuese incompatible o, aun no siéndolo, no se solicitase la declaración de asimilación prevista en el párrafo anterior, se declarará al interesado en situación de excedencia por servicios especiales con reserva de plaza, procediéndose por la Dirección General al nombramiento de Registrador accidental permanente, a quien corresponderán la totalidad de los honorarios que se devenguen.

Artículo 553.

En todos los casos en que el Registrador pueda ausentarse por licencia u otra causa cualquiera, será Registrador accidental el que designe entre los de la misma capitalidad del Registro, de la misma Provincia o de Distritos Registrales pertenecientes a Provincias limítrofes, con la conformidad del mismo. En su defecto será designado por la Dirección General, el que corresponda según el cuadro de sustituciones, o fuera del mismo, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

Podrán ser designados varios Registradores accidentales simultáneamente para que desempeñen la función simultánea o sucesivamente.

El Registrador accidental desempeñará bajo su responsabilidad las funciones del Registrador titular respecto de las actuaciones que le incumban, con arreglo a las siguientes reglas:

- a) Su actuación no precisa de posesión, ni levantar acta de la misma, o de su cese.
- b) Se entenderá que se hallan en ejercicio de su función cuando estuvieren en el Registro del titular al que sustituyan.
- c) El Registrador accidental no puede llevar a efecto alteraciones en el régimen del personal de la Oficina, ni de su organización, sin el consentimiento de su titular.

Si en los supuestos previstos en los artículos 549.f) y 552 de este Reglamento es previsible que el Registrador accidental deba desempeñar dicha función con cierta continuidad y permanencia, el Registrador titular o, por imposibilidad de éste, la Dirección General de los Registros y del Notariado, podrá facultar con carácter general al Registrador accidental para que realice las alteraciones necesarias en el régimen del personal de la Oficina y en su organización.

d) Serán de aplicación al Registrador accidental las normas de actuación del Registrador interino, en cuanto no se opongan a lo establecido en este Reglamento.

e) El Registrador accidental que en los supuestos de los párrafos e), f) y g) del artículo 549 de este Reglamento desempeñe su función por más de treinta días naturales, percibirá, a falta de convenio con el titular, el cuarenta por ciento de los ingresos líquidos que corresponderían al titular durante el período de duración de la sustitución.

En los casos de comisión de servicio o por ser el titular miembro de la Junta de Gobierno del Colegio, el Registrador accidental designado con carácter no ocasional percibirá a falta de convenio, el 20 por 100 de los ingresos antes señalados. Esta misma retribución corresponderá al interino de los Notarios y Registradores adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado,

rigiéndose en lo demás por lo dispuesto en este artículo para los Registradores accidentales.

Artículo 554.

Cuando el Registrador por circunstancias extraordinarias, como enfermedad o accidente, no transitorias o pasajeras, distintas de las previstas en el artículo 550, se viere impedido para atender la Oficina y solicitar la licencia del artículo 549.f), el mismo, por sí o por medio de un empleado o familiar lo pondrá en conocimiento telemática o telegráficamente de la Dirección General, así como del Registrador al que corresponda la sustitución conforme al cuadro de sustituciones si, en cuanto a éste, la sede del Registro que desempeñe radica en otra población, o por cualquier otro medio si fuere la misma, debiendo éste hacerse cargo de la Oficina del Registrador imposibilitado inmediatamente como accidental. Si no se hubiere hecho la comunicación a la Dirección General, deberá hacerla el propio Registrador accidental así designado.

El Registrador en quien haya concurrido la imposibilidad, en cuanto le sea posible, deberá acreditarla, todo ello sin perjuicio de que la Dirección General pueda conceder licencia por enfermedad.

Artículo 555.

Los Registradores podrán proponer conforme al artículo 292 de la Ley, de entre los empleados del mismo Registro o de persona de su confianza, el nombramiento de quien firme las diligencias de cierre del Diario correspondientes a los documentos presentados por el Registrador. Dicha persona, que deberá ser español y mayor de edad, no podrá ser deudora al Estado o a fondos públicos, ni estar procesada criminalmente o condenada por delito doloso, siendo incompatible con cualquier empleo o cargo público.

Los Registradores propietarios podrán proponer la persona que estimen adecuada luego que hayan tomado posesión de su destino.

La persona a la que se refiere este artículo sólo podrá firmar las diligencias de cierre del Libro Diario, y únicamente en los casos de licencia o ausencia por justa causa, en los de vacante o imposibilidad legal o reglamentaria del Registrador.

Artículo 556.

El Registrador accidental no podrá por sí solo destituir a la persona designada conforme al artículo anterior, quien seguirá actuando bajo la responsabilidad del Registrador titular.

Si dicha persona se imposibilitare o falleciere, el Registrador accidental podrá designar a otra, hasta que el Registrador titular vuelva a encargarse del Registro. La persona así nombrada cesará cuando se reintegre el Registrador titular. De la misma forma se procederá cuando no hubiera persona designada.

Artículo 557.

La persona nombrado conforme a los artículos 555 y 556 que no forme parte del personal auxiliar de la oficina tendrá derecho a la retribución que señale la normativa laboral vigente.

Artículo 558.

El Registrador tendrá en su despacho los empleados que necesite, los cuales desempeñarán los trabajos que les encomiende, bajo la exclusiva responsabilidad de aquél y siempre bajo el régimen jurídico de relación laboral.

Artículo 559.

La relación del Registrador con sus empleados se regirá por las normas contenidas en el convenio colectivo del personal auxiliar de los Registradores y, en su defecto o en lo no previsto en él, por la legislación laboral aplicable con carácter general.

Artículo 560.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que podrá utilizar la denominación abreviada de "Colegio de Registradores", es una Corporación de Derecho Público, amparada por la ley y reconocida por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad. Gozará de autonomía para el cumplimiento de sus fines. Tiene competencia sobre sus colegiados en todo el territorio nacional, que será ejercida directamente por la Junta de Gobierno, o a través de los demás órganos colegiales.

Como Corporación encargada de velar por el buen funcionamiento de la función pública registral, el Colegio queda subordinado jerárquicamente al Ministro de Justicia y a la Dirección General de los Registros y del Notariado y sometido a su alta inspección, pudiendo ejercer además de sus funciones propias, las que ésta le encomiende.

Artículo 561.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, se rige por lo dispuesto en la Ley Hipotecaria por la Ley de Colegios Profesionales (RCL 1974, 346; NDL 5773) y por sus Estatutos Generales.

Artículo 562.

El Colegio de Registradores tiene el tratamiento de Ilustre y su domicilio en Madrid.

La organización y servicios del Colegio de Registradores, así como los medios económicos para cumplirlos, se ajustarán a lo dispuesto en sus Estatutos Generales, aprobados por el Gobierno, a propuesta del Colegio a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado».

«Artículo 570.

Son órganos competentes para la imposición de las sanciones disciplinarias:

1º El Ministro de Justicia, para la imposición de las sanciones de postergación en la carrera, suspensión de funciones superior a un año, traslación forzosa y separación. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 289 de la Ley Hipotecaria, la separación o la traslación forzosa de un Registrador irán precedidas del dictamen del Consejo de Estado. Corresponderá la Resolución al Consejo de Ministros cuando, en estos supuestos, el Ministro de Justicia disienta del parecer del Consejo de Estado.

El Ministro, cuando le sea elevado un expediente disciplinario por la Dirección General proponiendo las sanciones previstas en el párrafo anterior podrá en su decisión variar la calificación de los hechos e imponer cualquiera de las otras sanciones previstas en el artículo anterior.

2º La Dirección General de los Registros y del Notariado, para la imposición del resto de las sanciones enumeradas en el artículo 568.

3º El Colegio de Registradores, a través de la Junta de Gobierno, para imponer las sanciones de apercibimiento y multa de hasta 250.000 pesetas.

Artículo 571.

No se podrán imponer las sanciones previstas en este Reglamento, sino en virtud de expediente instruido al efecto, con arreglo al procedimiento regulado en el mismo.

Artículo 572.

El procedimiento se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa, bien por orden o petición razonada de otro órgano, bien por denuncia. Son órganos competentes para la instrucción del expediente la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores está obligada a poner en conocimiento inmediato de la Dirección General los expedientes que inicie y también los hechos constitutivos de infracciones disciplinarias de que tuviere conocimiento y cuya sanción estime deba ser competencia de dicha Dirección.

Podrá acordarse previamente la realización de una información reservada. Sólo los hechos recogidos como falta pueden dar lugar a la apertura de expediente.

Artículo 573.

En el acuerdo de incoación del procedimiento se nombrará Instructor, y cuando la complejidad o trascendencia de los hechos a investigar lo exijan, también Secretario.

Uno y otro nombramiento habrán de recaer en Registradores de la Propiedad con quince años de antigüedad en el Cuerpo. Si el acuerdo de incoación lo adoptase la Dirección General de los Registros y del Notariado, podrá nombrarse, para tal fin a un Registrador adscrito a ella.

La incoación del expediente, con el nombramiento del Instructor y Secretario, se notificará al Registrador afectado así como a los designados para ostentar dichos cargos.

De iniciarse el procedimiento en virtud de denuncia, el acuerdo deberá también comunicarse al firmante de la misma.

Artículo 574.

La Dirección General o el Colegio de Registradores podrán adoptar las medidas provisionales que estimen oportunas para asegurar el correcto funcionamiento del Registro correspondiente. En este segundo caso, el Colegio comunicará a la Dirección General dichas medidas.

La suspensión provisional de funciones sólo podrá acordarse por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por sí o a instancia de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, cuando aparezcan indicios racionales de la comisión de una falta muy grave y lo reclame imperativamente la conveniencia del servicio. Su duración no podrá exceder de seis meses, salvo caso de paralización del expediente por causa imputable al expedientado.

La Dirección General podrá disponer la suspensión provisionalmente de los Registradores sometidos a procesamiento cuando lo impongan las necesidades del servicio. La suspensión podrá prolongarse durante todo el proceso.

La suspensión provisional dará lugar al nombramiento del Registrador accidental, el cual percibirá, a falta de acuerdo, el 40 por 100 de los ingresos líquidos que corresponderían al titular.

Artículo 575.

Serán de aplicación al Instructor y al Secretario las normas relativas a la abstención y recusación establecidas en la legislación general administrativa.

La abstención será aducida por el nombrado en cuanto conozca la causa que la motiva.

La recusación podrá ejercitarse desde el momento en que el sujeto a expediente tenga conocimiento de quienes sean el Instructor y el Secretario.

La abstención y la recusación se plantearán ante el órgano actuante que, previos los informes y comprobaciones oportunas, resolverá en el término de tres días.

Contra la resolución no cabe recurso alguno, sin perjuicio de alegar la causa de recusación al formalizar la pertinente impugnación contra el acto que concluya el procedimiento.

Artículo 576.

El Instructor ordenará la práctica de cuantas diligencias sean adecuadas para la determinación y comprobación de las responsabilidades susceptibles de sanción.

En todo caso y como primeras actuaciones, solicitará la ratificación del denunciante, si lo hubiere, en el supuesto de no haberla efectuado ante el órgano que ordenó la incoación del expediente; recibirá declaración, verbal o escrita, al inculpado, y realizará cuantas diligencias se deduzcan de la comunicación o denuncia que motiva el expediente y de lo que el interesado hubiere alegado en su declaración.

Artículo 577.

A la vista de las actuaciones practicadas y en el plazo no superior a un mes, contados desde la incoación del procedimiento, que podrá ser ampliado en otro mes por el propio Instructor en resolución motivada cuando las circunstancias así lo exijan, dicho Instructor formulará el correspondiente pliego de cargos, comprendiendo en el mismo los hechos imputados con expresión, en su caso, de la falta presuntamente cometida y de las sanciones que pudieran ser de aplicación.

El pliego de cargos deberá redactarse de un modo claro y preciso, en párrafos separados y numerados por cada uno de los hechos constitutivos de faltas e imputados al Registrador, y en el mismo se deberá proponer, a la vista del resultado de las actuaciones practicadas, el mantenimiento o levantamiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado.

El pliego de cargos se notificará al inculpado para que pueda contestarlo en diez días con las alegaciones que considere conveniente a su defensa y con la aportación de cuantos documentos estime de interés, pudiendo en este trámite solicitar, si lo estima conveniente, la práctica de las pruebas que crea necesarias.

Artículo 578.

Contestado el pliego, o transcurrido el plazo concedido para efectuarlo, el Instructor podrá acordar la práctica de las pruebas solicitadas que juzgue oportunas, así como la de todas aquellas que considere pertinentes, para cuya práctica se dispondrá el plazo de un mes.

Si denegare la admisión y práctica de determinadas pruebas, tal denegación deberá ser motivada, sin que contra esta resolución quepa recurso alguno.

Los hechos relevantes para la decisión del procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

Para la práctica de las pruebas propuestas así como para las de oficio que se acuerden, cuando se estime oportuno, se notificará al Registrador expedientado con tres días de antelación el lugar, fecha y hora en que deberá realizarse, debiendo incorporarse al expediente la constancia de la recepción de la notificación.

La intervención del Instructor en todas y cada una de las pruebas practicadas es esencial, sin que pueda ser suplida por la del Secretario, sin perjuicio de que el Instructor pueda interesar la práctica de otras diligencias de cualquier entidad u organismo.

Artículo 579.

Cumplimentadas las diligencias referidas se dará vista del expediente al inculpado con carácter inmediato para que en el plazo de diez días alegue lo que estime pertinente a su defensa, facilitándole, cuando lo pida, copia completa del expediente.

Artículo 580.

El Instructor formulará dentro de los diez días siguientes la propuesta de resolución en la que se fijarán los hechos, motivando, en su caso, la denegación de las pruebas propuestas por el inculpado, y hará la valoración jurídica de los mismos para determinar la falta que se estime cometida y la responsabilidad del Registrador, así como la sanción a imponer si procede.

La propuesta de resolución se notificará por el Instructor al interesado para que, en el plazo de diez días, pueda alegar ante el mismo cuanto considere en su defensa.

El órgano competente para dictar la resolución no queda vinculado por la propuesta del Instructor, que podrá aceptar, reducir o ampliar, así como devolverle el expediente para que comprenda otros hechos en el pliego de cargos o complete la instrucción de aquél, con notificación al interesado.

Artículo 581.

Formuladas por el inculpado las alegaciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo anterior o transcurrido el plazo sin alegación alguna, se remitirá con carácter inmediato el expediente completo a la Dirección General o a la Junta de Gobierno, según el órgano que lo hubiere iniciado, quien procederá, según corresponda, bien a dictar la resolución oportuna, bien a remitir el expediente al órgano superior si no fuera competente para la imposición de la sanción, bien a ordenar al Instructor la práctica de las diligencias que considere necesarias en un plazo que no podrá exceder de dos meses.

En el supuesto de que se devuelva el expediente para la práctica de diligencias, se llevarán a efecto por el Instructor y antes de remitir de nuevo el expediente, dará vista de lo actuado al Registrador inculpado para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime pertinente.

Cuando el procedimiento sancionador se prolongue por más de seis meses, el Instructor deberá dar cuenta a la Dirección General, mensualmente, del estado de la tramitación del expediente y de las circunstancias que justifiquen su prolongación.

Artículo 582.

La resolución final, que decidirá todas las cuestiones planteadas en el expediente, deberá adoptarse en el plazo de treinta días, contados desde que se hubieren unido a aquél los documentos y actuaciones precisas para fundar la decisión.

La resolución habrá de ser motivada y en ella no se podrá aceptar hechos distintos de los que sirvieron de base al pliego de cargos y a la propuesta de resolución, sin perjuicio de su distinta valoración jurídica.

Si el órgano competente para resolver, variase la tipificación de los hechos realizada por el Instructor, lo notificará al inculpado en el mismo plazo que tendría para resolver, el cual podrá alegar en el plazo de quince días lo que estime oportuno. Trascurrido dicho plazo, el órgano competente resolverá lo que proceda.

Deberá determinarse con toda precisión la falta que se estime cometida, señalando los preceptos en que aparezca recogida la clase de falta, el Registrador responsable y la sanción que se impone, haciendo expresa declaración en orden a las medidas provisionales adoptadas durante la tramitación del procedimiento.

El órgano superior que conociera del expediente instruido será competente para imponer las sanciones reconocidas en las normas precedentes como competencia de órganos inferiores.

Si la resolución estimare la inexistencia de falta hará las declaraciones pertinentes en orden a las medidas provisionales.

La resolución deberá ser notificada al inculpado, con expresión de los recursos que quepan contra la misma, el órgano ante el que han de presentarse y plazos para interponerlos.

Si el procedimiento se inició como consecuencia de denuncia, la resolución deberá ser notificada al firmante de la misma.

Artículo 583.

Las sanciones se ejecutarán según los términos de la resolución en que se impongan, y en el plazo máximo de dos meses, salvo que, por causas justificadas se establezca otro distinto.

El órgano competente para resolver podrá acordar de oficio o a instancia del interesado, la suspensión temporal de la ejecución de la sanción por tiempo inferior al de su prescripción, siempre que mediare causa fundada para ello.

La sanción de traslación forzosa se llevará a efecto comunicando al Registrador su cese inmediato en el Registro que se hallare sirviendo. El Registrador deberá concursar en los inmediatos concursos solicitando todas las plazas vacantes hasta que obtenga una, siendo considerado, a estos solos efectos y en los términos de la resolución sancionadora, postergado en no menos de 125 ni en más de 250 puestos del escalafón.

La sanción de suspensión de funciones, así como la de traslación forzosa, se ejecutarán notificando su cese al Registrador sancionado y designando al mismo tiempo al Registrador que haya de desempeñar el Registro durante el tiempo de la suspensión, con arreglo al régimen de interinidades.

El Registrador separado causará baja en el escalafón y perderá todos los derechos, excepto los derivados de la previsión colegial y los de jubilación o pensión, en los casos en que legalmente deba conservarlos.

Las sanciones disciplinarias que se impongan a los Registradores se anotarán en su expediente personal, con indicación de las faltas que las motivaron.

Transcurrido uno, dos o cuatro años desde el cumplimiento de la sanción, según se trate de faltas leves o graves o muy graves no sancionadas con la separación quedarán canceladas dichas anotaciones, salvo que en el indicado tiempo el interesado hubiere dado lugar a nuevo procedimiento que termine con la imposición de sanción.

La cancelación borrarán el antecedente a todos los efectos.

Artículo 584.

Los acuerdos imponiendo sanciones en expedientes de responsabilidad disciplinaria, serán recurribles en única instancia, en el plazo de un mes, contado desde su notificación, ante los siguientes órganos:

- a) Los adoptados por la Junta de Gobierno, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- b) Los adoptados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, ante el Ministro de Justicia.

Las resoluciones del Ministro de Justicia y las que en vía de recurso dicte la Dirección General de los Registros agotan la vía administrativa».

«Artículo 618.

La nota sobre determinados extremos a que se refiere el artículo 332, apartados 5 y 6, devengará los honorarios correspondientes a una sola nota simple, cualquiera que sea el número o extensión de los extremos solicitados.

Artículo 619.

Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del

pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

Artículo 620.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España será el encargado de la llevanza del Índice de Fincas y Derechos con finalidad estadística.

Artículo 621.

Para la elaboración y publicación de estadísticas los Registradores remitirán periódicamente y por medios informáticos a dicho índice información individualizada, aunque sin identificación de fincas registrales ni de titulares, de las operaciones inscritas, con referencia a término municipal, naturaleza, estado y superficie de la finca, derecho real, tipo de transmisión o modificación, valor, nacionalidad del titular, datos de las hipotecas y cualquier otro que tenga valor estadístico. De igual forma remitirán la información referente a las anotaciones preventivas practicadas.

Artículo 622.

El tratamiento y publicación de los datos referidos con fines estadísticos corresponde al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España bajo la supervisión de la Dirección General de los Registros y del Notariado. El Colegio realizará publicaciones anuales estadísticas.

Artículo 623.

El Colegio de Registradores aportará a los organismos públicos las estadísticas que éstos puedan legalmente recabar.

Artículo 624.

Con los datos aportados por el Colegio de Registradores, la Dirección General de los Registros y del Notariado publicará anualmente estadísticas de los asientos, enajenaciones, derechos, hipotecas y anotaciones preventivas practicados en los Registros de la Propiedad».

Artículo 2.Modificación de epígrafes.

Se introducen las siguientes modificaciones en los epígrafes que se expresan a continuación:

a) Se modifica el nombre del Título VIII del Reglamento Hipotecario, que pasará a denominarse «De la publicidad formal e información registral».

b) Se sustituye el epígrafe «Manifestaciones», que encabeza el artículo 332, por el de «Publicidad formal».

c) Se añade un nuevo epígrafe antes del artículo 333 que dice así: «Nota al pie del título».

d) Se añade un nuevo epígrafe antes del artículo 334 que dice así: «Asesoramiento».

e) Queda sustituido el epígrafe que dice «Certificaciones especiales» al comienzo del artículo 354, por el de «Información continuada y dictámenes».

f) Queda sustituido el epígrafe que dice «Libro de Incapacitados» al comienzo del artículo 386 por el de «Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición».

g) El epígrafe «Inventario y otros libros» se sustituye por el de «Libro Inventario» y comenzará antes del artículo 400.

h) Se sustituye el epígrafe que dice «Sustituto» al comienzo del artículo 555 por el de «Empleados del Registrador».

i) Se suprime el epígrafe «Otros oficiales» al comienzo del artículo 559.

j) Se sustituye el epígrafe «Del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y de su Mutualidad Benéfica» de la sección 3.^a del Título XI del Reglamento Hipotecario, así como el subepígrafe "Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad", por un único epígrafe que dice así: "Del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España».

Disposición adicional única.Modificación del Reglamento del Registro Mercantil

Se modifica el Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (RCL 1996, 2112), en los siguientes términos:

1. Se añade al artículo 12 los siguientes apartados:

«4. Los interesados podrán consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, el acceso directo al núcleo central de la base de datos del archivo.

5. Los Registradores, a través de su Colegio profesional, formarán una base de datos con un índice general de sociedades y demás sujetos inscritos, a efectos de la expedición de publicidad instrumental. Se entenderá que cada Registrador expide la información procedente de su archivo.

6. Los Registradores, centrales y provinciales, actuarán coordinadamente, poniendo en común los datos de sus bases, con un acceso único, en la que conste el asiento, su fecha, el depósito de cuentas y la publicación en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil".

7. Los Registradores provinciales formarán bases de datos con los depósitos de cuentas de España, a efectos de publicidad y consulta. Y los Registradores centrales una base de datos específica de denominaciones, susceptibles de acceso telemático.

8. Los Registradores estarán intercomunicados por redes telemáticas, a efectos de expedir publicidad formal, solicitar las certificaciones de denominaciones del Registrador mercantil central y coordinar las respectivas bases de datos».

2. Se añade un apartado 3 al artículo 81 que dirá así:

«3. Podrán también inscribirse las sociedades civiles, cualquiera que sea su objeto, aunque no tengan forma mercantil».

3. Se añade una sección 5.^a, al capítulo IX del Título II bajo la rúbrica «De la inscripción de las sociedades civiles» integrada por un único artículo 269 bis que dirá:

«Artículo 269 bis. Inscripción de las sociedades civiles.

1. Las sociedades civiles con forma mercantil serán objeto de inscripción con arreglo a las reglas aplicables a la forma que hubieran adoptado.

2. Las sociedades civiles que no tengan forma mercantil podrán inscribirse con arreglo a las normas generales de este Reglamento en cuanto le sean aplicables.

En la inscripción primera de las sociedades civiles se hará constar las siguientes circunstancias:

1^a La identidad de los socios.

2^a La denominación de la sociedad en la que deberá constar la expresión "Sociedad Civil".

3^a El objeto de la sociedad.

4^a El régimen de administración.

5^a Plazo de duración si se hubiera pactado.

6^a Los demás pactos lícitos que se hubieron estipulado.

En la hoja abierta a la sociedad serán inscribibles el nombramiento, cese y renuncia de los administradores, los poderes generales, su modificación o revocación, la admisión de nuevos socios, así como la separación o exclusión de los existentes, la transmisión de participaciones entre los socios, y las resoluciones judiciales o administrativas que afecten al régimen de administración de la sociedad».

Disposición transitoria primera. Aplicación del artículo 177 del Reglamento Hipotecario

Lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario será aplicable a los derechos inscritos con anterioridad, transcurrido un año desde la entrada en vigor de este Real Decreto.

Disposición transitoria segunda. Inmatriculación de fincas e inscripción de excesos de cabida

Durante el año siguiente a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto podrá practicarse la inmatriculación de fincas y la inscripción de excesos de cabida basados en títulos otorgados con anterioridad a dicha fecha, conforme a la redacción anterior del texto del artículo 298 que se modifica, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que será aplicable inmediatamente a todo tipo de fincas, rústicas y urbanas.

Disposición transitoria tercera. Opositores con derecho a la dispensa de la práctica de ejercicios

Los opositores que, con arreglo a las normas del artículo 507 del Reglamento Hipotecario, en su

redacción anterior al presente Real Decreto, tuvieran derecho a la dispensa de la práctica de algún ejercicio, podrán ejercerlo en las primeras oposiciones que se convoquen a partir de su entrada en vigor.

Disposición final única. Entrada en vigor

El presente Real Decreto entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Jurisprudencia Asociada:

Resoluciones:

General:

- S. TS de 22 mayo 2000 (RJ 2000\6275)

Disp. adic. única

- S. TS de 24 febrero 2000 (RJ 2000\2888)

Afectado por:

- Sentencia de la Sala Tercera de 24 febrero 2000 (RCL 2000\1008),
 - anula disp. adic. única.
 - anula en lo que respecta a «dicho informe será vinculante tan sólo para el Registrador que lo hubiere realizado» art. 355.ap. 2.
 - anula disp. adic. única.
 - anula art. 16.ap. 2 c).
 - anula art. 155.párr. 4º.
- Sentencia de la Sala Tercera de 22 mayo 2000 (RCL 2000\1798),
 - declara nulo art. 1.
- Sentencia de la Sala Tercera de 12 diciembre 2000 (RCL 2001\745),
 - afecta.
- Sentencia de la Sala Tercera de 31 enero 2001 (RCL 2001\824),
 - declara nulo en cuanto modifica artículos del Reglamento Hipotecario art. 1.
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª) de 24 febrero 2000 (RJ 2000\2888),
 - fallo: anula disp. adic. única.
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª) de 22 mayo 2000 (RJ 2000\6275),
 - fallo: declara nulo en cuanto modifica los arts. 16.2 c, 155, 177, 289, 332, 355 y disp. adic. única del Regl. Hipotecario art. 1.
- STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª) de 31 enero 2001 (RJ 2001\1083),
 - fallo: declara nulo en cuanto modifica y redacta los artículos 6, 11 párrafos segundo, tercero, cuarto y quinto, 13 párrafos primero, segundo, y tercero, 16.1 y 2 b), 17, 18, 51 regla cuarta, párrafos tercero a último inclusive, 68 párrafos tercero y cuarto, 97 párrafo segundo salvo su último inciso, 177 párrafo segundo, 298.1 párrafos quinto y sexto, 298.3 párrafo último, 298.4 párrafos primero y segundo, 334.3, 355.1 y 3, 386, 387, 388, 391 y 399 del Regl. Hipotecario art. 1.

Afecta a:

- Real Decreto 1784/1996, de 19 julio (RCL 1996\2112),
 - art. 12.ap. 6: añadido por disp. adic. única.1.
 - art. 12.ap. 4: añadido por disp. adic. única.1.
 - art. 12.ap. 7: añadido por disp. adic. única.1.
 - art. 12.ap. 8: añadido por disp. adic. única.1.
 - art. 12.ap. 5: añadido por disp. adic. única.1.
 - art. 81.ap. 3: añadido por disp. adic. única.2.
 - art. 269 BIS: añadido por disp. adic. única.3.
 - Secc. 5 C.IX/TIT.II: añadido por disp. adic. única.3.
- Decreto de 14 febrero 1947 (RCL 1947\476),
 - art. 102: modificado por art. 1.
 - art. 11: modificado por art. 1.
 - art. 112.ap. 3: modificado por art. 1.
 - art. 112.párr. último: modificado por art. 1.
 - art. 113: modificado por art. 1.
 - art. 114: modificado por art. 1.
 - art. 115: modificado por art. 1.
 - art. 116: modificado por art. 1.
 - art. 118: modificado por art. 1.
 - art. 119: modificado por art. 1.
 - art. 120: modificado por art. 1.

- art. 121: modificado por art. 1.
- art. 122: modificado por art. 1.
- art. 123: modificado por art. 1.
- art. 124: modificado por art. 1.
- art. 127: modificado por art. 1.
- art. 128: modificado por art. 1.
- art. 129: modificado por art. 1.
- art. 13: modificado por art. 1.
- art. 131: modificado por art. 1.
- art. 144.ap. 1: modificado por art. 1.
- art. 144.ap. 4: modificado por art. 1.
- art. 144.ap. 5: modificado por art. 1.
- art. 155: modificado por art. 1.
- art. 16: modificado por art. 1.
- art. 17: modificado por art. 1.
- art. 170: modificado por art. 1.
- art. 177: modificado por art. 1.
- art. 18: modificado por art. 1.
- art. 298: modificado por art. 1.
- art. 313: modificado por art. 1.
- art. 332: modificado por art. 1.
- art. 333: modificado por art. 1.
- art. 334: modificado por art. 1.
- art. 353.ap. 3 párr. 1º: modificado por art. 1.
- art. 353.ap. 3 párr. 2º: modificado por art. 1.
- art. 353.ap. 3 párr. 3º: modificado por art. 1.
- art. 355: modificado por art. 1.
- art. 386: modificado por art. 1.
- art. 387: modificado por art. 1.
- art. 388: modificado por art. 1.
- art. 391: modificado por art. 1.
- art. 399: modificado por art. 1.
- art. 4: modificado por art. 1.
- art. 400: modificado por art. 1.
- art. 401: modificado por art. 1.
- art. 430: modificado por art. 1.
- art. 471.ap. 2: modificado por art. 1.
- art. 490.párr. 1º: modificado por art. 1.
- art. 490.párr. 3º: modificado por art. 1.
- art. 492.párr. 2º: modificado por art. 1.
- art. 493: modificado por art. 1.
- art. 496.párr. 2º: modificado por art. 1.
- art. 5: modificado por art. 1.
- art. 500: modificado por art. 1.
- art. 501: modificado por art. 1.
- art. 502: modificado por art. 1.
- art. 504: modificado por art. 1.
- art. 505: modificado por art. 1.
- art. 506: modificado por art. 1.
- art. 507: modificado por art. 1.
- art. 51.regla 4ª: modificado por art. 1.
- art. 51.regla 3ª: modificado por art. 1.
- art. 51.regla 2ª: modificado por art. 1.
- art. 51.regla 1ª: modificado por art. 1.
- art. 519: modificado por art. 1.
- art. 536: modificado por art. 1.
- art. 538: modificado por art. 1.
- art. 549: modificado por art. 1.
- art. 550: modificado por art. 1.
- art. 551: modificado por art. 1.
- art. 552: modificado por art. 1.
- art. 553: modificado por art. 1.
- art. 554: modificado por art. 1.
- art. 555: modificado por art. 1.

- art. 556: modificado por art. 1.
- art. 557: modificado por art. 1.
- art. 558: modificado por art. 1.
- art. 559: modificado por art. 1.
- art. 560: modificado por art. 1.
- art. 561: modificado por art. 1.
- art. 562: modificado por art. 1.
- art. 570: modificado por art. 1.
- art. 571: modificado por art. 1.
- art. 572: modificado por art. 1.
- art. 573: modificado por art. 1.
- art. 574: modificado por art. 1.
- art. 575: modificado por art. 1.
- art. 576: modificado por art. 1.
- art. 577: modificado por art. 1.
- art. 578: modificado por art. 1.
- art. 579: modificado por art. 1.
- art. 580: modificado por art. 1.
- art. 581: modificado por art. 1.
- art. 582: modificado por art. 1.
- art. 583: modificado por art. 1.
- art. 584: modificado por art. 1.
- art. 6: modificado por art. 1.
- art. 618: modificado por art. 1.
- art. 619: modificado por art. 1.
- art. 620: modificado por art. 1.
- art. 621: modificado por art. 1.
- art. 622: modificado por art. 1.
- art. 623: modificado por art. 1.
- art. 624: modificado por art. 1.
- art. 68: modificado por art. 1.
- art. 97.párr. 2º: modificado por art. 1.
- rúbrica 1 TIT.VIII: rúbrica modificada por art. 2.b).
- rúbrica 1 TIT.VIII: reestructurado por art. 2.b).
- rúbrica 11 S.2/TIT.XI: rúbrica modificada por art. 2.h).
- rúbrica 11 S.2/TIT.XI: reestructurado por art. 2.h).
- rúbrica 2 TIT.VIII pasa a ser rúbrica 4 TIT.VIII: renumerado , en cuanto se han introducido dos rúbricas nuevas en este título, por art. 2.
- rúbrica 3 TIT.VIII pasa a ser rúbrica 5 TIT.VIII: renumerado por art. 2.
- rúbrica 4 TIT.VIII pasa a ser rúbrica 6 TIT.VIII: renumerado , quedando modificada su redacción, por art. 2.e).
- rúbrica 5 TIT.IX: rúbrica modificada por art. 2.f).
- rúbrica 6 TIT.IX: reestructurado por art. 2.g).
- rúbrica 7 TIT.IX: rúbrica modificada por art. 2.g).
- rúbrica 7 TIT.IX: reestructurado por art. 2.g).
- Secc. 3 TIT.XI: rúbrica modificada por art. 2.j).
- Secc. 3 TIT.XI: reestructurado por art. 2.j).
- Tit. VIII: rúbrica modificada por art. 2.a).
- rúbrica 2 TIT.VIII: añadido por art. 2.c).
- rúbrica 3 TIT.VIII: añadido por art. 2.d).
- modificada estructura.

Voces:

- Sociedades [art. 1º (art. 11) y disp. adic. única]

Civiles: modifica Reglamento 19-7-1996, del Registro Mercantil

- Registro Mercantil [disp. adic. única]

Modifica Reglamento 19-7-1996

- Bienes de dominio público [art. 1º (arts. 5º y 6º)]
- Bienes muebles e inmuebles
- Dirección General de los Registros y del Notariado
- Enjuiciamiento civil [art. 1º (art. 131)]
- Familia
- Fondos de Inversión Inmobiliaria [art. 1º (art. 11)]
- Fondos de Inversión Mobiliaria [art. 1º (art. 11)]
- Fondos de Titulización Hipotecaria [art. 1º (art. 11)]
- Fondos de Titulización de Activos [art. 1º (art. 11)]

- Hipotecas
- Notariado
- Pensiones [art. 1º (art. 11)]
- Propiedad horizontal [art. 1º (arts. 11 y 13)]
- Registros de la Propiedad
- Suelo [art. 1º (art. 13)]

Reglamento Hipotecario 14-2-1947: modificación

Voces secundarias

- Planos [art. 1º (art. 51)]

Para identificación de fincas: modifica Reglamento 19-7-1996, del Registro Mercantil

- Ausencia [art. 1º (arts. 471, 490, 492, 493, 496 y 549 a 554)]
- Ayuntamientos [art. 1º (arts. 17 y 18)]
- Bienes gananciales [art. 1º (art. 144)]
- Caducidad [art. 1º (art. 177)]
- Cancelación []
- Catastro [art. 1º (art. 51)]
- Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España [art. 1º (arts. 560 a 562 y 620)]
- Comunidades Autónomas [art. 1º (arts. 17 y 18)]
- Concursos [art. 1º (arts. 500 a 502)]
- Documentos [art. 1º (art. 102)]
- Embargo [art. 1º (art. 144)]
- Estadística [art. 1º (arts. 620 a 624)]
- Garajes [art. 1º (art. 68)]
- Honorarios [art. 1º (arts. 618 y 619)]
- Incapacidad [art. 1º (arts. 386 a 388, 398 y 399)]
- Inventarios [art. 1º (arts. 400 y 401)]
- Libros []
- Licencias [art. 1º (arts. 471, 492, 493, 496 y 555 a 558)]
- Matrimonio [art. 1º (art. 144)]
- Ministerios [art. 1º (arts. 17 y 18)]
- Oposiciones [art. 1º (arts. 504 a 507) y disp. transit. 3ª]
- Papel de oficio [art. 1º (art. 129)]
- Parentesco [art. 1º (arts. 102 y 144)]
- Precios [art. 1º (art. 16)]
- Protección de datos de carácter personal [art. 1º (art. 332) y disp. adic. única 1]
- Publicidad [art. 1º (arts. 332 a 334)]
- Recurso gubernativo [art. 1º (arts. 112 a 116, 118 a 124, 127 a 129 y 131)]
- Sanciones [art. 1º (arts. 570 a 584)]
- Sociedad de Gananciales [art. 1º (art. 144)]
- Subvenciones [art. 1º (art. 155)]
- Superficie [art. 1º (art. 16)]
- Traslados [art. 1º (arts. 500 a 502)]
- Trasteros [art. 1º (art. 68)]
- Tribunales Superiores de Justicia [art. 1º (arts. 118 a 124)]

Reglamento Hipotecario 14-2-1947: modificación

- Iglesia Católica [art. 1º (art. 4º)]

Templos: suprime prohibición de inscripción

Rectificaciones:

- **BOE 15 febrero 1999 , núm. 39 [pág. 6601](castellano) (RCL 1999\431)**

En la página 6547, primera columna, disposición adicional única, apartado 8, línea segunda, donde dice: «... a efectos de expedición formal,...», debe decir: «... a efectos de expedir publicidad formal,...».

Referencias Bibliográficas:

- Comentada: **María del Pilar Cámara Águila. Derecho de superficie urbano: Breves consideraciones acerca de la reforma del artículo 18 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre (RCL 1998, 2381) , Revista Crítica de Derecho Inmobiliario n.º 649 (Noviembre-Diciembre 1998).**BIB 1998\1159
- Comentada: **Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Personalidad jurídica y registros públicos, Aranzadi Civil Parte Tribuna (1998).**BIB 1998\1194
- Comentada[Sobre el embargo de bienes gananciales]: **Nieves I. Moralejo Imbernón. El embargo de bienes gananciales. Algunas reflexiones sobre la reforma del artículo 144 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1978, de 4 de septiembre, Aranzadi Civil Parte Estudio (1998).**BIB 1998\1357

- Comentada: **M^a Eugenia Serrano Chamorro. Cambio de solar por edificación futura, *Monografías* (Septiembre 1999).**BIB 1999\1292
- Comentada: **Francisco Javier García Más. Breves notas al Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre (RCL 1998, 2381 y RCL 1999, 431), por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642 y NDL 18733), con especial consideración a las inmatriculaciones y a los excesos de cabida, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n.ºm. 655 (Noviembre-Diciembre 1999).**BIB 1999\1905
- Comentada: **María Isabel De la Iglesia Monje. Breves consideraciones en torno al derecho de elevación y las modificaciones introducidas por el Reglamento Hipotecario de 1998 (RCL 1998, 2381 y RCL 1999, 431), *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n.ºm. 659 (Mayo-Junio 2000).**BIB 2000\1093
- Comentada[En materia de reforma de la jurisdicción voluntaria]: **Joaquín María López Calera. Análisis actual para una futura reforma de la jurisdicción voluntaria, *Sentencias de TSJ y AP y otros Tribunales* Parte Estudio n.ºm. 3/2000 (2000).**BIB 2000\169
- Comentada: **Enrique Rubio Torrano. A vueltas con el art. 16.2 c) del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642 y NDL 18733), *Aranzadi Civil* Parte Tribuna n.ºm. 3/2000 (2000).**BIB 2000\185
- Comentada: **María Ascensión Martín Huertas. Real Decreto 1867/1998, de 4 septiembre (RCL 1998, 2381 y RCL 1999, 431), de modificación del Reglamento Hipotecario y del Reglamento del Registro Mercantil, *Revista de Derecho Patrimonial* n.ºm. 3/1999 (1999).**BIB 2000\533
- Comentada: **Francisco Javier García Más. La Sociedad Civil en el marco de la reforma del Reglamento del Registro Mercantil en virtud del Real Decreto 1867/1998, de 4 septiembre (RCL 1998, 2381 y RCL 1999, 431), *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n.ºm. 657 (Enero 2000).**BIB 2000\783
- Comentada: **Julio Baquero Cruz. La Constitución, los jueces, los registradores, *Sentencias de TSJ y AP y otros Tribunales* Parte Estudio n.ºm. 9/2000 (2000).**BIB 2000\836
- Interpretado[Sobre la personalidad jurídica de la sociedad civil]: **Ignacio Sánchez Cid. La personalidad jurídica de la Sociedad Civil, *Aranzadi Civil* Parte Estudio n.ºm. 11/2001 (Septiembre 2001).**BIB 2001\1033
- Interpretado[Sobre la reforma de 1998 del Reglamento Hipotecario]: **Enrique Rubio Torrano. La reforma de 1998 del Reglamento Hipotecario: suma y sigue, *Aranzadi Civil* Parte Tribuna n.ºm. 11/2001 (2001).**BIB 2001\1158
- Interpretado: **Mercedes Fuertes López. Sorprendente impugnación de una reforma con claroscuros, *Repertorio de Jurisprudencia* Parte Estudio n.ºm. 5/2001 (2001).**BIB 2001\326
- Comentada[Sobre personalidad jurídica de las sociedades civiles]: **Enrique Rubio Torrano. Personalidad jurídica de las sociedades civiles, *Aranzadi Civil* Parte Tribuna n.ºm. 5/2001 (2001).**BIB 2001\499
- Comentada: **Juan María Díaz Fraile. El derecho de vuelo en la reforma del Reglamento hipotecario de 1998 (RCL 1998, 2381 y RCL 1999, 431). (Estudio especial de su temporalidad tras la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 (RJ 2000, 2888), *Revista General de Legislación y Jurisprudencia* n.ºm. 2 3ª época (Abril-Junio 2001).**BIB 2002\100
- Comentada: **María Ascensión Martín Huertas. El capítulo XI del título V de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social de 22 de diciembre de 2001. Acción administrativa en materia de seguridad jurídica preventiva (arts. 96-115), *Revista de Derecho Patrimonial* Parte Varia n.ºm. 9/2002 2 (2002).**BIB 2002\1993
- Comentada[En materia registral]: **Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano. Caos legislativo en materia registral, *Aranzadi Civil* Parte Tribuna n.ºm. 20/2001 (2002).**BIB 2002\22
- Comentada: **Juan Luis Álvarez Antolínez. La crisis del sistema inmobiliario registral como consecuencia de la reciente jurisprudencia contencioso-administrativa: la vía abierta hacia la impugnabilidad de las resoluciones registrales y la frustrada reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 (RCL 1947, 476, 642 y NDL 18733 y RCL 1998, 2381 y RCL 1999, 431) (A propósito de las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 y 24 de febrero [RJ 2000, 2888], 22 de mayo [RJ 2000, 6275] y 12 de diciembre de 2000 [RJ 2001, 552] y 31 de enero de 2001 [RJ 2001, 1083], *Revista de Urbanismo y Edificación Aranzadi* Parte Jurisprudencia n.ºm. 4/2001 2 (2001).**BIB 2002\223
- Comentada[En materia de prestaciones por maternidad y riesgo durante el embarazo]: **Pilar Rivas Vallejo. El Real Decreto 1251/2001: el largamente esperado Reglamento de las prestaciones por maternidad y riesgo durante el embarazo, *Aranzadi Social* Parte Estudio n.ºm. 20/2001 (2001).**BIB 2002\40
- Comentada[En materia de la incidencia tributaria del Reglamento Hipotecario]: **Manuel Punzano Romero. Algunas cuestiones sobre el Reglamento Hipotecario: su incidencia tributaria, *Jurisprudencia Tributaria Aranzadi* Parte Estudio n.ºm. 3/2002 (2002).**BIB 2002\639
- Comentada[Sobre las leyes de acompañamiento]: **Manuel Pulido Quecedo. La doctrina del TS sobre las leyes de acompañamiento a la luz del principio de seguridad jurídica, *Repertorio Aranzadi del Tribunal Constitucional* Parte Tribuna n.ºm. 21/2002 (2002).**BIB 2003\75
- Comentada[En relación al convenio concursal]: **Ángel Carrasco Perera. Esther Moratitel Pellitero. Dos paradojas del convenio concursal: eficacia liquidativa y eficacia novatoria, *Actualidad Jurídica Aranzadi* Parte Comentario n.ºm. 614 (2004).**BIB 2004\127