



 GUIA DE CÀRREGUES
QUE PODEN TROBAR-SE
INSCRITES EN EL REGISTRE DE
LA PROPIETAT EN EL MOMENT
D'ADQUIRIR UN HABITATGE



València, 2014

Edita Deganat Autònom dels Registradors de la
 Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de la
 Comunitat Valenciana
 Centre d'Estudis Registrals

Plaça de la Reina, 5 46003 València
Telèfon: 96 353 27 65 | FAX: 96 352 19 96
decanato.valencia@registradores.org
www.registradorescomunidadvalenciana.org
www.registradores.org

Coordinadores de l'edició
Rosa Navarro Díaz
Pilar García Goyeneche

Autores
Marta Gozalbes Fernández de Palencia
Lorena Santamaría Ara

Il·lustracions
Carmen Michavila

Traduccions
Alicia Villalmanzo Manrique

Imprès en Espanya
Gràfiques Mari Montañana® • Forn dels Apòstols, 4
46001 València . Tel. 96 391 23 04
www.marimontanyana.es

Adquirir un habitatge és possiblement la inversió més important que les persones realitzen en la seua vida. Per això, quan algú vol adquirir un habitatge, ha d'assabentar-se prèviament de si existixen o no càrregues inscrites sobre este, i de l'abast que estes tenen, per a prendre la decisió adequada. Hi ha càrregues que fan desaconsellable la seua adquisició, n'hi ha altres que es poden cancel·lar sense massa problemes, i n'hi ha altres que no val la pena tindre en compte atesa la seua escassa transcendència.

En efecte, en el moment de la compravenda d'un habitatge o d'un terreny sobre el qual posteriorment projectem construir una edificació, després de l'obtenció de la pertinent informació registral, a través d'una nota simple o d'una certificació, podem trobar que la finca està gravada o subjecta a limitacions que afecten el domini o que existix sobre esta algun dret real. Quan l'interessat rep esta informació, de vegades no entén bé el seu abast a causa de l'especial terminologia jurídica i registral.

L'objectiu d'esta guia és facilitar al possible adquirent llec en dret, la comprensió del significat que poden tindre les diferents càrregues inscrites.

En esta, s'examinen una a una les càrregues més freqüents que poden figurar en el Registre de la Propietat, i es determina el seu abast. Pretenem que siga útil al ciutadà, tot explicant amb termes senzills les situacions jurídiques que poden afectar els habitatges.

Si després de consultar la guia persistixen els dubtes, els interessats poden acudir al Registre competent, on el Registrador els aconsellarà el que siga més adequat per a cada situació jurídica.



CÀRREGUES MÉS FREQUENTS

Hipoteca: Garantia que recau directa i immediatament sobre un bé immoble, generalment com a conseqüència de la concessió d'un préstec o un crèdit pel banc (creditor) a una persona que normalment és el titular de l'habitatge, encara que això no és condició indispensable atès que el préstec es pot concedir a un tercer i el titular pot ser qui ofereix l'habitatge o la finca com a garantia. Atès que la hipoteca és la garantia per a la devolució del préstec o crèdit, en cas d'impagament d'este, es pot procedir executivament contra el bé hipotecat, a través dels procediments regulats per la Llei d'Enjudiciament Civil o del procediment de venda extrajudicial davant de Notari.

És indispensable la inscripció de la hipoteca en el Registre de la Propietat per a la seua vàlida constitució, per la qual cosa es requereix que el préstec hipotecari conste en escriptura pública.

En el cas que la finca es trobe hipotecada, cal tindre present que el seu adquirent pot subrogar-se en la posició del deutor amb el consentiment del creditor, tot assumint el pagament de les quantitats que se li deguen, i fins i tot pot subrogar a una altra entitat creditora en el préstec hipotecari inicialment concedit per l'entitat primitiva a fi de millorar les condicions del préstec. En este cas, el creditor ha de presentar una oferta vinculant acceptada pel deutor, de què s'informe l'entitat primitiva. En la llei es regulen els requisits necessaris per al supòsit que el primer creditor no preste la col·laboració deguda.

Particularitats:

- En cas de hipotecar-se diverses finques s'ha de distribuir la responsabilitat hipotecària entre estes.
- Quan una finca es troba vinculada a una altra, per exemple el traster a un habitatge determinat, en la mesura que ambdues tenen la mateixa destinació jurídica i que han de ser transmeses conjuntament, i encara que les dues estiguen configurades com a finques registrals amb números diferents, no ha de distribuir-se la responsabilitat hipotecària entre les dues, ja que això possibilitaria la seua execució hipotecària independent i per tant la seua desvinculació o separació, i, com a conseqüència, l'alteració indeguda de la configuració jurídica de l'immoble, la qual cosa no es pot fer sense complir determinats requisits.
- La responsabilitat hipotecària total de cada finca és la suma de la responsabilitat pel principal (per exemple l'import del préstec) i, si és el cas, la responsabilitat pels interessos ordinaris, de demora, per costes, despeses, etc. Estes quantitats es fan constar per a assegurar que, si es produïx l'execució hipotecària, en cap cas la finca respondrà d'imports superiors en perjudici de tercer, és a dir, de qui adquirix el domini o la titularitat d'algun dret, confiant en la publicitat que li proporciona el Registre. Però això no implica que la quantitat deguda siga la suma total d'aquelles, ni que en cas d'execució hipotecària la finca responga necessàriament de totes, sinó que simplement respon d'allò que efectivament es deu, en cada moment.

- Si apareix el gravamen de la hipoteca com a càrrega per raó de procedència, és perquè la finca originàriament hipotecada ha donat lloc a unes altres (per exemple, per divisió horitzontal, per segregació, per divisió material) i no s'ha distribuït o concretat la responsabilitat hipotecària entre estes, i per això qualsevol de les finques resultants pot respondre del gravamen total. En estos casos no pot cancel·lar-se la hipoteca de cap finca concreta sense el consentiment del creditor i de tots i cada un dels propietaris de les finques en què es va dividir l'originària.

- La hipoteca té el termini de duració que les parts hagen pactat, que normalment coincideix amb el termini de l'obligació garantida. Sense perjudici que, com a regla general, per a la seua cancel·lació siga necessari l'atorgament de l'escriptura pública de carta de pagament i cancel·lació pel creditor, hi ha la possibilitat que també puga ser cancel·lada per caducitat per mitjà d'instància privada una vegada transcorreguts vint-i-un anys des del seu venciment, llevat que en el Registre conste la interrupció d'este termini.

Per exemple: perquè hi conste una nota marginal que publique que hi ha un procediment d'execució pendent.

El comprador d'una finca hipotecada hauria de triar entre una d'estes tres opcions:

- exigir al venedor que abans de la seua compra cancel·le la hipoteca, i comprar així lliure de càrregues,
- retindre del preu la quantitat que es dega de la hipoteca i satisfer ell al banc la quantitat deguda,
- subrogar-se en la hipoteca amb consentiment de l'entitat creditora. Esta opció té l'avantatge que no cal desembossar els diners en el moment de la venda.



NOTES MARGINALS

NOTA MARGINAL D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA

L'inici de l'execució de la hipoteca es fa constar per una nota al marge d'esta, en virtut de manament o d'ofici procedent del Jutjat o del Notari davant de qui es tramita l'execució. Per mitjà de la nota esmentada es dona als tercers publicitat de l'execució i de l'òrgan que n'està coneixent.

En el moment de l'extensió de la nota, el Registre proporciona una certificació de domini i càrregues, i notifica l'existència del procediment als titulars de drets posteriors inscrits en el moment d'expedir-se la certificació perquè intervinguen, si els interessa, en l'execució ja que els seus drets seran cancel·lats com a conseqüència d'esta.

Esta nota marginal no té una duració determinada, no està subjecta a termini de caducitat i només pot ser cancel·lada a petició de l'òrgan que ha sol·licitat la seua expedició.

De la mateixa manera, mentres estiga vigent esta nota marginal no pot cancel·lar-se la hipoteca per escriptura pública, encara que consenta el creditor, i haurà de cancel·lar-se prèviament la nota d'execució hipotecària.

En este cas el comprador haurà d'exigir la cancel·lació de la nota marginal d'execució abans de comprar, per a assegurar-se que s'ha paratitzat el procediment, ja que en cas contrari, la seua inscripció de compravenda podria ser cancel·lada per l'execució.

NOTES MARGINALS D'AFECCIÓ FISCAL

Els béns i els drets transmesos queden afectes per llei a la responsabilitat del pagament dels impostos que graven estes transmissions qualsevol que siga el seu posseïdor, llevat que siga un tercer protegit per la fe pública registral o que es justifique l'adquisició amb bona fe o títol just.

Els impostos que graven estes transmissions donen lloc a una nota marginal d'afecció fiscal pels conceptes de transmissions patrimonials oneroses, operacions societàries, actes jurídics documentats, impost sobre la renda dels no residents, successions, donacions, així com per les liquidacions caucionals en habitatges de protecció oficial.

El registrador no admetrà per a l'extensió de cap assentament en el Registre, cap document que continga un acte o contracte subjecte a l'impost, sense justificar prèviament el pagament de la liquidació corresponent, la seua exempció o no subjecció.

Esta afecció dels béns es fa constar en el Registre per mitjà d'una nota al marge de la inscripció del bé o del dret transmés, on s'advertix que este queda afecte, si és el cas, al pagament de la liquidació complementària escaient. Estes notes s'estenen d'ofici i poden ser cancel·lades, sense perjudici de les especialitats de les caucionals, per caducitat quan hagen transcorregut cinc anys des de la seua data en el moment de practicar-se qualsevol operació sobre la finca afectada o d'expedir-se certificació.

La cancel·lació de la nota per caducitat no afecta la vigència de l'afecció legal, que continua produint efectes llevat que un tercer adquireisca a títol onerós i inscriba la seua adquisició.



Finalment cal assenyalar que si la Hisenda Pública volguera fer valdre esta afecció legal a través del procediment de constrenyiment per dèbits fiscals, només es podria embargar el dret o la finca legalment afecte al pagament de l'impost que l'haguera motivat. Esta anotació es practicaria mitjançant la presentació en el Registre del manament administratiu d'embargament corresponent (amb la derivació prèvia de la responsabilitat al titular de la finca, perquè esta responsabilitat és subsidiària de la del deutor principal).

Estes notes es troben habitualment en la majoria de les finques registrals.

NOTA MARGINAL D'AFECCIÓ DE L'IMPOST DE LA RENDA DELS NO RESIDENTS

En els supòsits de transmissions de béns immobles sitis en territori espanyol pel contribuent de l'impost de la renda dels no residents, com a regla general, l'adquirent estarà obligat a retindre i ingressar a compte el 3% de l'import de la venda, i això motivarà que el Registrador estenga una nota marginal, i com a conseqüència, els béns transmesos quedaran afectes al pagament de l'import que en resulte, llevat que s'acredite per mitjà de la carta de pagament pertinent que s'ha efectuat, abans de la inscripció en el Registre, l'ingrés a compte corresponent.

NOTA MARGINAL D'AFECCIÓ AL REINTEGRAMENT DE SUBVENCIONS

Afecció prevista en la Llei General de Subvencions 38/2003, de 17 de novembre per a garantir, si és el cas, la devolució de la subvenció concedida per l'administració pública en el supòsit de no complir-se la finalitat prevista en esta o l'obligació de desti-



nació en el supòsit d'adquisició, construcció, rehabilitació o millora de béns inventariables. Segons la llei, l'incompliment de l'obligació de destinació es produïx, en tot cas, amb l'alienació o el gravamen del bé. Per tant, quan es tracta de béns inscriptibles en el Registre, el bé queda afecte al pagament del reintegrament, qualsevol que siga el seu posseïdor, llevat que resulte ser un tercer protegit per la fe pública registral. L'escriptura ha d'expressar el període de destinació i l'import de la subvenció. Estes circumstàncies han de fer-se constar en el Registre, preferentment a través de la nota marginal.

El comprador ha d'assegurar-se en estos casos que s'ha tornat l'import de la subvenció, i sol·licitar amb el document administratiu en què així figure, que es cancel·le l'afecció.

NOTA MARGINAL D'INICI O SUBJECCIÓ DE LA FINCA A UN PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Proporciona publicitat urbanística sobre la iniciació de l'oportú expedient de reparcel·lació i de l'afecció de la finca o de part d'esta al procés urbanitzador. El registrador practica la nota marginal en el moment d'expedir la certificació de domini i càrregues sol·licitada pel subjecte actuant una vegada iniciat l'expedient. La nota marginal caduca als tres anys i pot ser prorrogada per altres tres a instància de l'Administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora.



El comprador adquirix en este cas una finca que serà substituïda per una altra, i haurà de fer-se càrrec de les despeses d'urbanització que en resulten, de la forma prevista en l'apartat anterior. Ha d'acudir a l'òrgan actuant per a poder ser tingut en compte en l'expedient, perquè en cas contrari la seua inscripció es cancel·larà quan s'inscriga la reparcel·lació, i haurà de tornar a inscriure la seua compra sobre la finca nova, en virtut d'un títol en què figure la nova descripció d'esta.

NOTA MARGINAL D'AFECCIÓ URBANÍSTICA AL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

Podem definir *les reparcel·lacions urbanístiques* com aquells procediments per mitjà dels quals els propietaris de terrenys afectats per l'execució del planejament urbanístic (PGOU), aporten les seues parcel·les originàries a fi de rebre altres de resultat o la seua compensació econòmica o equivalent. Amb això s'aconsegueix la reorganització dels terrenys afectats per la unitat d'execució, de manera que les finques resultants s'adquirixen amb totes les obligacions i tots els drets que la transformació urbanística comporta.

Les finques resultants de l'aprovació d'un projecte de reparcel·lació queden subjectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar i a la resta d'obligacions derivades del projecte.

Esta afecció abasta per llei a la totalitat dels titulars del domini i de la resta de drets reals sobre les finques de resultat, fins i tot, amb caràcter general, a aquells els drets dels quals constaren inscrits en el Registre abans del projecte. Esta obligació es fa constar bé per una nota marginal, bé en el mateix

assentament d'inscripció en el Registre per mitjà de la subjecció de la finca al saldo resultant de la liquidació definitiva del projecte, i ha d'expressar l'import que li corresponga en el saldo del compte provisional de la reparcel·lació i la quota que se li atribuisca en el pagament de la liquidació definitiva per les despeses d'urbanització i la resta de despeses del projecte, sense perjudi de les compensacions escaients, per raó de les indemnitzacions que pogueren tindre lloc. Estos saldos expressen les quantitats que suposen costejar la urbanització fins que es produïx la conclusió definitiva.

Esta afecció registral està subjecta a un termini de caducitat de set anys, i no cap la seua pròrroga. No obstant això, si durant la vigència de l'afecció es justifica que s'ha elevat a definitiu el compte de liquidació provisional i han transcorregut dos anys a comptar de la data de la constatació en el Registre del saldo definitiu, la seua caducitat pot acomplir-se pel transcurs d'estos dos anys. Sense perjudi d'això, l'afecció podrà cancel·lar-se abans de la seua data de caducitat, a instància de part interessada amb el compliment previ dels requisits establits per la llei.

En cas d'incompliment de l'obligació de pagament, l'Administració Pública pot optar pel cobrament a través del procediment administratiu de constrenyiment i ordenar, si és el cas, la pràctica de l'anotació preventiva corresponent.

El comprador si hi consta esta afecció i no ha transcorregut el seu termini de caducitat, haurà d'assabentar-se en l'Administració actuant, de l'estat en què es troba el deute, i de si s'ha determinat ja la quantitat que cal pagar definitivament per la seua finca, ja que una vegada que l'adquirisca haurà de fer-se càrrec dels pagaments pendents, dels quals respondrà la mateixa finca.



NOTA MARGINAL ACREDITATIVA DE LA INICIACIÓ DE L'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ, DRET DE REVERSIÓ

Els *expedients d'expropiació forçosa* provoquen que els titulars de les finques afectades siguin privats de la seua propietat per l'Administració actuant, que pot ser la beneficiària de l'expropiació o bé en pot ser un tercer. L'expropiació és per causa d'utilitat pública o d'interés general, i els propietaris afectats tenen dret a una indemnització, amb la prèvia determinació del seu valor.

Segons resulta de la legislació hipotecària, els registradors faran constar per nota al marge que s'ha expedit la certificació de domini i càrregues acreditativa d'haver-se iniciat un procediment d'expropiació forçosa sobre la finca en qüestió, que haurà d'expressar la seua data i el seu procediment. Esta nota té un termini de caducitat de tres anys, prorrogables, i servix per a donar publicitat de l'existència de l'expedient d'expropiació.

Els drets dels titulars expropiats queden salvaguardats en el cas que no es complira el fi de l'expropiació, per mitjà de la constància en el Registre de l'anomenat *dret de reversió*, que consistix en el fet que davant este incompliment els titulars expropiats poden recuperar els drets de què s'han vist privats, de manera que els futurs adquirents de drets sobre les finques no ignoren la possible reversió del dret expropiat al seu anterior titular.

El comprador ha de saber que un dels efectes que produïx la inscripció del títol d'expropiació és la cancel·lació del domini i, si és el cas, de les possibles càrregues i drets inscrits amb posterioritat a l'expedició de la certificació que es fa constar per nota al marge, encara que els seus titulars no hagen intervingut en l'expedient.

ALTRES NOTES MARGINALS QUE PODEN APARÉIXER SOBRE LES FINQUES

La situació registral de la finca pot resultar no sols del contingut de les mateixes inscripcions, sinó també de les dades expressades per nota al marge de l'assentament.

Entre les notes esmentades podem trobar aquelles que proporcionen publicitat sobre la situació urbanística de la finca:

Nota marginal de condicions imposades sobre determinades finques. En el moment de concedir-se una llicència de les previstes per la legislació urbanística o alguna resolució administrativa per la qual s'autoritzen determinats usos del sòl o imposició de deures urbanístics, hi ha la possibilitat que s'hi imposen una sèrie de condicions que han de complir-se sobre la finca a què afecten. Estes condicions es poden fer constar en el Registre per mitjà de nota marginal a instància del titular de la finca, el qual haurà d'acompanyar l'acord administratiu, de manera que a través d'estes condicions es dóna a conèixer a qui consulte el contingut del Registre de la Propietat la situació urbanística de la finca.

Nota marginal d'indivisibilitat de la finca i per la qual es vincula la totalitat del terreny a l'existència de determinada edificació.— La nota dóna a conèixer que la finca en si no podrà ser susceptible de posteriors divisions o segregacions, llevat que s'obtinguen les pertinents llicències administratives.

Nota marginal de declaració d'il·legalitat de la llicència d'edificació. Esta nota la practica el registrador en virtut de certificació de resolució administrativa ferma o de sentència per la qual es declara la il·legalitat de la llicència concedida per a edificar en



virtut de la qual es realitza l'obra pertinent. Esta és una mesura de protecció de la legalitat urbanística que no obsta perquè haja sigut objecte d'anotació preventiva la iniciació del procediment de revisió o anul·lació de llicència, dins de l'àmbit dels procediments de restauració de la legalitat urbanística.

Nota marginal acreditativa de concessió de llicències per a obres i usos provisionals i edificis fora d'ordenació. Els terrenys que es troben en sòl rural han d'utilitzar-se de conformitat amb la seua naturalesa, i han de ser destinats a l'ús agrícola, ramader, forestal, etc., o qualsevol altre vinculat a la utilització racional dels recursos naturals. No obstant això, quan estes finques queden incloses en l'àmbit d'una actuació d'urbanització, amb caràcter excepcional i amb les condicions previstes en la legislació territorial i urbanística, poden autoritzar-se actes i usos específics que siguen d'interés públic o social per la seua contribució a l'ordenació i desenvolupament rural.

Esta nota es practica a instància del titular registral o a requeriment de l'Administració actuant amb audiència del titular registral, acompanyada del document administratiu de concessió de llicència, per mitjà del qual es fa constar en el Registre el deure que tindran els titulars de cessar en este ús o de demolir les edificacions que es realitzen quan ho acorde l'Administració, sense dret a indemnització.

Nota marginal de residus i sòls contaminats. Els propietaris de finques en què s'haja realitzat alguna de les activitats potencialment contaminants establides per la llei de 28 de juliol del 2011 de residus i sòls contaminats, estan obligats a declarar este fet en les escriptures públiques que atorguen amb motiu de la transmissió de drets sobre aquells.



Esta manifestació es fa constar en el Registre per mitjà de nota marginal i a requeriment de la Comunitat Autònoma, el registrador expedirà certificació de domini i càrregues de la finca dins de la qual es trobe el sòl que es vaja a declarar com a contaminat, i en este cas el registrador farà constar esta expedició per nota al marge de l'última inscripció de domini amb expressió de la iniciació del procediment.

Esta nota té un termini de caducitat de cinc anys.

La resolució administrativa que declare que un sòl té el caràcter de contaminat, també es farà constar per mitjà de nota al marge de l'última inscripció de domini.

Nota marginal derivada d'haver comunicat la declaració d'obra antiga a l'Ajuntament. Quan accedix al Registre una obra declarada per antiguitat, el Registrador té l'obligació d'assabentar l'Ajuntament perquè, si és el cas, i com establix la Llei del Sòl, este al seu torn certifique sobre la situació de fora d'ordenació o no de l'edificació, així com de la normativa urbanística a què esta queda sotmesa.

La contestació que emeta l'Ajuntament origina la pràctica d'una nota al marge de la inscripció de l'obra, que simplement informa sobre la situació urbanística d'esta.

No obstant això, ha d'aclarir-se que la "situació de fora d'ordenació", implica un règim peculiar subjecte a restriccions atés que queden prohibides les obres de reforma, ampliació o consolidació del que estiga il·legalment construït, encara que es permet la seua conservació.



Nota marginal acreditativa de la comunicació a la Conselleria competent de la inscripció d'actes de parcel·lació, edificació i altres amb transcendència urbanística. La nova Llei del Sòl de caràcter estatal, imposa als registradors l'obligació de comunicar a la Conselleria competent la inscripció d'actes amb transcendència urbanística, com ara parcel·lacions, declaracions d'edificacions, constitucions d'edificis en règim de Propietat Horitzontal i conjunts immobiliaris, a fi de millorar el control sobre estos actes.

En tots estos supòsits és aconsellable que el comprador abans de comprar acudisca al Registre de la Propietat o a l'òrgan administratiu competent que va sol·licitar la constància de la limitació i que figura per nota al marge, per a saber en què li pot afectar, en funció de la destinació que vullga donar a la finca que adquireix.

ANOTACIONS PREVENTIVES

ANOTACIÓ PREVENTIVA D'EMBARGAMENT

Per a assegurar el cobrament de quantitats degudes, el creditor pot obtindre dels òrgans judicials o administratius una sèrie de garanties per a aconseguir el seu pagament, com és el cas de l'anotació d'embargament. L'anotació preventiva d'embargament és una garantia registral en virtut de la qual els béns sobre els quals es practica queden afectes al procediment d'execució instat pel creditor per a obtindre, si és el cas, amb la realització forçosa d'estos béns, l'import del deute garantit per la mateixa anotació.

Té un termini de caducitat de quatre anys i pot ser objecte de pròrrogues successives per quatre anys més, encara que si s'haguera prorrogat abans del huit de gener de dos mil un, es consideraria prorrogada indefinidament. En este últim cas només es pot cancel·lar per manament judicial del Jutjat que la va decretar. En la resta de casos, seran cancel·lades d'ofici pel registrador, una vegada transcorregut el seu termini de caducitat.

Encara que, com assenyala la Llei d'Enjudiciament Civil, l'embargament existix des que es decreta per resolució de l'òrgan competent o des que es ressenya la descripció o la manifestació dels béns en l'acta de la diligència d'embargament, és necessària la seua anotació perquè produïsca plens efectes enfront de tercers atés que, si este embargament no ha tingut accés al Registre, les resultes del juí no podrien afectar aquells que hagen pogut adquirir el bé o algun dret real sobre la finca, que tindrien la consideració de tercer protegit per la legislació hipotecària, de manera que eixe embargament que no ha



tingut accés al Registre, podria resultar infructuós. La pràctica de l'anotació preventiva esmentada permet obtindre la prioritat en el Registre respecte de titulars de càrregues posteriors, i produïx tots els seus efectes en els termes assenyalats per la llei.

En estos casos el comprador hauria de:

- ☐ **Exigir al venedor que la cancel·le abans de comprar,**
- ☐ **Acudir al jutjat per a assabentar-se de com pot obtindre la cancel·lació i, si és el cas, fer-se càrrec del deute que descomptarà del preu de venda.**

És molt important solucionar-ho abans de comprar, ja que la continuació del procediment podria comportar la cancel·lació de la seua inscripció de compravenda.

ANOTACIÓ PREVENTIVA DE SEGREST

Esta és una anotació especial que proporciona publicitat de l'existència d'una administració judicial sobre els béns a què afecta i dels quals no es pot disposar sense autorització judicial. La seua finalitat és evitar la pèrdua del valor del bé subjecte a administració com a conseqüència d'una mala gestió del seu titular, i fins i tot evitar que pugui arribar a mans d'un tercer.

Podem esmentar algunes manifestacions d'este tipus d'anotació, com ara, les que es practiquen per a fer constar l'administració dels béns que integren una herència en els casos en què es planteja el corresponent procediment judicial sobre divisió del patrimoni hereditari, o la que té el seu origen en un procés penal, o aquelles que tenen com a finalitat la defensa del patrimoni dels incapacitats.

En estos supòsits l'adquirent ha d'assabentar-se de l'estat del procediment en qüestió i no comprar sense assegurar-se de la seua resolució i sense que s'aclarisca la situació registral.

ANOTACIÓ PREVENTIVA DE PROHIBICIÓ DE DISPOSAR

Una de les formes de fer constar en el Registre que un bé està subjecte a una prohibició d'alienar és a través de la seua anotació preventiva. L'anotació preventiva de prohibició de disposar és una mesura cautelar adoptada en el corresponent procediment judicial o administratiu que impeditx que pugua tindre accés al Registre, amb posterioritat a la pràctica de l'anotació, qualsevol acte de disposició relatiu als béns a que afecta, siga de data anterior o posterior a la mateixa anotació, per la qual cosa es diferencia clarament de les anotacions d'embargament o de demanda que no produïxen l'efecte de tancar el Registre a la inscripció dels actes de disposició una vegada estesa aquella.

No obstant això, s'admet una excepció a esta regla general de tancament registral ja que les anotacions preventives de prohibició de disposar no són obstacle perquè puguen practicar-se amb posterioritat a estes, inscripcions o anotacions basades en assentaments existents i anteriors al domini o al dret real objecte d'anotació, per exemple assentaments que hagen de practicar-se com a conseqüència d'execucions hipotecàries, judicials o administratives derivades d'assentaments anteriors.

Finalment, convé advertir que el fet d'impedir l'accés al Registre dels actes dispositius realitzats no ha d'afectar necessàriament la validesa de les alienacions anteriors.



El comprador només hauria d'adquirir quan se li acreditara la cancel·lació de la prohibició de disposar, o tinguera la corresponent autorització judicial, si és el cas.

PODEN SER:

Prohibicions de disposar voluntàries

Com a regla general, el titular dels béns té la lliure disposició d'estos. Això significa que com a propietari pot vendre'ls, gravar-los, hipotecar-los, donar-los, etc. No obstant això, este propietari en el moment de l'adquisició pot ser privat de la seua llibertat de disposició, per voluntat de la persona que li transmet la finca o el dret. Esta situació únicament és admissible en el nostre dret quan el qui transmet ho fa a títol gratuït.

Esta prohibició de disposar impeditx la realització d'actes dispositius en relació amb els béns sobre els quals recau. Pot tindre origen en actes inter vivos o mortis causa. Com assenyala la llei, pot ser imposada pel testador o pel donant en actes o disposicions d'última voluntat (testament), capitulacions matrimoniales, donacions i la resta d'actes realitzats sempre a títol gratuït.

No obstant això, estes prohibicions no poden implicar mai una prohibició perpètua d'alienar i encara que són temporals, han de respectar-se els límits establits per la llei.

Per la seua transcendència i importància són inscriptibles en el Registre i produïxen l'efecte del tancament registral.

Abans de comprar ha de cancel·lar-se esta prohibició, o tindre el consentiment per a la venda de la persona o persones que la van establir.

Prohibicions de disposar administratives

La compra d'un habitatge ocasiona un important desembossament econòmic. Per esta raó diverses disposicions administratives contemplen la possibilitat de l'obtenció d'una sèrie d'ajudes públiques. Per a poder accedir-hi és necessari que tant l'habitatge com els compradors complisquen una sèrie de condicions, generalment establides amb caràcter previ en els distints "plans estatals d' habitatge i rehabilitació" aprovats pel Ministeri del ram.

Entre els requisits dels habitatges es troben l'obligació de destinar-los a domicili habitual i permanent. S'admet que puguen tindre garatges i/o trasters vinculats. Estes ajudes depenen d'una sèrie de circumstàncies, com ara, el règim sota el qual estiguen qualificats els habitatges, que es tracte d' habitatge nou protegit o de segona mà, etcètera.

D'altra banda, els usuaris han de tindre uns nivells d'ingressos familiars que no excedisquen de determinats límits, amb límits màxims que varien en funció del tipus d' habitatge.

Una de les ajudes que amb més freqüència es fa constar en el Registre és aquella que s'obté a través d'un préstec subsidiat. La subsidiació del préstec implica que la persona que ha obtingut l'ajuda només paga una part del préstec o de les quotes, ja que l'altra part es descompta prèviament per l'entitat de crèdit atés que esta és assumida per l'ens públic que concedix l'ajuda.

Com a conseqüència de la subsidiació del préstec, es fa constar en el Registre una prohibició de disposar



de naturalesa administrativa que té el seu origen en el fet de tractar-se d'un préstec subsidiat. Esta prohibició impedis la venda de l'habitatge afectat durant la seua duració, llevat que s'obtinga autorització expressa o, si és el cas, es procedisca a la cancel·lació del préstec i al reintegrament de les ajudes econòmiques rebudes, més els interessos legals. Malgrat això, hi ha una sèrie d'excepcions, atés que són admissibles determinats actes dispositius, sense necessitat de complir estos requisits, com poden ser la liquidació de guanys o l'extinció de condomini.

Estes prohibicions es fan constar en el Registre per mitjà de nota marginal.

Només s'ha de comprar quan s'hagen obtingut les autoritzacions pertinents, si la compra es realitza durant el període establert (cinc o deu anys, normalment). En els altres supòsits d'adquisició d'habitatges sotmesos a algun tipus de protecció, haurà de demanar-se a l'administració competent la informació sobre els preus, atés que no es poden vendre els habitatges per preus superiors als establerts.

ALTRES LIMITACIONS ADMINISTRATIVES: TANTEJOS I RETRACTES A FAVOR DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

Del Registre pot resultar el reconeixement de drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració en el cas de transmetre's habitatges protegits de nova construcció que complisquen determinats requisits. Això significa que si el propietari d'este volguera alienar-lo, estaria obligat a comunicar al ens públic que fóra titular del dret, la seua voluntat de transmetre'l perquè poguera exercitar el dret de tanteig i retracte.

El dret de tanteig es produïx, quan l'Administració Pública manifesta la seua voluntat d'adquirir en un moment previ a l'alienació, perquè en el cas que ho expressara amb posterioritat, es tractaria del dret de retracte.

No s'ha de comprar fins que l'Administració comuniqui que no exercitarà els drets d'adquisició preferent.

CONDICIÓ RESOLUTÒRIA

Quan es procedix a l'adquisició d'un habitatge es pot pactar que tot el preu es faça efectiu en este moment, o que es pague una part i s'ajorne el pagament de la resta a un temps posterior. En este últim supòsit el venedor podria exigir que se li garantira eixa part del preu no satisfeta, i una de les possibles garanties podria ser la condició resolutòria.

Amb la inscripció de la condició resolutòria en el Registre, es proporciona publicitat sobre la possible resolució d'un negoci jurídic, tant en cas de preu ajornat com en altres supòsits previstos per la llei.

La condició resolutòria permet reinscriure el domini a favor del venedor amb el compliment previ d'una sèrie de requisits establits per la llei, i sempre amb la salvaguarda dels drets del comprador i dels titulars d'assentaments posteriors.

El comprador ha de saber que si no es cancel·la esta càrrega podria quedar sense efecte la seua adquisició i cancel·lar-se la seua inscripció, si finalment es resol el dret de la persona que li ha transmés.



PACTE DE RESERVA DE DOMINI

Hi ha la possibilitat que en un contracte de compra-venda s'haja pactat que una part del preu es faça efectiva en un moment posterior a la firma d'aquell, i en este cas el venedor pot exigir que es garantisca el pagament d'este preu en el termini pactat mitjançant l'establiment d'un pacte de reserva de domini que conste inscrit en el Registre. Es considera com una condició de la compravenda que afecta l'adquisició del bé per part del comprador. Esta condició significa que malgrat el lliurament del bé per mitjà de l'atorgament de l'escriptura pública, el ple traspàs del domini a favor del comprador queda supeditat al pagament efectiu del preu ajornat, perquè en cas contrari quedaria extingida la titularitat del comprador i el venedor recuperaria el domini.

L'interessat no ha de comprar fins que s'extingisca el pacte de reserva de domini, ja que la propietat de la finca no està completament determinada.

SERVITUDS

La servitud és un gravamen imposat sobre un immoble (predi servent) en benefici d'un altre pertanyent a un amo diferent (predi dominant). Encara que també poden establir-se a favor d'una persona física o jurídica.

La servitud concedix al seu titular el dret a beneficiar-se del seu contingut en els termes estrictament pactats en el moment de la seua constitució, i obliga el propietari de l'habitatge a respectar el seu exercici.

Les servituds poden ser imposades per la llei o per la voluntat de les parts.

Les servituds legals no necessiten la seua inscripció en el Registre, atesa la publicitat que els proporciona la llei. Entre estes es poden esmentar les que deriven de la legislació urbanística, de la llei de propietat horitzontal, de la llei de costes, de ferrocarrils, de carreteres, etc.

Respecte a les voluntàries, és convenient la seua inscripció en el Registre, perquè d'una altra manera no afectarien tercers o adquirents de bona fe.

Les més freqüents en matèria d'habitatges són aquelles que s'imposen per les relacions de veïnatge. Algunes de les més habituals són: les de mitgeria, de llums i vistes, de desaigüe d'edificis, les de pas per a instal·lacions d'energia elèctrica, d'accés a instal·lacions esportives i places d'aparcament, de col·locació de cartells i rètols en les fatxades dels edificis, d'antenes...

Finalment, tot propietari d'un habitatge en règim de propietat horitzontal ha de permetre-hi l'accés per a qualsevol reparació de l'immoble en què aquell es trobe ubicat.

El comprador s'ha d'informar de l'abast i l'extensió de les servituds que graven la seua finca, abans d'adquirir-la.

NORMES ESTATUTÀRIES DE LA PROPIETAT HORITZONTAL I PACTES ESPECIALS

La propietat horitzontal és una forma especial de copropietat constituïda entre els integrants de les comunitats de propietaris, el que suposa l'existència d'elements privatis, és a dir, pisos, locals, garatges, trasters, habitatges unifamiliars, etc, junt amb altres elements o espais comuns a tots estos.



Per a regular l'exercici dels drets i obligacions dels integrants de les comunitats de propietaris solen pactar-se unes normes estatutàries, les quals poden tindre accés al Registre, i en este cas són conegudes per tots, i vinculen els titulars actuals i futurs.

Els estatuts es poden pactar en el moment de constituir-se la propietat horitzontal o bé en un moment posterior. En els estatuts podem trobar una sèrie de pactes que d'una manera o d'una altra afecten la propietat. Alguns d'estos impliquen l'atribució o la reserva de facultats especials que permeten el seu exercici pel seu titular sense necessitat del consentiment dels altres integrants de la comunitat de propietaris. Un dels supòsits més freqüents és la reserva de constituir determinades servituds que poden afectar els distints elements de la propietat horitzontal i que, per exemple, autoritzen el pas per determinats espais, la instal·lació d'antenes, la ubicació de transformadors elèctrics, zones esportives, entre altres.

Els estatuts inscrits obliguen tots els adquirents de pisos o locals d'un edifici en règim de propietat horitzontal, o dels distints elements, en cas de complexos urbanístics.

No s'ha de comprar sense demanar la informació registral sobre estos, per a evitar desconéixer les servituds i la resta de limitacions que puguin haver-s'hi establert. En cas de dubte sobre el seu significat i abast, cal acudir al Registre de la Propietat, i consultar el Registrador.

OPCIÓ DE COMPRA

És un contracte en virtut del qual el propietari de la finca o habitatge i l'interessat en adquirir-

la, convenen la seua futura i possible compra una vegada transcorregut el temps pactat i amb el pagament del preu en la forma estipulada. Este contracte pot accedir al Registre i té com a conseqüència advertir possibles adquirents de drets posteriors, de l'existència d'eixe pacte d'opció de compra, i per tant, del seu possible exercici pel titular d'este.

Davant esta situació, la persona interessada en la compra de l'immoble ha d'aconseguir la cancel·lació de l'opció inscrita, encara que ja haja transcorregut el termini de duració que consta en el Registre, atés que haguera pogut exercitar-se extrarregistralment.

CONCURS DE CREDITORS

Quan una persona física o jurídica es troba en una situació d'insolvència que no li permet afrontar el pagament dels seus deutes pot ser declarada judicialment en concurs de creditors. Com a regla general, esta declaració si es produïx a instància de part s'anomena concurs voluntari, mentres que si és a instància de creditors, s'anomena concurs necessari.

La situació concursal gaudix de publicitat registral a través del Registre Mercantil i de la Propietat. El concurs de creditors es fa constar en el Registre de la Propietat a través del corresponent assentament d'inscripció o d'anotació, en virtut de manament judicial que ordena la seua extensió en les finques de què siga titular el concursat. De la mateixa manera, atés que la situació concursal afecta la capacitat dispositiva del concursat, esta es fa constar en el Llibre d'Incapacitats del Registre de la Propietat.



Amb l'anotació/inscripció del concurs *es limita la capacitat d'administració i de disposició del concursat* i es produïxen una sèrie d'efectes i de conseqüències, que depenen de la fase del concurs en què ens trobem.

- Com a regla general, en la fase comuna queden suspeses o intervingudes les facultats del concursat, i el seu exercici queda subjecte a la intervenció de l'administració concursal, designada pel Jutge. En la fase de conveni, cessen els efectes de la declaració del concurs, i es restablixen les facultats patrimonials del concursat, si bé este queda sotmés al compliment del conveni. En la fase de liquidació es procedix a la liquidació de la societat, en la forma determinada pel Jutge del Concurs.

Si tenim present que són innumerables les situacions jurídiques en què pot trobar-se el concursat, es recomana acudir al Registre per tal d'obtindre la informació precisa, i consultar el registrador quina és la forma de procedir, segons el negoci jurídic que es vullga realitzar, atés que sovint es necessita la intervenció del Jutge del concurs.



Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat,
Mercantils i de Béns Mobles de la Comunitat Valenciana

Centre d'Estudis Registrals

Plaça de la Reina, 5 46003 València
Telèfon: 96 353 27 65 | FAX: 96 352 19 96
decanato.valencia@registradores.org
www.registradorescomunidadvalenciana.org
www.registradores.org