



Llei hipotecària

Decret de 8 de febrer de 1946, pel qual s'aprova el text refós de la Llei hipotecària (BOE núm. 58, de 27 de febrer)

Llei publicada en la col·lecció "Legislació Bàsica", núm. 13, de l'Entitat Autònoma del Diari Oficial i de Publicacions (Barcelona, 2006) i anotada pel Servei Lingüístic de l'Àmbit Judicial. Està actualitzada fins a la darrera modificació normativa, feta per la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data). Aquesta edició recull literalment el text en català publicat en els suplementos en llengua catalana del BOE.

Aquesta informació no substitueix la publicada en els diaris oficials, únics instruments que donen fe de la seva autenticitat.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Llei de 30 de desembre de 1944, que introdueix considerables reformes en el dret hipotecari, autoritza el Govern, en la seva disposició addicional segona, per publicar, en el termini màxim d'un any, una nova redacció de la Llei hipotecària, la finalitat de la qual ha de consistir a harmonitzar degudament els textos legals vigents i abreujar el contingut dels assentaments del Registre, sens perjudici dels principis fonamentals del sistema, i a donar als preceptes legals una ordenació sistemàtica més adequada i la unitat d'estil necessària; com a base de tot això serveixen, a més de les disposicions de la Llei hipotecària i la seva reforma, la del Reglament, la jurisprudència del Tribunal Suprem i la doctrina de la Direcció General dels Registres i del Notariat.

El ministre que subscriu va emprendre aquesta tasca tan difícil i delicada des del moment mateix de prendre possessió del càrrec, quan ja havien transcorregut gairebé vuit mesos dels dotze que les Corts van concedir com a termini per publicar la nova Llei.

La Comissió designada a aquest efecte al centre directiu corresponent ha treballat de manera constant per dur a terme, dins el termini legal, la difícil tasca que se li va encomanar; fruit d'això és el text refós que sanciona aquest Decret.

Atenint-se amb fidelitat a les directrius que estableix la Llei de 1944, el nou text es limita a donar compliment al que determina aquesta Llei com a normes inexcusables de la seva redacció.

Amb aquesta finalitat, s'ha introduït una nova ordenació dels títols de la Llei per distribuir-los de manera més sistemàtica, col·locant en primer terme tots els relatius a les matèries substantives i deixant per al final els referents a la part adjectiva i orgànica, reguladora de la Direcció General i del cos de registradors. I tot i que el nou text comprèn un nombre d'articles inferior a l'anterior, s'ha procurat conservar la mateixa numeració en els més importants i que s'esmenten més sovint en sentències i resolucions, no només per respecte, que podria pecar d'excessiu, a una tradició, sinó també per facilitar en el futur el coneixement i l'aplicació de la doctrina jurisprudencial relativa a les matèries que regulen aquells articles.

S'han traslladat al nou text alguns preceptes reglamentaris de jerarquia legislativa indubtable, com ara els referents a la competència per raó de circumscripció territorial dels registres i a la salvaguarda judicial dels seus assentaments; i de la mateixa manera, nombrosos articles de la Llei, de simple contingut ordenancista o de detall, s'han suprimit i s'han incorporat al Reglament, perquè s'ha considerat que, per bé que era lògic incloure'ls

en la llei primitiva, quan per primera vegada s'implantava a Espanya la institució del Registre, ara no era convenient mantenir-los-hi atès que tenen clarament caràcter reglamentari.

Així mateix, s'ha procurat, en la mesura que ha estat possible, unificar l'estil de les dues lleis refoses, mitjançant lleus correccions gramaticals i substitucions de locucions i mots arcaics o en desús en la nomenclatura jurídica actual, tot i que per a una tasca minuciosa i encertada en aquest sentit hauria calgut tenir el temps suficient per a noves revisions de la redacció del text.

Pel que fa a aconseguir més brevetat en els assentaments del Registre, una aspiració expressada pel legislador en harmonia amb les exigències modernes, que requereixen la màxima senzillesa i claredat en les fórmules de la inscripció, el nou text simplifica no només la redacció dels assentaments principals, en els quals es reflecteix l'historial del domini i dels drets reals sobre immobles, sinó també la de l'assentament de presentació, que té una importància capital en el nostre sistema immobiliari. La reducció al mínim dels requisits formals de tots els assentaments, sens perjudici dels principis essencials del sistema, juntament amb la supressió de les mencions del dret que poden i han de ser objecte d'inscripció especial, així com l'eliminació dels drets de naturalesa netament personal o obligacional de l'àmbit immunitzant del Registre, han de contribuir poderosament a la seva claredat i a facilitar-ne la publicitat, i fer-lo així més assequible al coneixement directe dels interessats.

Els preceptes de la reforma de 1944 s'han incorporat íntegrament a la nova Llei, gairebé literalment o amb petites correccions d'estil, i alguns amb una nova ordenació sistemàtica. Seria redundant mirar d'explicar la profunditat i la substància de les modificacions i les innovacions que aquests nous articles introdueixen en el conjunt de la legislació hipotecària, perquè es van explicar i es van posar en relleu en la magistral exposició de motius de la Llei de 1944.

Fent ús de les facultats que el legislador concedeix al Ministeri de Justícia relatives a l'organització territorial dels registres i a la regulació de l'Estatut orgànic dels registradors, s'han inclòs en el nou text els preceptes indispensables per harmonitzar-los amb les disposicions vigents i, especialment, per portar a la pràctica el manament legislatiu exprés referent a la substitució de les classes dels registres per les categories personals dels registradors. Amb el nou text, que regula de manera definitiva aquestes matèries, s'exhaureix i consumeix l'autorització concedida pel legislador; i d'aquesta manera les noves normes que estableixen el règim orgànic dels funcionaris que atenen els registres adquireixen el seu rang legislatiu tradicional.

Així doncs, en compliment, dins els estrictes límits i termini predeterminat, del manament de les Corts, el ministre que subscriu té l'honor de sotmetre a l'aprovació del Cap de l'Estat i del seu Consell de ministres el projecte de decret adjunt.

A proposta del ministre de Justícia, de conformitat amb el Consell d'Estat i amb la deliberació prèvia del Consell de ministres, dispo:

Article únic

S'aprova la nova redacció oficial de la Llei hipotecària i s'autoritza el ministre de Justícia perquè, en compliment del que ordenen la segona disposició addicional de la Llei de 30 de

desembre de 1944 i l'article únic de la Llei de 31 de desembre de 1945, publiqui el text adjunt al *Butlletí Oficial de l'Estat*.

TÍTOL I

Del Registre de la Propietat i dels títols subjectes a inscripció

Article 1

L'objecte del Registre de la Propietat és la inscripció o l'anotació dels actes i els contractes relatius al domini i altres drets reals sobre béns immobles.

Aquestes inscripcions o anotacions s'han de fer al Registre de la circumscripció territorial on radiquen els immobles.

Els assentaments del Registre practicats als llibres que determinen els articles 238 i següents, quan es refereixen als drets inscriptibles, estan sota la salvaguarda dels tribunals i produeixen tots els seus efectes mentre no es declari que són inexactes en els termes que estableix aquesta Llei.

Article 2

Als registres expressats a l'article anterior s'hi han d'inscriure:

1r. Els títols translatius o declaratius del domini dels immobles o dels drets reals que s'imposin sobre aquests.

2n. Els títols en què es constitueixin, es reconeixin, es transmetin, es modifiquin o s'extingeixin drets d'usdefruit, ús, habitació, emfiteusi, hipoteca, censos, servituds i qualssevol altres de reals.

3r. Els actes i els contractes en virtut dels quals s'adjudiquin a algú béns immobles o drets reals, encara que sigui amb l'obligació de transmetre'ls a un altre o d'invertir-ne l'import en un objecte determinat.

4t. Les resolucions judicials en què es declari la incapacitat legal per administrar l'absència, la mort i qualssevol altres per les quals es modifiqui la capacitat civil de les persones pel que fa a la lliure disposició dels seus béns.¹

5è. Els contractes d'arrendament de béns immobles i els subarrendaments, les cessions i les subrogacions d'aquests béns.²

6è. Els títols d'adquisició dels béns immobles i drets reals que pertanyin a l'Estat, o a les corporacions civils o eclesiàstiques, d'acord amb el que estableixen les lleis o els reglaments.

¹ Ordinal 4t redactat de conformitat amb l'article 5 de la Llei 6/1984, de 31 de març, de modificació de determinats articles dels codis civil i de comerç i de les lleis hipotecàries, d'enjudiciament criminal i de règim jurídic de les societats anònimes, sobre interdicció (BOE núm. 80, de 3 d'abril, i suplement retrospectiu en català núm. 6, relatiu a l'any 1984).

² Ordinal 5è redactat de conformitat amb la disposició addicional 2a.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (BOE núm. 282, de 25 de novembre).

Article 3

Perquè puguin ser inscrits els títols a què es refereix l'article anterior, han d'estar consignats en una escriptura pública, una executòria o un document autèntic expedit per una autoritat judicial o pel Govern o els seus agents, en la forma que estableixin els reglaments.

Article 4

També s'han d'inscriure al Registre els títols que esmenta l'article 2, atorgats en un país estranger, que tinguin força a Espanya d'acord amb les lleis, i les executòries pronunciades per tribunals estrangers a les quals s'hagi de donar compliment a Espanya, d'acord amb la Llei d'enjudiciament civil.

Article 5

Els títols referents al simple fet de posseir no són inscriptibles.

TÍTOL II

De la forma i els efectes de la inscripció

Article 6

La inscripció dels títols al Registre, la pot demanar indistintament:

- a) Qui adquireix el dret.
- b) Qui el transmet.
- c) Qui tingui interès a assegurar el dret que s'ha d'inscriure.
- d) Qui tingui la representació de qualsevol d'aquests.

Article 7

La primera inscripció de cada finca al Registre de la Propietat és de domini i s'ha de fer d'acord amb els procediments que regula el títol VI d'aquesta Llei.

El titular de qualsevol dret real imposat sobre una finca el propietari de la qual no n'hagi inscrit el domini, pot sol·licitar la inscripció del seu dret d'acord amb les normes que estableix el Reglament.

Article 8

Cada finca té un número diferent i correlatiu des que s'inscriu per primera vegada.

Les inscripcions que es refereixen a una mateixa finca tenen una altra numeració correlativa i especial.

S'han d'inscriure com una sola finca sota un mateix número:

1r. El territori, el terme rodó o el lloc de cada foral a Galícia o Astúries, sempre que reconeguin un sol propietari directe o diversos proindivís, encara que estigui dividit en sorts o porcions, donades en domini útil o emfiteusi a diversos colons, si en conjunt està comprès dins els límits d'aquest terme.

Als efectes d'inscripció, es considera únic el senyoriu directe, encara que siguin diversos els que, a títol de senyors directes, cobrin rendes o pensions d'un foral o lloc, sempre que la terra aforada no estigui dividida entre ells pel mateix concepte.

2n. Qualsevol explotació agrícola, amb masia o sense, que formi una unitat orgànica, encara que estigui constituïda per predis no contigus, i les explotacions industrials que formin un cos de béns units o dependents entre si.

3r. Les finques urbanes i els edificis en general, encara que pertanyin a diferents propietaris en domini ple o menys ple.³

4t. Els edificis en règim de propietat per pisos la construcció dels quals hagi finalitzat o, com a mínim, hagi començat.⁴

S'han de descriure a la inscripció, amb les circumstàncies que estableix la Llei, a més de l'immoble en conjunt, els diferents pisos i locals susceptibles d'aprofitament independent, als quals s'ha d'assignar un número correlatiu escrit en lletres i la quota de participació que

correspon a cadascun amb relació a l'immoble. A la inscripció del solar o de l'edifici en conjunt, s'hi han de fer constar els pisos merament projectats.

S'hi han d'incloure, a més, les regles que estableixen el títol i els Estatuts que configuren el contingut i l'exercici d'aquesta propietat.

La inscripció s'ha de fer a favor del propietari de l'immoble constituent del règim o dels titulars de tots i cadascun dels seus pisos o locals.

5è. Els pisos o els locals d'un edifici en règim de propietat horitzontal, sempre que consti la constitució del règim esmentat prèviament a la inscripció de l'immoble.⁵

³ Apartat 3r redactat de conformitat amb l'article 2 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 176, de 23 de juliol).

⁴ Apartat 4t afegit per l'article 2 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 176, de 23 de juliol).

⁵ Apartat 5è afegit per l'article 2 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 176, de 23 de juliol).

Article 9

Qualsevol inscripció que es faci al Registre ha d'expressar les circumstàncies següents:

1a. La naturalesa, la situació i els límits dels immobles objecte de la inscripció, o als quals afecti el dret que s'ha d'inscriure, i la seva mesura superficial, el nom i número, si consten en el títol.

Es pot completar la identificació de la finca mitjançant la incorporació al títol inscriptible d'una base gràfica o mitjançant la seva definició topogràfica d'acord amb un sistema de coordenades geogràfiques referit a les xarxes nacionals geodèsiques i d'anivellament en projecte expedit per un tècnic competent.⁶

La base gràfica cadastral o urbanística i el plànol topogràfic, si s'utilitzen, s'han d'adjuntar al títol en exemplar duplicat. Un dels exemplars s'arxiva al Registre, sense perjudici que s'incorpori a suports informàtics. De l'arxiu del duplicat es pren nota al marge de l'assentament corresponent a l'operació practicada i en l'exemplar arxivat el registrador fa constar una referència suficient a la finca corresponent. Es pot obtenir l'arxiu de la base gràfica com a operació registral específica mitjançant una acta notarial autoritzada a requeriment del titular registral en què es descriu la finca i s'incorpori la base gràfica.⁷

Els registradors disposen d'aplicacions informàtiques per al tractament de bases gràfiques que permeten coordinar-les amb les finques registrals i incorporar-hi la qualificació urbanística, mediambiental o administrativa corresponent.⁸

2a. La naturalesa, l'extensió i les condicions, suspensives o resolutòries, si n'hi ha, del dret que s'inscriu, i el seu valor si consta en el títol.

3a. El dret sobre el qual es constitueix el que és objecte de la inscripció.

4a. La persona natural o jurídica a favor de la qual es fa la inscripció.

5a. La persona de qui procedeixen de manera immediata els béns o els drets que s'han d'inscriure.

6a. El títol que s'inscriu, la data i el tribunal, el jutjat, el notari o el funcionari que ho autoritza.

7a. La data de presentació del títol al Registre i la de la inscripció.

8a. La signatura del registrador, que implica la conformitat de la inscripció, amb la còpia del títol d'on s'ha pres.

El que disposa aquest article s'entén sens perjudici del que s'estableix especialment per a determinades inscripcions.

⁶ Paràgraf 2n de la regla 1a afegit per la disposició adicional 28a de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁷ Paràgraf 3r de la regla 1a afegit per la disposició adicional 28a de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁸ Paràgraf 4t de la regla 1a afegit per la disposició adicional 28a de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 10

En la inscripció dels contractes en què hi hagi hagut preu o lliurament en metàl·lic, s'hi ha de fer constar el que resulti del títol, així com la forma com s'hagi fet o convingut el pagament.

Article 11

L'expressió de l'ajornament del pagament, d'acord amb l'article anterior, no pot tenir efectes en perjudici de tercers, llevat que es garanteixi amb una hipoteca o la falta de pagament es consideri condició resolutòria explícita. En ambdós casos, si el preu ajornat es refereix a la transmissió de dues finques o més, s'ha de determinar el que correspon a cadascuna.

El que disposa el paràgraf precedent s'aplica a les permutes o a les adjudicacions en pagament si una de les parts ha d'abonar a l'altra alguna diferència en diners o en espècie.

Article 12⁹

En la inscripció del dret real d'hipoteca s'ha d'expressar l'import del principal del deute i, si s'escau, el dels interessos pactats, o l'import màxim de la responsabilitat hipotecària, i s'hi han d'identificar les obligacions garantides, sigui quina sigui la seva naturalesa i durada.

Les clàusules de venciment anticipat i altres clàusules financeres de les obligacions garantides per hipoteca a favor de les entitats a què es refereix l'article 2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, en cas de qualificació registral favorable de les clàusules de transcendència real, s'han de fer constar en l'assentament en els termes que resultin de l'escriptura de formalització.

⁹ Article redactat de conformitat amb l'article 11.1 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència, i per la qual s'estableix determinada norma tributària (BOE núm. 294, de 8 de desembre, i suplement en català núm. 39, de 14 de desembre).

Article 13

Els drets reals limitatius, els de garantia i, en general, qualsevol càrrega o limitació del domini o dels drets reals, perquè produeixin efectes contra tercers, han de constar a la inscripció de la finca o del dret en què recaiguin.

Les servituds reals també es poden fer constar a la inscripció del predi dominant, com a qualitat d'aquest.

Article 14

El títol de la successió hereditària, als efectes del Registre, és el testament, el contracte successori, la declaració judicial d'hereus abintestat o l'acta de notorietat a què es refereix l'article 979 de la Llei d'enjudiciament civil.¹⁰

Per inscriure béns i adjudicacions concretes s'han de determinar en una escriptura pública o per sentència ferma els béns, o la part indivisa dels béns, que corresponguin o s'adjudiquin a cada titular o hereu, amb l'única excepció del que ordena el paràgraf següent.

Si es tracta d'un hereu únic i no hi ha cap interessat que tingui dret a la llegítima, ni tampoc cap comissari o persona autoritzada per adjudicar l'herència, n'hi ha prou amb el títol de la successió, acompanyat dels documents a què es refereix l'article 16 d'aquesta Llei, per inscriure directament a favor de l'hereu els béns i els drets de què era titular el causant al Registre.

¹⁰ Paràgraf 1r redactat de conformitat amb la disposició final 1a de la Llei 10/1992, de 30 d'abril, de mesures urgents de reforma processal (BOE núm. 108, de 5 de maig).

Article 15

Els drets del legitimari d'una part alíquota que no pugui promoure el judici de testamentaria perquè l'hereu està autoritzat a pagar les llegítimes en efectiu o en béns no immobles, i també els dels legitimaris subjectes a la legislació especial catalana, s'han de fer constar en la inscripció dels béns hereditaris.

L'assignació de béns concrets per pagar o la seva afecció en garantia de les llegítimes s'ha de fer constar amb una nota marginal.

Aquestes mencions s'han de fer amb els documents en virtut dels quals s'inscriuen els béns a favor dels hereus, encara que no hi hagin intervingut els legitimaris.

Les disposicions d'aquest article produeixen efecte només respecte dels tercers protegits per l'article 34, no entre hereus i legitimaris, les relacions dels quals es regeixen per les normes civils aplicables a l'herència del causant.

Contra aquests tercers, els legitimaris no poden exercir altres accions ni més que les que es derivin de les mencions esmentades, d'acord amb les regles següents:

a) Durant els cinc primers anys de la data de la menció, queden solidàriament afectes al pagament de la llegítima tots els béns de l'herència en la quantia i la forma que les lleis determinin, siguin quines siguin les disposicions del causant o els acords del comissari, el comptador partidori o el marmessor amb facultat de partir, l'hereu distributari, l'hereu de confiança, l'usufructuari amb facultat per assenyalar i pagar llegítimes o altres persones amb facultats anàlogues, nomenats pel causant en l'acte d'última voluntat contractual o testamentària.

Aquesta menció queda sense efecte, i cal atènyer-se al que disposen els números segon i tercer de la lletra *b* d'aquest article, si el legitimari ha acceptat béns determinats o una quantitat certa per pagar les llegítimes o ha concretat la seva garantia sobre un o més dels immobles de l'herència.

b) Transcorreguts els cinc primers anys de la data de la menció, els seus efectes són els següents:

1r. Quan el causant o, per designació seva, les persones a què es refereix el paràgraf primer de l'apartat *a*, no hagin fixat l'import d'aquestes llegítimes, ni n'hagin concretat la garantia sobre certs béns immobles, ni assignat béns determinats per pagar-les, continua tenint efectes plens la menció solidària a què es refereix la lletra *a* precedent, fins que hagin passat 20 anys de la defunció del causant.

2n. Quan les mateixes persones s'hagin limitat a assignar una quantitat certa per pagar les llegítimes, queden subjectes solidàriament a la seva efectivitat tots els béns de l'herència, durant el termini abans indicat. No obstant això, si dins els cinc anys següents des de la data en què constin al Registre de la Propietat, els legitimaris no han impugnat aquesta

assignació per insuficient, transcorregut aquest termini es pot cancel·lar la menció solidària a què fa referència l'apartat *a* sempre que l'hereu justifiqui que ha dipositat una suma suficient en un establiment bancari o en una caixa oficial, a l'efecte del pagament de les llegendes en la quantitat assignada i dels seus interessos de cinc anys al tipus legal.

3r. Quan aquestes persones hagin assignat determinats béns per pagar les llegendes, o hagin concretat la garantia d'aquestes llegendes sobre uns béns determinats, el legitimari només pot fer efectius els seus drets sobre aquests béns en la forma que disposi el títol successori o l'acte de partició corresponents.

4t. Quan el causant hagi desheretat algun legitimari o hagi manifestat en el títol successori que determinades llegendes han estat totalment satisfetes, s'entén que els legitimaris a què s'ha al·ludit accepten, respecte de tercers, el desheretament o les manifestacions del causant si durant el termini que estableix l'apartat *a* d'aquest article no han impugnat aquesta disposició.

Dins els terminis de vigència de les mencions per drets legitimaris, els hereus, sense necessitat de tenir cap autorització, poden cancel·lar hipoteques, redimir censos, cobrar preus ajornats, retrovendre i, en general, extingir altres drets anàlegs d'una quantia determinada o determinable aritmèticament, que formin part de l'herència, sempre que l'import obtingut així, la quantitat certa o la part alíquota que consti al Registre com a responsabilitat especial per llegendes, que afecti el dret extingit, s'inverteixi en valors de l'Estat, que s'han de dipositar, amb intervenció del notari, en un establiment bancari o en una caixa oficial, a l'efecte del pagament de les llegendes.

Els dipòsits a què es refereixen el paràgraf anterior i el número segon, lletra *b* d'aquest article, poden ser retirats pels hereus quan hagin transcorregut 20 anys a comptar de la defunció del causant, sempre que no hagin estat acceptats o reclamats pels legitimaris dins el termini indicat.

Les mencions regulades en els números 1, 2 i 3 de l'apartat *b* caduquen sense excepció 20 anys després de la defunció del causant.

Els béns hereditaris s'han d'inscriure sense cap menció de drets legitimaris, quan l'herència tingui ingrés al Registre 20 anys després de la defunció del causant.

Article 16

Els propietaris de béns immobles o drets reals per testament o un altre títol universal o singular, que no els assenyali i descriu individualment, poden obtenir-ne la inscripció presentant aquest títol amb el document, si s'escau, que provi que els han estat transmesos, i justificant amb qualsevol altre document fefaent que hi estan compresos els béns que volen inscriure.

Article 17

Inscrit o anotat preventivament al Registre qualsevol títol translatiu o declaratiu del domini dels immobles o dels drets reals imposats sobre aquests, no se n'hi pot inscriure o anotar cap altre de la mateixa data o d'una data anterior que s'hi oposi o hi sigui incompatible, pel qual es transmeti o es gravi la propietat del mateix immoble o dret real. Si només s'ha estès l'assentament de presentació, tampoc no s'hi pot inscriure o anotar cap altre títol de la classe abans esmentada durant el període de 60 dies a comptar de l'endemà de la data del mateix assentament.

Article 18

Els registradors han de qualificar, sota la seva responsabilitat, la legalitat de les formes extrínseques dels documents de tota classe, en virtut dels quals se sol·licita la inscripció, així

com la capacitat dels atorgants i la validesa dels actes dispositius de les escriptures públiques, pel que resulti d'aquestes escriptures i dels assentaments del Registre.

El termini màxim per inscriure el document és de quinze dies comptats des de la data de l'assentament de presentació. El registrador, en la nota a peu de títol si la qualificació és positiva, o en la qualificació negativa ha d'expressar inexcusablement la data de la inscripció i, si s'escau, de la qualificació negativa als efectes del còmput del termini de quinze dies. Si el títol ha estat retirat abans de la inscripció, té defectes solucionables o està pendent d'inscripció un títol presentat anteriorment, el termini de quinze dies es computa des de la data de la devolució del títol o l'esmena o la inscripció del títol previ, respectivament. En aquests casos, la vigència de l'assentament de presentació s'entén prorrogada fins que acabi el termini d'inscripció. Per raons extraordinàries, degudament acreditades, la Direcció General dels Registres i del Notariat, a sol·licitud del registrador competent formulada dins els dos primers dies de termini d'inscripció, pot ampliar el termini fins a quinze dies més com a màxim. Si la Direcció General no contesta en el termini de dos dies comptats des que tingui entrada la sol·licitud, s'entén que aquesta ha estat desestimada. El registrador no pot recórrer contra la decisió expressa o presumpta que adopti la Direcció General.¹¹

Si, transcorregut el termini màxim assenyalat al paràgraf anterior, no ha tingut lloc la inscripció, l'interessat pot demanar al registrador davant el qual es va presentar el títol que la porti a terme en el termini improrrogable de tres dies o l'aplicació del quadre de substitucions que preveu l'article 275 bis d'aquesta Llei. Igualment, si transcorregut el termini de tres dies el registrador no inscriu el títol, l'interessat pot demanar l'aplicació del quadre de substitucions.¹²

La inscripció realitzada fora de termini pel registrador titular produeix una reducció d'aranzels d'un trenta per cent, sense perjudici de l'aplicació del règim sancionador corresponent. Als efectes del compliment adequat del termini d'inscripció, els registradors han de remetre a la Direcció General dels Registres i del Notariat en els primers vint dies dels mesos d'abril, juliol, octubre i gener una estadística en format electrònic que contingui el nombre de títols presentats i la seva data d'inscripció, així com el percentatge de títols inscrits fora del termini que preveu aquest article. La Direcció General de Registres i del Notariat ha de concretar mitjançant una instrucció el format electrònic i les dades que han de remetre els registradors.¹³

Si un Registre de la Propietat és a càrrec de dos o més registradors, s'ha de procurar, en la mesura que sigui possible, la uniformitat dels criteris de qualificació. A aquest efecte, han de portar el despatx dels documents d'acord amb el conveni de distribució de matèries o sectors que acordin. El conveni i les seves modificacions posteriors han de ser sotmesos a l'aprovació de la Direcció General dels Registres i del Notariat.¹⁴

Sempre que el registrador a qui correspongui qualificar un document aprecii defectes que impedeixin practicar l'operació sol·licitada, els ha de posar en coneixement del cotitular o cotitulars del mateix sector o del sector únic. Abans que transcorri el termini màxim establert per a la inscripció del document els ha de passar la documentació, i el qui entengui que l'operació és procedent l'ha de practicar sota la seva responsabilitat abans que expiri el termini esmentat.¹⁵

En la qualificació negativa el registrador a qui correspongui ha d'expressar que aquesta s'ha estès amb la conformitat dels cotitulars. Si falta aquesta indicació, la qualificació s'entén incompleta, sense perjudici que els legitimats per a això ja hi puguin recórrer en contra, instar la intervenció del substitut, o demanar expressament que es completi. No s'ha de tenir en compte una qualificació incompleta per interrompre el termini en què s'ha de fer la qualificació. Els cotitulars també són responsables a tots els efectes de la qualificació a la qual presten la seva conformitat.¹⁶

El registrador que qualifiqui un document ha de conèixer de totes les incidències que es produeixin fins a la terminació del procediment registral.¹⁷

¹¹ Paràgraf 2n redactat de conformitat amb l'article 26.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹² Paràgraf 3r redactat de conformitat amb l'article 26.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹³ Paràgraf 4t redactat de conformitat amb l'article 26.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹⁴ Paràgraf 5è afegit per l'article 26.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹⁵ Paràgraf 6è afegit per l'article 26.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹⁶ Paràgraf 7è afegit per l'article 26.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹⁷ Paràgraf 8è afegit per l'article 26.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 19

Si el registrador nota alguna falta en el títol d'acord amb l'article anterior, ho ha de manifestar als que pretenen fer la inscripció per tal que, si volen, recullin el document i esmenin la falta durant la vigència de l'assentament de presentació. Si no el recullen o no esmenen la falta a satisfacció del registrador, ha de retornar el document perquè es puguin exercir els recursos corresponents, sens perjudici de fer l'anotació preventiva que ordena l'article 42.9, si se sol·licita expressament.

En cas que no es faci l'anotació preventiva, l'assentament de presentació del títol continua produint efectes durant els seixanta dies abans esmentats.

Article 19 bis¹⁸

Si la qualificació és positiva, el registrador ha d'inscriure i fer constar a la nota de despatx, al peu del títol, les dades identificadores de l'assentament, així com les afeccions o els drets cancel·lats en ocasió de la seva pràctica. Si l'estat registral de titularitat o càrregues és discordant amb el que reflecteix el títol, s'ha de lliurar una nota simple informativa.

La qualificació negativa, fins i tot quan es tracti d'una inscripció parcial en virtut d'una sol·licitud de l'interessat, ha de ser signada pel registrador, i hi han de constar les causes impeditives, suspensives o denegatòries i la motivació jurídica d'aquestes, ordenada en fets i fonaments de dret, amb indicació expressa dels mitjans d'impugnació, l'òrgan davant del qual s'ha de recórrer i el termini per interposar-los, sense perjudici que l'interessat n'exerciti, si s'escau, qualsevol altre que consideri procedent.

Si el registrador qualifica negativament el títol, sigui totalment o parcialment, dins o fora del termini a què es refereix l'article 18 de la Llei, l'interessat pot recórrer davant la Direcció General dels Registres i del Notariat o bé demanar l'aplicació del quadre de substitucions que preveu l'article 275 bis de la Llei.¹⁹

Els interessats tenen el dret a sol·licitar al registrador del quadre de substitucions la qualificació dels títols presentats, en els casos que preveu el paràgraf anterior, de conformitat amb les regles següents:

1a. L'interessat ha d'exercir el seu dret en els quinze dies següents a la notificació de la qualificació negativa, durant la vigència de l'assentament de presentació, mitjançant l'aportació al registrador substituït del testimoniatge íntegre del títol presentat i de la documentació complementària.

2a. El registrador substituït que assumeixi la inscripció del títol ho ha de comunicar al registrador substituït; amb caràcter previ i amb aquesta finalitat pot sol·licitar que se li aporti informació registral completa, si no n'hi ha o és insuficient la remesa amb el testimoniatge íntegre del títol.

El registrador substituït ha de fer constar la comunicació, en el mateix dia de la seva recepció o el dia hàbil següent, per una nota al marge de l'assentament de presentació, i indicar que s'ha exercit el dret a sol·licitar la qualificació dels títols a un registrador dels inclosos en el quadre de substitucions, la identitat d'aquest i el registre del qual sigui titular. A partir de la data de recepció de la comunicació, el registrador substituït ha de subministrar al registrador substituït informació continuada relativa a qualsevol nova circumstància registral que pugui afectar la pràctica de l'assentament.

3a. Si el registrador substituït fa una qualificació positiva del títol, en els deu dies següents al de la data de la comunicació prevista a la regla anterior ha d'ordenar al registrador substituït que estengui l'assentament sol·licitat, i li ha de remetre el text comprensiu dels termes en què s'hagi de practicar aquell, juntament amb el testimoniatge íntegre del títol i la documentació complementària.

En tot cas, a l'assentament que s'estengui, a més de les circumstàncies que escaiguin de conformitat amb la seva naturalesa, hi ha de constar la identitat del registrador substituït i el registre de què sigui titular.

Estès l'assentament, el registrador substituït ho ha de comunicar al registrador substituït, i ha de tornar el títol a qui l'hagi presentat amb una nota al peu, estesa de conformitat amb la legislació hipotecària.

4a. Si el registrador substituït assumeix la inscripció parcial del títol s'ha de procedir de la manera que preveuen les regles segona i tercera. La inscripció parcial només es pot practicar amb el consentiment del que l'hagi presentat o de l'interessat.

5a. Si el registrador substituït qualifica negativament el títol, ha de retornar aquest a l'interessat als efectes d'interposició del recurs davant la qualificació del registrador substituït davant la Direcció General dels Registres i del Notariat, que s'ha de cenyir als defectes que assenyalava el registrador substituït amb els quals el registrador substituït hagi manifestat la seva conformitat.

En la qualificació el registrador substituït s'ha d'ajustar als defectes que assenyalava el registrador substituït i respecte dels quals els interessats hagin motivat la seva discrepància en l'escrit en què sol·licitin la seva intervenció, i no poden versar sobre cap altra pretensió basada en altres motius o en documents no presentats dins el termini i en la forma escaient. Per fundar la seva decisió pot demanar informe al Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, que l'evacua a través dels seus serveis d'estudis, tot això sota responsabilitat del registrador i sense que es pugui passar del termini de qualificació.²⁰

6a. Practicat l'assentament sol·licitat, correspon al registrador substituït el cinquanta per cent dels aranzels meritats i al registrador substituït el cinquanta per cent restant.

L'interessat ha d'abonar els drets aranzelaris a cada registrador en la part corresponent.

7a. Les comunicacions que s'hagin de practicar de conformitat amb les regles precedents s'han de fer per correu, fax, correu electrònic o qualsevol altre mitjà telemàtic que permeti tenir constància de la recepció.

¹⁸ Article afegit per l'article 100.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

¹⁹ Paràgraf 3r redactat de conformitat amb l'article 29 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

²⁰ Regla 5a del paràgraf 4t redactada de conformitat amb l'article 135.2 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 3, de 31 de gener de 2004).

Article 20

Per inscriure o anotar títols pels quals es declarin, es transmetin, es gravin, es modifiquin o s'extingeixin el domini i altres drets reals sobre immobles, ha de constar, prèviament inscrit o anotat, el dret de la persona que atorga aquests actes o en nom de la qual són atorgats.

En cas que aquell dret sigui inscrit a favor d'una persona diferent de la que atorga la transmissió o el gravamen, els registradors han de denegar la inscripció sol·licitada.

Quan aquest dret no sigui inscrit a favor de cap persona i no s'acrediti que és inscriptible d'acord amb l'article 205, els registradors n'han de fer l'anotació preventiva a sol·licitud de l'interessat, la qual subsisteix durant el termini que assenyala l'article 96 d'aquesta Llei.

No cal fer la inscripció o anotació prèvia a favor dels mandataris, representants, liquidadors, marmessors i altres persones que, amb caràcter temporal, actuïn com a òrgans de representació i disposin d'interessos aliens en la forma que permeten les lleis.

Tampoc no cal fer la inscripció prèvia per inscriure els documents atorgats pels hereus: 1r. Quan ratifiquin contractes privats formalitzats pel causant, sempre que constin per escrit i estiguin signats per aquest. 2n. Quan venguin o cedeixin a un cohereu finques adjudicades proindivís als venedors o als cedents, però en la inscripció que se'n faci ha de constar aquesta adjudicació proindivís prèvia amb referència al títol en què consti així. I 3r. Quan es tracti de testimonis de decrets d'adjudicació o escriptura de venda verificada en nom dels hereus de l'executat en virtut d'execució de sentència, només que l'immoble o dret real es trobi inscrit a favor del causant.²¹

Quan en una partició d'herència, feta després de la defunció d'algun hereu, s'adjudiquin als que ho siguin d'aquest els béns que corresponien a aquell, s'ha de fer la inscripció a favor dels adjudicataris però fent-hi constar les transmissions efectuades.

No es pot prendre anotació de demanda, embargament o prohibició de disposar, ni qualsevol altra prevista a la Llei, si el titular registral és una persona diferent d'aquella contra la qual s'ha dirigit el procediment. En els procediments criminals es pot prendre anotació d'embargament preventiu o de prohibició de disposar dels béns, com a mesura cautelar, quan segons el parer del jutge o tribunal hi hagi indicis racionals que el verdader titular és l'imputat, i ho ha de fer constar així en el manament.²²

²¹ Paràgraf 5è, ordinal 3r, redactat de conformitat amb l'article 3.1 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

²² Paràgraf final afegit per la disposició final 3a de la Llei orgànica 15/2003, de 25 de novembre, per la qual es modifica la Llei orgànica 10/1995, de 23 de novembre, del codi penal (BOE núm. 283, de 26 de novembre, i suplement en català núm. 24, d'1 de desembre).

Article 21²³

1. Els documents relatius a contractes o actes que s'hagin d'inscriure han d'expressar, com a mínim, totes les circumstàncies que necessàriament ha de contenir la inscripció i siguin relatives a les persones dels atorgadors, a les finques i als drets inscrits.

2. Les escriptures públiques relatives a actes o contractes pels quals es declarin, constitueixin, transmetin, gravin, modifiquin o extingeixin a títol oneros el domini i els altres drets reals sobre béns immobles, quan la contraprestació consisteixi, en tot o en part, en diners o en un signe que ho representi, han d'expressar, a més de les circumstàncies previstes en el paràgraf anterior, la identificació dels mitjans de pagament utilitzats per les parts, en els termes que preveu l'article 24 de la Llei del notariat, de 28 de maig de 1862.

²³ Article redactat de conformitat amb l'article 7.1 de la Llei 36/2006, de 29 de novembre, de mesures per a la prevenció del frau fiscal (BOE núm. 286, de 30 de novembre, i suplement en català núm. 27, d'1 de desembre).

Article 22

El notari que cometi alguna omissió que impedeixi inscriure l'acte o el contracte, d'acord amb el que disposa l'article anterior, l'ha d'esmenar i ha d'estendre a càrrec seu una nova escriptura, si és possible, i indemnitzar, si s'escau, els interessats pels perjudicis que els ocasioni la seva falta.

Article 23

El compliment de les condicions suspensives, resolutòries o rescissòries dels actes o els contractes inscrits s'ha de fer constar al Registre, o bé per mitjà d'una nota marginal, si es consuma l'adquisició del dret, o bé per una nova inscripció a favor de qui correspongui, si la resolució o la rescissió s'arriben a efectuar.

Article 24

Es considera data de la inscripció, a tots els efectes que hagi de produir, la data de l'assentament de presentació, que ha de constar a la inscripció mateixa.

Article 25

Per determinar la preferència entre dues inscripcions o més de la mateixa data, relatives a una mateixa finca, cal tenir en compte l'hora en què s'han presentat al Registre els títols respectius.

Article 26

Les prohibicions de disposar o alienar s'han de fer constar al Registre de la Propietat i produeixen efecte d'acord amb les normes següents:

1a. Les que estableix la Llei que, sense una declaració judicial o administrativa expressa, tinguin eficàcia jurídica plena, no necessiten una inscripció separada i especial, i produeixen els efectes com a limitacions legals del domini.

2a. Les que tenen l'origen immediat en alguna resolució judicial o administrativa han de ser objecte d'una anotació preventiva.

3a. Les que el testador o el donant imposen en actes o disposicions de darreres voluntats, capitulacions matrimonials, donacions i altres actes a títol gratuït, són inscriptibles sempre que la legislació vigent en reconegui la validesa.

Article 27

Les prohibicions de disposar que tenen l'origen en actes o contractes dels no compresos en l'article anterior no tenen accés al Registre, sens perjudici que, mitjançant una hipoteca o qualsevol altra forma de garantia real, se n'asseguri el compliment.

Article 28

Les inscripcions de finques o drets reals adquirits per herència o llegat no produeixen efectes, pel que fa a tercers, fins que no hagin transcorregut dos anys des de la data de la

defunció del causant. Se n'exceptuen les inscripcions per títol d'herència testada o intestada, millora o llegat a favor d'hereus forçosos.

Article 29

La fe pública del Registre no s'estén a la menció de drets susceptibles d'inscripció separada i especial.

Article 30

Les inscripcions dels títols a què fan referència els articles 2 i 4 són nul·les si s'hi omet o s'hi expressa, amb inexactitud substancial, alguna de les circumstàncies compreses a l'article 9, sens perjudici del que estableix aquesta Llei sobre rectificació d'errors.

Article 31

La nul·litat de les inscripcions de què tracta l'article precedent no perjudica el dret adquirit anteriorment per tercers protegits d'acord amb l'article 34.

Article 32

Els títols de domini o d'altres drets reals sobre béns immobles que no estiguin degudament inscrits o anotats al Registre de la Propietat no perjudiquen tercers.

Article 33

La inscripció no convalida els actes o els contractes que siguin nuls d'acord amb les lleis.

Article 34

El tercer que de bona fe adquireixi a títol onerós algun dret de persona que al Registre consti amb facultats per transmetre'l, ha de ser mantingut en la seva adquisició, una vegada hagi inscrit el seu dret, encara que després s'anul·li o es resolgui el de l'atorgant en virtut de causes que no constin al mateix Registre.

La bona fe del tercer es presumeix sempre, mentre no es provi que coneixia la inexactitud del Registre.

Els adquirents a títol gratuït no tenen altra protecció registral que la que tinguin el seu causant o transferent.

Article 35

Als efectes de la prescripció adquisitiva en favor del titular inscrit, és títol just la inscripció, i es presumeix que el titular ha posseït públicament, pacíficament, ininterrompudament i de bona fe durant el temps de vigència de l'assentament i dels seus antecessors dels quals porti causa.

Article 36

Davant de titulars inscrits que tinguin la condició de tercers d'acord amb l'article 34, només preval la prescripció adquisitiva consumada o la que es pugui consumir dins l'any següent a la seva adquisició, en els dos casos següents:

a) Quan es demostrï que l'adquirent coneixia o tenia mitjans racionals i motius suficients per conèixer, abans de perfeccionar-ne l'adquisició, que la finca o el dret estava posseïda de fet i a títol de propietari per una persona diferent del transmissor.

b) Sempre que, sense haver conegut ni pogut conèixer, segons les normes anteriors, aquesta possessió de fet en el moment de l'adquisició, l'adquirent inscrit la consenti, expressament o tàcitament, durant tot l'any següent a l'adquisició. Quan la prescripció afecti una servitud negativa o no aparent, i aquesta es pugui adquirir per prescripció, el termini de l'any es compta des que el titular en va poder conèixer l'existència tal com preveu l'apartat a o, si no, des que es va produir un acte obstatiu a la llibertat del predi servent.

La prescripció començada perjudica igualment el titular inscrit, si aquest no la interromp dins el termini i en la forma abans indicats, i sens perjudici que també la pugui interrompre abans de la seva consumació total.

Pel que fa al que prescriu i al propietari de l'immoble o dret real que s'estigui prescrivint i als seus successors que no tinguin la consideració de tercers, s'ha de qualificar el títol i s'ha de comptar el temps d'acord amb la legislació civil.

Els drets adquirits a títol oneros i de bona fe que no comportin la facultat de gaudi immediat del dret sobre el qual s'hagin constituït no s'extingeixen per la seva usucapció. Tampoc no s'extingeixen els que impliquin aquella facultat quan el seu gaudi no sigui incompatible amb la possessió, causa de la prescripció adquisitiva, o quan, sent-ho, els seus titulars reuneixin les circumstàncies i procedeixin dins els terminis i en la forma que determina el paràgraf b d'aquest article.

La prescripció extintiva de drets reals sobre una cosa aliena, susceptibles de possessió o de protecció possessòria, perjudica sempre el titular, segons el Registre, encara que tingui la condició de tercer.

Article 37

Les accions rescissòries, revocatòries i resolutòries no es poden exercir contra tercers que hagin inscrit els títols dels seus drets respectius d'acord amb el que preveu aquesta Llei.

S'exceptuen de la regla que estableix el paràgraf anterior:

1r. Les accions rescissòries i resolutòries que tinguin l'origen en causes que constin explícitament al Registre.

2n. Les de revocació de donacions, en cas que el donatari no compleixi les condicions inscrites al Registre.

3r. Les de retracte legal, en els casos i els termes que estableixin les lleis.

4t. Les accions rescissòries d'alienacions fetes en frau de creditors, les quals perjudiquen un tercer:

a) Quan hagi adquirit per un títol gratuït.

b) Quan, havent adquirit per un títol oneros, hagi estat còmplice en el frau. El simple coneixement d'haver-se ajornat el pagament del preu no implica, per si mateix, complicitat en el frau.

En ambdós casos, no pot perjudicar tercers l'acció rescissòria que no s'hagi entaulat dins el termini de quatre anys a comptar del dia de l'alienació fraudulenta.

En cas que l'acció resolutòria, revocatòria o rescissòria no es pugui dirigir contra un tercer, d'acord amb el que disposa el paràgraf primer d'aquest article, es poden exercir entre les parts les accions personals que corresponguin.

Article 38

A tots els efectes legals, es presumeix que els drets reals inscrits al Registre existeixen i pertanyen al titular en la forma que determini l'assentament respectiu. De la mateixa

manera, es presumeix que qui tingui inscrit el domini dels immobles o drets reals en té la possessió.

Com a conseqüència d'això, no es pot exercir cap acció contradictòria del domini d'immobles o drets reals inscrits a nom d'una persona o entitat determinada sense que, prèviament, o alhora, s'entauli una demanda de nul·litat o cancel·lació de la inscripció corresponent. La demanda de nul·litat s'ha de fonamentar en les causes que estableix de manera taxativa aquesta Llei quan hagi de perjudicar un tercer.

En cas d'embargament preventiu, judici executiu o via de constrenyiment contra béns immobles o drets reals determinats, s'ha de sobreseure qualsevol procediment de constrenyiment respecte d'aquests o dels seus fruits, productes o rendes en el moment en què consti a les actuacions judicials, per certificació del Registre de la Propietat, que aquests béns o drets consten inscrits a favor d'una persona diferent d'aquella contra la qual s'hagi decretat l'embargament o se segueix el procediment, llevat que s'hagi dirigit contra aquella persona l'acció en concepte d'hereva del que consta com a propietari al Registre. Es reserva al creditor executant l'acció per perseguir en el mateix judici executiu altres béns del deutor i per ventilar en el judici corresponent el dret que consideri que l'assisteix, quant als béns respecte dels quals se suspèn el procediment.

Quan es persegueixin béns hipotecats que hagin passat a ser propietat d'un tercer posseïdor, s'ha de procedir d'acord amb el que disposen els articles 134 i concordants d'aquesta Llei.

S'han d'observar les mateixes regles quan, després d'haver efectuat al Registre alguna anotació preventiva de les que estableixen els números 2 i 3 de l'article 42, els béns anotats passin en poder d'un tercer posseïdor.

Article 39

S'entén per inexactitud del Registre el desacord que, pel que fa als drets inscripcionals, hi hagi entre el Registre i la realitat jurídica extraregstral.

Article 40

La rectificació del Registre només la pot sol·licitar el titular del domini o del dret real que no estigui inscrit, que ho estigui erròniament o que resulti lesionat per l'assentament inexacte, i s'ha de fer d'acord amb les normes següents:

a) Quan la inexactitud provingui del fet que alguna relació jurídica immobiliària no ha tingut accés al Registre, la rectificació s'ha de fer: primer, per la nota d'intervenció del títol corresponent, si escau; segon, per la represa del tracte successiu, d'acord amb el que disposa el títol VI d'aquesta Llei, i tercer, per resolució judicial que n'ordini la rectificació.

b) Quan la inexactitud tingui l'origen en l'extinció d'algun dret inscrit o anotat, la rectificació s'ha de fer mitjançant la cancel·lació corresponent, efectuada d'acord amb el que disposa el títol IV o en virtut del procediment d'alliberament que estableix el títol VI.

c) Quan la inexactitud tingui lloc per nul·litat o error d'algun assentament, el Registre s'ha de rectificar en la forma que determina el títol VII.

d) Quan la inexactitud procedeixi de falsedat, nul·litat o defecte del títol que hagi motivat l'assentament i, en general, de qualsevol altra causa que no hagi estat especificada anteriorment, la rectificació requereix el consentiment del titular o, si no, una resolució judicial.

En cas que la rectificació s'hagi de sol·licitar judicialment, la demanda s'ha de dirigir contra totes les persones a les quals l'assentament que es vol rectificar concedeixi algun dret, i s'ha de substanciar pels tràmits del judici declaratiu corresponent. Si es denega totalment l'acció de ratificació exercida, s'han d'imposar les costes a l'actor; si només es denega en part, el jutge ha de decidir al seu arbitri.

L'acció de rectificació és inseparable del domini o dret real de què derivi.
En cap cas la rectificació del Registre no perjudica els drets adquirits per un tercer a títol oneros de bona fe durant la vigència de l'assentament que es declari inexacte.

Article 41²⁴

Les accions reals procedents dels drets inscrits es poden exercir per mitjà del judici verbal que regula la Llei d'enjudiciament civil, contra els qui, sense títol inscrit, s'oposin a aquells drets o en pertorbin l'exercici. Aquestes accions, basades en la legitimació registral que reconeix l'article 38, exigeixen sempre que per certificació del registrador s'acrediti la vigència de l'assentament corresponent, sense cap contradicció.

²⁴ Article redactat de conformitat amb la disposició final 9a.1 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer).

TÍTOL III

De les anotacions preventives

Article 42

Poden demanar anotació preventiva dels seus respectius drets al registre corresponent:

- 1r. El que demani en judici la propietat de béns immobles o la constitució, declaració, modificació o extinció de qualsevol dret real.
- 2n. El que obtingui a favor seu un manament d'embargament que s'hagi fet efectiu en béns immobles del deutor.
- 3r. El que en qualsevol judici obtingui sentència executòria que condemni el demandat, la qual s'hagi de dur a terme pels tràmits que estableix la Llei d'enjudiciament civil.
- 4t. El que demani en judici ordinari el compliment de qualsevol obligació i n'obtingui, d'acord amb les lleis, una provisió que ordeni el segrest de béns immobles o en prohibeixi l'alienació.
- 5è. El que proposi una demanda per tal d'obtenir alguna de les resolucions judicials que consten al número quart de l'article 2 d'aquesta Llei.
- 6è. Els hereus, respecte del seu dret hereditari, quan no es faci una adjudicació especial entre ells de béns concrets, quotes o parts indivises d'aquests béns.
- 7è. El legatari que no tingui dret, segons les lleis, a promoure el judici de testamentaria.
- 8è. El creditor refaccionari, mentre durin les obres objecte de la refacció.
- 9è. El que presenti al registre algun títol la inscripció del qual no es pugui fer per algun defecte esmenable, per impossibilitat del registrador, o quan aquest iniciï d'ofici el procediment de rectificació d'errors que observi en algun assentament ja practicat en la forma que reglamentàriament es determini.²⁵
- 10è. El que en qualsevol altre cas tingui dret a exigir una anotació preventiva, d'acord amb el que disposa aquesta Llei o qualsevol altra.

²⁵ Apartat 9è redactat de conformitat amb la disposició addicional 25a de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 43

En el cas del número 1 de l'article anterior, només es pot fer l'anotació preventiva si s'ordena per provisió judicial, dictada a instància d'una part legítima i en virtut d'un document suficient a l'arbitri del jutjador.

En el cas del número 2 del mateix article, si es tracta d'un judici executiu, és obligatòria l'anotació, segons el que disposa l'article 1453 de la Llei d'enjudiciament civil.

En el cas del número 5 de l'article esmentat, també s'ha de fer l'anotació en virtut d'una provisió judicial, que es pot dictar d'ofici, si no hi ha interessats que la reclamin, sempre que el jutgador, al seu arbitri, ho consideri convenient per assegurar l'efecte de la sentència que pugui recaure en el judici.

Article 44

El creditor que obtingui una anotació a favor seu en els casos dels números 2, 3 i 4 de l'article 42, per cobrar el crèdit té la preferència que estableix l'article 1923 del Codi civil.

Article 45

L'adjudicació de béns immobles d'una herència, concurs o fallida, feta o que es faci per pagar deutes reconeguts contra la mateixa universalitat de béns, no produeix cap garantia de naturalesa real a favor dels creditors respectius, tret que en la mateixa adjudicació s'hagi estipulat expressament.

Tanmateix, els creditors amb crèdits que constin en una escriptura pública o per sentència ferma poden obtenir una anotació preventiva del seu dret sobre les finques que s'hagin adjudicat per pagar els seus crèdits respectius, sempre que la sol·licitin dins els 180 dies següents a l'adjudicació, tret que el pagament dels crèdits consti al Registre.

Article 46

El dret hereditari, si no es fa una adjudicació especial als hereus de béns concrets, quotes o parts indivises d'aquests drets, només pot ser objecte d'anotació preventiva. Aquesta anotació pot ser sol·licitada per qualsevol dels que tinguin dret a l'herència o acreditin tenir un interès legítim en el dret que es pretén anotar.

Si els hereus, els legitimaris o les persones que tenen dret a promoure el judici de testamentaria són els que sol·liciten l'anotació, ho han de fer mitjançant una sol·licitud en què s'han d'adjuntar els documents que estipula l'article 16. Altrament, ho han de fer mitjançant una provisió judicial, obtinguda pels tràmits que estableix l'article 57.

El dret hereditari anotat es pot transmetre, gravar i pot ser objecte d'una altra anotació.

Article 47

El legatari de béns immobles determinats o de crèdits o pensions consignats sobre aquests béns pot demanar en qualsevol moment l'anotació preventiva del seu dret.

Aquesta anotació només es pot efectuar sobre els mateixos béns objecte del llegat.

Article 48

El legatari de gènere o quantitat pot demanar l'anotació preventiva del seu valor, dins els 180 dies següents a la defunció del testador, sobre qualsevol dels béns immobles de l'herència, suficients per cobrir-lo, sempre que no hagin estat llegats especialment a altres.

No és obstacle per fer l'anotació preventiva el fet que un altre legatari de gènere o quantitat hagi obtingut una altra anotació a favor seu sobre els mateixos béns.

Article 49

Si l'hereu vol inscriure a favor seu els béns de l'herència o anotar el seu dret hereditari dins el termini esmentat de 180 dies, i per a això no hi ha impediment legal, ho pot fer sempre que tots els legataris renunciïn, prèviament i en escriptura pública, al seu dret d'anotació o que, en defecte de renúncia expressa, se'ls notifiqui judicialment, amb 30 dies d'anticipació, la sol·licitud de l'hereu, a fi que durant aquest termini puguin fer ús d'aquell dret.

Si algun dels legataris no és una persona certa, el jutge o tribunal ha de manar fer l'anotació preventiva del seu llegat o bé a instància del mateix hereu o d'un altre interessat, o bé d'ofici. L'hereu que sol·liciti la inscripció a favor seu dels béns de l'herència dins els 180 dies esmentats pot anotar preventivament, immediatament, la sol·licitud esmentada.

Aquesta anotació no es pot convertir en inscripció definitiva fins que els legataris no hagin obtingut l'anotació dels seus llegats o hi hagin renunciat, o quan hagi transcorregut el termini de 180 dies.

Article 50

El legatari que obtingui una anotació preventiva és preferit respecte dels creditors de l'hereu que hagi acceptat l'herència sense benefici d'inventari i respecte de qualsevol altre que, després d'aquesta anotació, adquireixi algun dret sobre els béns anotats; però s'entén que aquesta preferència és només pel que fa a l'import dels béns esmentats.

Article 51

L'anotació preventiva dóna preferència, pel que fa a l'import dels béns anotats, als legataris que hagin fet ús del seu dret dins els 180 dies que assenyala l'article 48, sobre els que no n'hagin fet ús en aquest mateix termini.

Els que dins d'aquest termini n'hagin fet ús no tenen preferència entre si, sens perjudici de la que correspongui al legatari d'espècie o a qualsevol altre, respecte dels altres, d'acord amb la legislació civil, tant en aquest cas com si no n'han demanat l'anotació.

Article 52

El legatari que no ho sigui d'espècie i deixi transcórrer el termini que assenyala l'article 48 sense fer ús del seu dret, després només pot exigir l'anotació preventiva sobre els béns de l'herència que continuïn en poder de l'hereu, però no té efecte contra el qui abans hagi adquirit o inscrit algun dret sobre els béns hereditaris.

Article 53

El legatari que, transcorreguts els 180 dies, demani anotació sobre els béns hereditaris que subsisteixin en poder de l'hereu, no pot obtenir per això cap preferència sobre els altres legataris que ometin aquesta formalitat, ni pot aconseguir cap altre avantatge que el de ser anteposat per cobrar el seu llegat davant qualsevol creditor de l'hereu que adquireixi posteriorment algun dret sobre els béns anotats.

Article 54

L'anotació sol·licitada fora de termini es pot fer sobre béns anotats dins el termini a favor d'un altre legatari, sempre que subsisteixin en poder de l'hereu; tanmateix, el legatari que l'obtingui només podrà cobrar el seu llegat quan assoleixi l'import dels béns, un cop satisfets els que hagin fet la seva anotació dins el termini esmentat.

Article 55

L'anotació preventiva dels llegats i dels crèdits refaccionaris no es pot disposar judicialment sense l'audiència prèvia i sumària dels qui puguin tenir interès a contradir-la.

Article 56

L'anotació preventiva de llegats es pot fer per conveni entre les parts o per manament judicial, presentant al Registre a aquest efecte el títol en què es fonamenta el dret del legatari.

Article 57

Quan s'hagi de fer l'anotació de llegats o de dret hereditari per manament judicial, l'interessat ha de comparèixer davant el jutge o tribunal competent per exposar el seu dret, presentar els títols en què es fonamenta i assenyalar els béns que vol anotar. El jutge o tribunal, després d'escoltar els interessats en judici verbal, ha de dictar una provisió en què denegui la pretensió o bé hi accedeixi.

En aquest últim cas ha d'assenyalar els béns que hagin de ser anotats i el secretari judicial ha de lliurar el corresponent manament al registrador, amb inserció literal del que s'hagi establert perquè l'executi.²⁶

²⁶ Paràgraf 2n redactat de conformitat amb l'article 3.2 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Article 58

Si després que un legatari hagi demanat judicialment l'anotació, la demana un altre respecte als mateixos béns, també ha de ser escoltat en el judici.

Article 59

El creditor refaccionari pot exigir l'anotació sobre la finca refaccionada per les quantitats que, d'una sola vegada o successivament, anticipi, i ha de presentar, per escrit, el contracte que hagi formalitzat amb el deutor en qualsevol forma legal.

Respecte al crèdit refaccionari, aquesta anotació té tots els efectes de la hipoteca.

Article 60

No cal que els títols en virtut dels quals es demana l'anotació preventiva de crèdits refaccionaris determinin fixament la quantitat de diners o d'efectes en què consisteixen aquests crèdits; n'hi ha prou que continguin les dades suficients per liquidar-los en acabar les obres contractades.

Article 61

Si la finca que ha de ser objecte de refacció està subjecta a càrregues o drets reals inscrits, només se'n pot fer l'anotació o bé en virtut d'un conveni unànime per escriptura pública entre el propietari i les persones a favor de les quals estiguin constituïdes les càrregues sobre l'objecte de la mateixa refacció i el valor de la finca abans de començar les obres, o bé en

virtut d'una provisió judicial, dictada en un expedient instruït per fer constar aquest valor i amb citació de totes les persones indicades.

Article 62

En cas que alguna de les persones que tingui a favor seu les càrregues o els drets reals a què es refereix l'article anterior no sigui una persona certa, estigui absent i se n'ignori el parador, o no hi doni el consentiment, l'anotació només es pot fer per provisió judicial.

Article 63

El valor que en qualsevol forma es doni a la finca que ha de ser refaccionada, abans de començar les obres, s'ha de fer constar en l'anotació del crèdit.

Article 64

Les persones a favor de les quals estiguin constituïts drets reals sobre la finca refaccionada, el valor de la qual es faci constar en la forma que estableixen els articles precedents, conserven el seu dret de preferència respecte al creditor refaccionari, però només per un valor igual al que s'hagi declarat a la mateixa finca.

El creditor refaccionari ha de ser considerat hipotecari respecte a la quantitat que superi el valor de la finca al de les càrregues o els drets reals esmentats anteriorment i, en qualsevol cas, respecte a la diferència entre el preu donat a la mateixa finca abans de les obres i el que assoleixi en la seva alienació judicial.

Article 65

Les faltes dels títols subjectes a inscripció poden ser esmenables o inesmenables.

Si el títol té alguna falta esmenable, el registrador ha de suspendre la inscripció i estendre una anotació preventiva quan la sol·liciti qui hagi presentat el títol.

En cas que contingui alguna falta inesmenable, s'ha de denegar la inscripció i no es pot fer l'anotació preventiva.

Per distingir les faltes esmenables de les inesmenables i, en conseqüència, estendre o no l'anotació preventiva a què es refereix aquest article, el registrador ha d'atendre tant el contingut com les formes i les solemnitats del títol i també els assentaments del Registre que hi estan relacionats.

Article 66

Els interessats poden reclamar contra l'acord de qualificació del registrador pel qual suspèn o denega l'assentament sol·licitat. La reclamació es pot iniciar davant la Direcció General dels Registres i del Notariat o bé directament davant el jutjat de primera instància competent. Tanmateix, també poden acudir, si volen, als tribunals de justícia per ventilar i contendre entre si sobre la validesa o nul·litat dels mateixos títols. En cas que se suspengui la inscripció per faltes solucionables del títol i no se'n sol·liciti l'anotació preventiva, els interessats poden solucionar les faltes en els seixanta dies que duren els efectes de l'assentament de presentació. Si s'estén l'anotació preventiva, es pot fer en el temps que aquesta subsisteixi, segons l'article 96 d'aquesta Llei.²⁷

Quan s'hagi denegat la inscripció i l'interessat, dins els 60 dies següents al de la data de l'assentament de presentació, proposi demanda davant els tribunals de justícia perquè es declari la validesa del títol, es pot demanar l'anotació preventiva de la demanda, i la que es

practiqui s'ha de retrotreure a la data de l'assentament de presentació. Després d'aquest termini, l'anotació preventiva de la demanda només té efecte des de la seva data. En el cas de recórrer contra la qualificació, tots els termes expressats en els dos paràgrafs anteriors queden en suspens des del dia en què s'interposi la demanda o el recurs fins al dia que es resolgui definitivament.²⁸

²⁷ Paragraf 1r redactat de conformitat amb l'article 31.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

²⁸ Paragraf 3r redactat de conformitat amb l'article 31.2 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 67

En cas que es faci l'anotació perquè la inscripció no es pot efectuar per manca d'algun requisit esmenable, l'interessat pot exigir que el registrador li doni una còpia d'aquesta anotació, autoritzada amb la seva signatura, en què consti si hi ha pendents o no de registrar altres títols relatius al mateix immoble i quins són aquests, si s'escau.

Article 68

Les provisions en què es decreti o es denegui l'anotació preventiva en els casos 1, 5, 6 i 7 de l'article 42 són apel·lables a un sol efecte.

En el cas 8 del mateix article, la provisió és apel·lable a ambdós efectes quan s'hagi oposat a l'anotació el qui tingui a favor seu algun dret real anterior sobre l'immoble anotat.

Article 69

El qui pugui demanar l'anotació preventiva d'un dret i no ho faci dins el termini assenyalat a aquest efecte, després no el podrà inscriure o anotar a favor seu en perjudici d'un tercer que hagi inscrit el mateix dret, i l'adquireix la persona que consti al Registre amb facultat per transmetre'l.

Article 70

Quan l'anotació preventiva d'un dret es converteix en inscripció definitiva d'aquest dret, la inscripció té efectes des de la data de l'anotació.

Article 71

Els béns immobles o drets reals anotats poden ser alienats o gravats, però sens perjudici del dret de la persona a favor de la qual s'hagi fet l'anotació.

Article 72

Les anotacions preventives han de contenir les circumstàncies que s'exigeixen per a les inscripcions quan resultin dels títols o els documents presentats per exigir les mateixes anotacions.

Les que tinguin l'origen en una provisió d'embargament o de segrest han d'expressar la causa que hi hagi donat lloc i l'import de l'obligació que els hagi originat.

Article 73

Qualsevol manament judicial que disposi fer una anotació preventiva ha d'expressar les circumstàncies que ha de contenir l'anotació, segons el que estableix l'article anterior, si resulten dels títols i els documents que s'han tingut a la vista per dictar la provisió d'anotació. Quan l'anotació hagi de comprendre tots els béns d'una persona, com en els casos d'incapacitat i altres d'anàlegs, el registrador ha d'anotar tots els que estiguin inscrits a favor seu.

En aquest cas, també es poden anotar els béns que no estiguin inscrits, sempre que el jutge o tribunal ho ordeni i la inscripció es faci prèviament a favor de la persona gravada per aquesta anotació.

Article 74

Si els títols o els documents en virtut dels quals es demani judicialment o extrajudicialment l'anotació preventiva no contenen les circumstàncies necessàries perquè aquesta sigui vàlida, els interessats han de consignar aquestes circumstàncies en l'escrit en què, de comú acord, sol·licitin l'anotació. Si no hi ha acord, qui sol·liciti l'anotació ha de consignar aquestes circumstàncies en l'escrit en què la demani i, amb l'audiència prèvia de l'altre interessat sobre la seva exactitud, el jutge o tribunal ha de decidir el que sigui procedent.

Article 75

L'anotació preventiva és nul·la si per mitjà seu no es pot conèixer la finca o el dret anotat, la persona a la qual afecta l'anotació o la seva data.

TÍTOL IV

De l'extinció de les inscripcions i les anotacions preventives

Article 76

Les inscripcions només s'extingeixen, pel que fa a tercers, per la seva cancel·lació o per la inscripció de la transferència del domini o dret real inscrit a favor d'una altra persona.

Article 77

Les anotacions preventives s'extingeixen per cancel·lació, per caducitat o perquè es converteixen en inscripció.

Article 78

La cancel·lació de les inscripcions i anotacions preventives pot ser total o parcial.

Article 79

Es pot demanar i s'ha d'ordenar, si s'escau, la cancel·lació total de les inscripcions o anotacions preventives:

- 1r. Quan s'extingeixi completament l'immoble objecte de la inscripció o l'anotació.
- 2n. Quan s'extingeixi també completament el dret inscrit o anotat.
- 3r. Quan es declari la nul·litat del títol en virtut del qual s'hagin fet.
- 4t. Quan se'n declari la nul·litat per manca d'algun dels seus requisits essencials de conformitat amb el que disposa aquesta Llei.

Article 80

Es pot demanar i s'ha de disposar, si s'escau, la cancel·lació parcial:

1r. Quan l'immoble objecte de la inscripció o anotació preventiva es redueixi.

2n. Quan el dret inscrit o anotat es redueixi.

Article 81

L'ampliació de qualsevol dret inscrit ha de ser objecte d'una nova inscripció, en la qual s'ha de fer referència a la del dret ampliat.

Article 82

Les inscripcions o les anotacions preventives fetes en virtut d'una escriptura pública només es cancel·len per sentència contra la qual no estigui pendent cap recurs de cassació, o per una altra escriptura o document autèntic, en què doni el seu consentiment per a la cancel·lació la persona a favor de la qual s'hagi fet la inscripció o l'anotació, o els seus drethavents o representants legítims.

No obstant això, es poden cancel·lar sense aquests requisits quan el dret inscrit o anotat quedi extingit per declaració de la Llei o resulti així del mateix títol en virtut del qual es va fer la inscripció o l'anotació preventiva.

Si una vegada constituïda la inscripció o l'anotació per escriptura pública és procedent la seva cancel·lació i la persona perjudicada no hi dóna el seu consentiment, l'altre interessat pot exigir-la en judici ordinari.

El que disposa aquest article s'entén sens perjudici de les normes especials que disposa aquesta Llei sobre determinades cancel·lacions.

A sol·licitud del titular registral de qualsevol dret sobre la finca afectada, es poden cancel·lar condicions resolutòries en garantia del preu ajornat a què es refereix l'article 11 d'aquesta Llei i hipoteques en garantia de qualsevol classe d'obligació, per a les quals no s'hagi pactat un termini concret de durada, quan hagi transcorregut el termini que assenyala la legislació civil aplicable per a la prescripció de les accions derivades d'aquestes garanties o el més breu que a aquests efectes s'hagi estipulat quan es van constituir, comptats des del dia en què la prestació el compliment de la qual es garanteix hauria hagut de ser satisfeta en la seva totalitat segons el Registre, sempre que dins de l'any següent no en resulti que han estat renovades, interrompuda la prescripció o executada degudament la hipoteca.²⁹

²⁹ Paràgraf 5è afegit per la disposició addicional 27a de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 83

Les inscripcions o anotacions fetes en virtut d'un manament judicial només es poden cancel·lar per provisió executòria.

Si els interessats han convingut vàlidament en la cancel·lació, han de comparèixer davant el jutge o tribunal competent per mitjà d'un escrit en què així ho manifestin, i després de ratificar-ne el contingut, si no hi ha ni hi pot haver perjudici per a tercers, s'ha de dictar provisió que n'ordeni la cancel·lació.

El jutge o tribunal també ha de dictar la mateixa provisió quan sigui procedent, tot i que la persona a favor de la qual s'hagi fet no consenti en la cancel·lació.

Article 84

És competent per ordenar la cancel·lació d'una anotació preventiva o la seva conversió en inscripció definitiva el jutge o tribunal que hagi manat que es faci o aquell a qui hagi correspost legalment el coneixement del negoci que la va produir.

Article 85

L'anotació preventiva es cancel·la no només quan s'extingeix el dret anotat, sinó també si en l'escriptura s'acorda, o en la provisió es disposa, que es converteixi en inscripció definitiva. Si l'anotació s'ha fet sense una escriptura pública i es tracta de cancel·lar-la sense convertir-la en inscripció definitiva, la cancellació també es pot fer mitjançant documents de la mateixa espècie que els que s'hagin presentat per fer l'anotació.

Article 86³⁰

Les anotacions preventives, sigui quin sigui el seu origen, caduquen al cap de quatre anys de la data de l'anotació, llevat de les anotacions que tinguin assenyalat en la Llei un termini més breu. No obstant això, a instància dels interessats o per mandat de les autoritats que les hagin decretat, es poden prorrogar per un termini de quatre anys més, sempre que el manament que ordeni la pròrroga sigui presentat abans que caduqui l'assentament. L'anotació prorrogada caduca al cap de quatre anys de la data de l'anotació de pròrroga. Es poden practicar pròrrogues successives ulteriors en els mateixos termes. La caducitat de les anotacions preventives s'ha de fer constar en el registre a instància del propietari de l'immoble o el dret real afectat.

³⁰ Article redactat de conformitat amb la disposició final 9a.2 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer).

Article 87

L'anotació preventiva a favor del legatari que no ho sigui d'espècie caduca un any després de la seva data.

Si el llegat no és exigible al cap de 10 mesos, l'anotació es considera subsistent fins dos mesos després de la data en què es pugui exigir.

Si abans que s'extingeixi l'anotació preventiva resulta que és insuficient per a la seguretat del llegat per raó de les càrregues o condicions especials dels béns sobre els quals recau, el legatari pot demanar que se'n constitueixi una altra sobre béns diferents, sempre que n'hi hagi en l'herència susceptibles de ser anotats.

Article 88

El legatari de rendes o pensions periòdiques imposades pel testador determinadament a càrrec d'algun dels hereus o d'altres legataris, sense declarar personal aquesta obligació, té dret, dins el termini que assenyalava l'article anterior, a exigir que l'anotació preventiva que oportunament hagi constituït del seu dret es converteixi en inscripció d'hipoteca.

Article 89

L'hereu o legatari gravat amb la pensió ha de constituir la hipoteca a què es refereix l'article anterior sobre els mateixos béns objecte de l'anotació, si se li adjudiquen, o sobre qualsevol altre immoble de l'herència que se li adjudiqui.

L'elecció correspon, en tot cas, a l'esmentat hereu o legatari gravat, i el pensionista ha d'admetre la hipoteca que li ofereixi, sempre que sigui suficient i la imposi sobre béns procedents de l'herència.

Article 90

El pensionista que no hagi obtingut l'anotació preventiva pot exigir també en qualsevol moment la constitució d'una hipoteca en garantia del seu dret sobre els béns de l'herència que subsisteixin en poder de l'hereu o s'hagin adjudicat a l'hereu o legatari gravat, d'acord amb el que disposa l'article anterior.

La inscripció de la hipoteca, en aquest cas, només té efecte des de la seva data.

Article 91

El pensionista que hagi obtingut l'anotació preventiva no pot exigir que se li hipotequin béns diferents dels anotats, si aquests són suficients per assegurar el llegat. Si no ho són, pot exigir el complement de la seva hipoteca sobre altres béns de l'herència, però amb subjecció, pel que fa a aquests últims, al que disposa el segon paràgraf de l'article anterior.

Article 92

L'anotació a favor del creditor refaccionari caduca al cap de 60 dies de concloure's l'obra objecte de la refacció.

Article 93

El creditor refaccionari pot demanar la conversió de la seva anotació preventiva en inscripció d'hipoteca si en expirar el termini que assenyala l'article anterior encara no s'ha pagat del tot el crèdit perquè no ha vençut el termini que estipula el contracte.

Si el termini ha vençut, el creditor pot prorrogar-lo mitjançant aquesta conversió o bé exigir-ne el pagament immediatament, per a la qual cosa l'anotació produeix tots els efectes de la hipoteca.

Article 94

Per convertir l'anotació de crèdit refaccionari en inscripció d'hipoteca s'ha de liquidar el crèdit, si no és líquid, i s'ha d'atorgar l'escriptura pública.

Article 95

Les qüestions que se suscitin entre el creditor i el deutor sobre la liquidació del crèdit refaccionari o sobre la constitució de la hipoteca s'han de decidir en judici ordinari. Mentre aquest se substancii i acabi, l'anotació preventiva subsisteix i produeix tots els seus efectes.

Article 96

L'anotació preventiva per defectes esmenables del títol caduca 60 dies després de la seva data.

Aquest termini es pot prorrogar fins a 180 dies per una causa justa i en virtut d'una provisió judicial.

Article 97

Un cop cancel·lat un assentament, es considera extingit el dret a què es refereixi aquest assentament.

Article 98

Els drets personals no assegurats especialment, les mencions de drets susceptibles d'inscripció especial i separada i els llegats no legitimaris que no hagin estat anotats preventivament dins el termini legal no tenen la consideració de gravàmens als efectes d'aquesta Llei i el registrador els ha de cancel·lar a instància d'una part interessada.

Article 99

Els registradors han de qualificar, sota la seva responsabilitat, la legalitat dels documents en virtut dels quals se sol·licitin les cancel·lacions i la capacitat dels atorgants, en els termes que disposen per a les inscripcions els articles 18 i concordants d'aquesta Llei.

Article 100

Els registradors també han de qualificar, sota la seva responsabilitat, la competència dels jutges o tribunals que ordenin les cancel·lacions, quan no signi el despatx el mateix que hagi decretat la inscripció o anotació preventiva.

Si dubten de la competència del jutge o tribunal, n'han de donar compte al president de l'audiència respectiva, el qual ha de decidir el que consideri procedent.

Article 101

Quan el president de l'audiència declari la competència del jutge o tribunal, el registrador ha de fer immediatament la cancel·lació.

Si en declara la incompetència, el mateix registrador ha de comunicar aquesta decisió a l'interessat i li ha de tornar el despatx.

Article 102

Contra la decisió del president poden recórrer, tant els jutges i tribunals com els interessats, a l'audiència, la qual, escoltades les parts, ha de determinar el que consideri just.

Article 103

La cancel·lació de qualsevol inscripció o anotació preventiva ha de contenir necessàriament les circumstàncies següents:

1a. La classe i la data del document en virtut del qual es fa la cancel·lació i el nom del notari que l'ha autoritzat o el del jutge, el tribunal o l'autoritat que l'ha expedit.

2a. El nom i els cognoms de la persona a instàncies de la qual o amb el consentiment de la qual es fa la cancel·lació.

3a. L'expressió del fet que ha quedat cancel·lat totalment o parcialment l'assentament de què es tracta.

4a. La part de l'immoble que ha desaparegut, o la part del dret que s'extingeix i la que subsisteix, si es tracta d'una cancel·lació parcial.

5a. La data de la presentació al Registre del títol en què s'ha convingut o s'ha manat la cancel·lació.

Quan la cancel·lació es faci en el cas del paràgraf segon de l'article 82, s'ha de fer constar el motiu que determina l'extinció del dret inscrit o anotat.

Si es cancel·la una anotació preventiva en virtut d'un document privat les signatures del qual no estan legitimades, la cancel·lació ha d'expressar la fe de coneixement del registrador, dels qui subscriuen el document o, si no, dels testimonis.

L'omissió de qualsevol d'aquestes circumstàncies determina la nul·litat de l'assentament de cancel·lació.

TÍTOL V

De les hipoteques

SECCIÓ I

De la hipoteca en general

Article 104

La hipoteca subjecta directament i immediatament els béns sobre els quals s'imposa, sigui qui sigui el posseïdor, al compliment de l'obligació per a la seguretat dels quals va ser constituïda.

Article 105

La hipoteca es pot constituir en garantia de tota classe d'obligacions i no altera la responsabilitat personal il·limitada del deutor que estableix l'article 1911 del Codi civil.

Article 106

Poden ser hipotecats:

1r. Els béns immobles susceptibles d'inscripció.

2n. Els drets reals alienables, d'acord amb les lleis, imposats sobre els mateixos béns.

Article 107

També es poden hipotecar:

1r. El dret d'usdefruit, però queda extingida la hipoteca si l'usdefruit conclou per un fet aliè a la voluntat de l'usufructuari. Si conclou per voluntat seva, la hipoteca subsisteix fins que es compleixi l'obligació assegurada, o fins que venci el temps en què l'usdefruit hauria conclòs de manera natural si no hi hagués intervingut el fet que hi va posar fi.

2n. La mera propietat, cas en què, si l'usdefruit es consolida amb aquesta en la persona del propietari, no només subsisteix la hipoteca, sinó que també s'estén al mateix usdefruit, si no s'ha pactat el contrari.

3r. Els béns abans hipotecats, encara que ho estiguin amb el pacte de no tornar-los a hipotecar.

4t. El dret d'hipoteca voluntària, però la que es constitueixi sobre aquest dret queda pendent de la resolució del mateix dret.

5è. Els drets de superfície, pastures, aigües, llenya i altres de semblants de naturalesa real.

6è. Les concessions administratives de mines, ferrocarrils, canals, ponts i altres obres destinades al servei públic, i els edificis o els terrenys que no estiguin directament o exclusivament destinats a aquest servei i que pertanyin al domini particular, encara que estiguin agregats a aquelles obres. En el primer cas, la hipoteca queda pendent de la resolució del dret del concessionari.

7è. Els béns venuts amb pacte de retrovenda o carta de gràcia, si el comprador o el seu drethavent limita la hipoteca a la quantitat que hagi de rebre en cas que es resolgui la venda, i fa saber l'existència del contracte al venedor, per tal que si es retreuen els béns abans que la hipoteca es cancel·li, no retorni el preu sense coneixement del creditor, en no intervenir-hi cap precepte judicial.

8è. El dret de retracte convencional, per bé que el creditor no pot repetir contra els béns hipotecats sense retreure'ls prèviament en nom del deutor, en el moment en què aquest hi tingui dret i avançant la quantitat que calgui.

Si el venedor exerceix el dret de retracte, no només subsisteix la hipoteca, sinó que aquesta recau directament sobre els béns retrats.

9è. Els béns litigiosos, si la demanda origen del plet s'ha anotat preventivament, o si es fa constar a la inscripció que el creditor tenia coneixement del litigi, però en tots dos casos la hipoteca queda pendent de la resolució del plet.

10è. Els béns subjectes a condicions resolutòries expresses, i la hipoteca queda extingida en resoldre's el dret de l'hipotecant.

11è. Els pisos o els locals d'un edifici en règim de propietat horitzontal inscrits d'acord amb el que determina l'article 8.³¹

12è. El dret del més-dient sobre els immobles subhastats en un procediment judicial. Una vegada satisfet el preu de la rematada i inscrit el domini a favor del més-dient, la hipoteca subsisteix i recau directament sobre els béns adjudicats.³²

³¹ Apartat 11 redactat de conformitat amb l'article 2 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 176, de 23 de juliol).

³² Apartat 12 afegit per la disposició final 9a.3 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer).

Article 108

No es poden hipotecar:

1r. Les servituds, llevat que s'hipotequin juntament amb el predi dominant i excepte, en tot cas, la d'aigües, que pot ser hipotecada.

2n. Els usdefruits legals, excepte el que el Codi civil concedeixi al cònjuge vidu.

3r. L'ús i l'habitació.

Article 109

La hipoteca s'estén a les accessions naturals, a les millores i a l'import de les indemnitzacions concedides o degudes al propietari per raó dels béns hipotecats.

Article 110

D'acord amb el que disposa l'article anterior, s'entenen hipotecades juntament amb la finca, encara que no s'esmentin en el contracte, sempre que corresponguin al propietari:

1r. Les millores que consisteixin en noves plantacions, obres de reg o desguàs, obres de reparació, seguretat, transformació, comoditat, adornament o elevació dels edificis i qualsevol altra de semblant que no consisteixi en l'agregació de terrenys, excepte per accessió natural, o en una nova construcció d'edificis on abans no n'hi havia.

2n. Les indemnitzacions concedides o degudes al propietari dels immobles hipotecats per raó d'aquests immobles, sempre que el sinistre o el fet que les motivi hagi tingut lloc després de la constitució de la hipoteca i, així mateix, les procedents de l'expropiació dels immobles a causa d'utilitat pública. Si qualsevol d'aquestes indemnitzacions s'ha de fer efectiva abans que venci l'obligació assegurada i qui hagi de satisfer-les hagi estat notificat prèviament de

l'existència de la hipoteca, s'ha de dipositar l'import en la forma que convinguin els interessats o, en defecte de conveni, en la que estableixen els articles 1176 i següents del Codi civil.

Article 111

Tret que hi hagi un pacte exprés o una disposició legal en contra, la hipoteca, sigui quina sigui la naturalesa i la forma de l'obligació que garanteixi, no comprèn:

1r. Els objectes mobles col·locats permanentment a la finca hipotecada, tant si hi són per a adornament, comoditat o explotació, com per al servei d'alguna indústria, llevat que no se'n puguin separar sense trencar-ne la matèria o deteriorar-ne l'objecte.

2n. Els fruits, sigui quina sigui la situació en què es trobin.

3r. Les rendes vençudes i no satisfetes a l'hora d'exigir-se el compliment de l'obligació garantida.

Article 112

Si la finca hipotecada passa a un tercer posseïdor, no és extensiva als mobles col·locats permanentment als edificis, ni a les millores que no consisteixin en obres de reparació, seguretat o transformació, sempre que els uns o les altres hagin estat costejats pel nou propietari, ni als fruits pendents i rendes vençudes que li pertanyin.

Article 113

El propietari de les accessions o millores que no s'entenen hipotecades, segons el que disposa l'article anterior, en pot exigir l'import en tot cas o bé retenir els objectes en què consisteixin, si això es pot fer sense detriment del valor de la resta de la finca.

Si n'exigeix l'import, no pot detenir el compliment de l'obligació principal amb el pretext de fer efectiu el seu dret, sinó que ha de cobrar el que correspongui amb el preu de la mateixa finca quan s'alieni per tal de pagar el crèdit.

Si les accessions o millores no es poden separar sense detriment de la finca, el propietari d'aquestes ha de cobrar-ne l'import, encara que la quantitat restant no arribi per cobrir el crèdit hipotecari; però si poden ser separades sense aquest detriment i aquell ha optat, tanmateix, per no emportar-se-les, s'han d'alienar amb separació del predi, i el seu preu, tan sols, queda a disposició del propietari.

Article 114

Llevat que hi hagi un pacte en contra, la hipoteca constituïda a favor d'un crèdit que meriti interès només assegura, amb perjudici de tercers, a més del capital, els interessos dels dos últims anys transcorreguts i la part vençuda de l'anualitat corrent.

En cap cas no es pot pactar que la hipoteca assecuri interessos per un termini superior a cinc anys.

Article 115

Per assegurar els interessos vençuts i no satisfets que no estiguin garantits d'acord amb l'article anterior, el creditor pot exigir al deutor l'ampliació de la hipoteca sobre els mateixos béns hipotecats.

Aquesta ampliació no perjudica en cap cas els drets reals inscrits abans.

Si la finca hipotecada no pertany al deutor, el creditor no pot exigir que l'ampliació esmentada es constitueixi sobre la finca, però pot exercir el mateix dret respecte a qualsevol altre bé immoble del deutor que pugui ser hipotecat.

Article 116

El creditor per pensions endarrerides de cens només pot repetir contra la finca acensada, amb perjudici d'un altre creditor hipotecari o censalista posterior, en els termes i amb les restriccions que estableixen l'article 114 i els paràgrafs primer i segon de l'article 115; però pot exigir la hipoteca en el cas i amb les limitacions en què té dret a fer-ho el creditor hipotecari, sigui qui sigui el posseïdor de la finca acensada.

Article 117

Si la finca hipotecada es deteriora i disminueix de valor per dol, culpa o voluntat del propietari, el creditor hipotecari pot sol·licitar al jutge de primera instància del partit en què estigui situada la finca que li admeti una justificació sobre aquests fets; i si d'aquesta es desprèn exactitud i hi apareix fonamentat el temor que la hipoteca és insuficient, s'ha de dictar provisió que mani que el propietari faci o no faci el que sigui procedent per evitar o arreglar el dany.

Si després el propietari insisteix en l'abús, el jutge ha de dictar una nova provisió que posi l'immoble en administració judicial.

En tots aquests casos s'ha de seguir el procediment que estableixen els articles 720 i següents de la Llei d'enjudiciament civil.

Article 118

En cas de venda d'una finca hipotecada, si el venedor i el comprador han pactat que el segon se subroga no només en les responsabilitats derivades de la hipoteca, sinó també en l'obligació personal que es garanteix amb la hipoteca, el primer queda deslligat d'aquesta obligació, si el creditor li'n dóna el consentiment exprés o tàcit.

Si no s'ha pactat la transmissió de l'obligació garantida, però el comprador n'ha descomptat l'import del preu de la venda, o l'ha retingut i en vèncer l'obligació aquesta és satisfeta pel deutor que va vendre la finca, aquest queda subrogat en lloc del creditor fins que el comprador li reintegri l'import total retingut o descomptat.

Article 119

Si s'hipotequen diverses finques alhora per un sol crèdit, cal determinar la quantitat o la part de gravamen de què ha de respondre cadascuna.

Article 120

Una vegada fixada a la inscripció la part de crèdit de què ha de respondre cadascun dels béns hipotecats, només es pot repetir contra aquests béns amb perjudici de tercers per la quantitat a què, respectivament, estiguin afectes i la que correspongui a aquesta per raó d'interessos, d'acord amb el que estableixen els articles anteriors.

Article 121

El que disposa l'article anterior s'entén sens perjudici que, si la hipoteca no arriba a cobrir tot el crèdit, el creditor pugui repetir per la diferència contra les altres finques hipotecades que el

deutor conservi en poder seu; però sense prelación, pel que fa a aquesta diferència, sobre els que, després d'inscrita la hipoteca, hagin adquirit algun dret real en les mateixes finques.

Article 122

La hipoteca subsisteix íntegra, mentre no es cancel·li sobre la totalitat dels béns hipotecats, encara que es redueixi l'obligació garantida, i sobre qualsevol part dels mateixos béns que es conservi, encara que la part restant hagi desaparegut; sens perjudici, però, del que disposen els dos articles següents.

Article 123

Si una finca hipotecada es divideix en dues parts o més, el crèdit hipotecari només s'ha de distribuir entre aquestes si el creditor i el deutor ho acorden voluntàriament. Si no es porta a terme aquesta distribució, el creditor pot repetir per la totalitat de la suma assegurada contra qualsevol de les noves finques en què s'hagi dividit la primera o contra totes alhora.

Article 124

Una vegada dividida la hipoteca constituïda per a la seguretat d'un crèdit entre diverses finques, i pagada la part del crèdit amb què estigui gravada alguna d'aquestes finques, la persona interessada pot exigir la cancel·lació parcial de la hipoteca pel que fa a la mateixa finca. Si la part de crèdit pagada es pot aplicar a alliberar alguna de les finques gravades, perquè no és inferior a l'import de la responsabilitat especial de cadascuna d'aquestes, el deutor ha d'escollir la que ha de quedar lliure.

Article 125

Quan la finca hipotecada sigui una, o en cas que siguin diverses finques i no s'hagi assenyalat la responsabilitat de cadascuna, perquè s'esdevé el que preveu l'article 123, no es pot exigir l'alliberament de cap part dels béns hipotecats, sigui quina sigui la del crèdit que el deutor hagi satisfet.

Article 126

Quan en judici executiu seguit d'acord amb les disposicions de la Llei d'enjudiciament civil es persegueixin béns hipotecats i aquests hagin passat en poder d'un tercer posseïdor, el creditor pot reclamar-li el pagament de la part del crèdit assegurada amb els que té el tercer posseïdor, si el deutor no ho fa en vèncer el termini una vegada requerit judicialment o per un notari.

Una vegada requerit el tercer posseïdor per alguna de les dues formes que estableix el paràgraf anterior, ha d'efectuar el pagament del crèdit amb els interessos corresponents, d'acord amb el que disposa l'article 114, o desemparrar els béns hipotecats.

Si el tercer posseïdor no paga ni desemparrar els béns, és responsable amb els seus propis, a més dels hipotecats, dels interessos meritats des del requeriment i de les costes judicials a què doni lloc per la seva morositat. En el cas que el tercer posseïdor desemparrar els béns hipotecats, aquests s'han de considerar en poder del deutor, a fi que el procediment executiu es pugui dirigir contra aquests.

Article 127

El que disposa l'article anterior també és aplicable en cas que deixi de pagar-se una part del capital del crèdit o dels interessos, el pagament dels quals s'hagi de fer en terminis diferents, si algun d'aquests venç sense que el deutor hagi complert la seva obligació.

Quan per pagar algun dels terminis del capital o dels interessos s'hagi d'alienar la finca hipotecada i encara quedin per vèncer altres terminis de l'obligació, s'ha de fer el que disposa el paràgraf segon de l'article 135. Si el comprador no vol la finca amb la càrrega de la hipoteca que queda per satisfer, se n'ha de dipositar l'import amb els interessos que li corresponguin perquè el creditor sigui pagat en vèncer els terminis pendents.

També es consideren tercers posseïdors, als efectes de l'article 126, els que designa el segon paràgraf del 134.

Si hi ha més d'un tercer posseïdor perquè la propietat o el domini directe pertany a una persona i l'usdefruit o el domini útil pertany a una altra, el requeriment s'ha d'entendre amb totes dues.

Al venciment del termini per pagar el deute, el creditor pot demanar que es despatxi un manament d'execució contra tots els béns hipotecats, tant si estan en poder d'un o diversos tercers posseïdors com si no ho estan; però aquests només poden ser requerits per pagar després d'haver-ho estat el deutor i no haver-ho fet.

Cada un dels tercers posseïdors, si s'hi oposa, ha de ser considerat part en el procediment respecte dels béns hipotecats que posseeixi, i s'hauran d'entendre sempre amb aquest i el deutor totes les diligències relatives a l'embargament i la venda dels béns esmentats, i el tercer posseïdor haurà d'atorgar l'escriptura de venda o s'haurà d'atorgar d'ofici en la seva rebel·lia.

És jutge o tribunal competent per conèixer del procediment el que ho sigui respecte al deutor. No se suspèn en cap cas el procediment executiu per les reclamacions d'un tercer, si no estan fonamentades en un títol inscrit anteriorment, ni per la defunció del deutor o del tercer posseïdor. En cas de concurs regeix el que estableix la Llei concursal.³³

³³ Paràgraf 7è redactat de conformitat amb la disposició final 7a de la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal (BOE núm. 164, de 10 de juliol, i suplement en català núm. 16, d'1 d'agost).

Article 128

L'acció hipotecària prescriu al cap de 20 anys, comptats des que pugui ser exercida.

Article 129³⁴

L'acció hipotecària es pot exercir directament contra els béns hipotecats subjectant el seu exercici al que disposa el títol IV del llibre III de la Llei d'enjudiciament civil, amb les especialitats que estableix el capítol V. A més a més, en l'escriptura de constitució de la hipoteca, s'hi podrà pactar la venda extrajudicial del bé hipotecat, de conformitat amb l'article 1858 del Codi civil, per al cas de falta de compliment de l'obligació garantida. La venda extrajudicial s'ha de fer per mitjà d'un notari, amb les formalitats que estableix el Reglament hipotecari.

³⁴ Article redactat de conformitat amb la disposició final 9a.4 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer).

Article 130³⁵

El procediment d'execució directa contra els béns hipotecats només es pot exercir com a realització d'una hipoteca inscrita, sobre la base dels aspectes que conté el títol que s'hagin recollit en l'assentament respectiu.

³⁵ Article redactat de conformitat amb l'article 11.2 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència, i per la qual s'estableix determinada norma tributària (BOE núm. 294, de 8 de desembre, i suplement en català núm. 39, de 14 de desembre).

Article 131³⁶

Les anotacions preventives de demanda de nul·litat de la mateixa hipoteca o qualssevol altres que no es basin en algun dels supòsits que puguin determinar la suspensió de l'execució queden cancel·lades en virtut del manament de cancel·lació a què es refereix l'article 133, sempre que siguin posteriors a la nota marginal d'expedició de certificació de càrregues. No es pot inscriure l'escriptura de la carta de pagament de la hipoteca mentre no s'hagi cancel·lat prèviament la nota marginal esmentada, mitjançant el manament judicial a aquest efecte.

³⁶ Article redactat de conformitat amb la disposició final 9a.6 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer).

Article 132³⁷

Als efectes de les inscripcions i les cancel·lacions a què donin lloc els procediments d'execució directa sobre els béns hipotecats, la qualificació del registrador s'estén als aspectes següents:

1r. Que s'ha demandat i requerit de pagament el deutor, l'hipotecador no deutor i tercers posseïdors que tinguin inscrits el seu dret en el registre en el moment d'expedir-se la certificació de càrregues en el procediment.

2n. Que s'ha notificat l'existència del procediment als creditors i a tercers el dret dels quals ha estat anotat o inscrit posteriorment a la hipoteca, llevat dels que siguin posteriors a la nota marginal d'expedició de certificació de càrregues, respecte dels quals la nota marginal té els efectes de la notificació.

3r. Que el que s'hagi lliurat al creditor en pagament del principal del crèdit, dels interessos meritats i de les costes causades no excedeixen el límit de la cobertura hipotecària respectiva.

4t. Que el valor del venut o adjudicat va ser igual o inferior a l'import total del crèdit de l'actor, o en cas que l'hagi superat, que es va consignar l'excés en un establiment públic destinat a aquest efecte, a disposició dels creditors posteriors.

³⁷ Article redactat de conformitat amb la disposició final 9a.7 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer).

Article 133³⁸

El testimoni expedit pel secretari judicial comprensiu del decret de rematada o adjudicació i del qual resulti la consignació, si s'escau, del preu, és títol suficient per practicar la inscripció de la finca o dret adjudicat a favor del rematant o adjudicatari, sempre que hi hagi adjunt el manament de cancel·lació de càrregues a què es refereix l'article 674 de la Llei d'enjudiciament civil.

El manament de cancel·lació de càrregues i el testimoni del decret de rematada o adjudicació poden constar en un sol document en el qual s'ha de consignar, en tot cas, el compliment dels requisits establerts a l'article anterior i les altres circumstàncies que siguin necessàries per practicar la inscripció i la cancel·lació.

³⁸ Article redactat de conformitat amb l'article 3.3 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Article 134³⁹

El testimoni del decret d'adjudicació i el manament de cancel·lació de càrregues determinen la inscripció de la finca o dret a favor de l'adjudicatari i la cancel·lació de la hipoteca que va motivar l'execució, així com la de totes les càrregues, gravàmens i inscripcions de tercers posseïdors que siguin posteriors a aquestes, sense excepció, fins i tot les que s'hagin realitzat amb posterioritat a la nota marginal d'expedició de certificació de càrregues en el procediment corresponent.⁴⁰

Només subsisteixen les declaracions d'obres noves i divisions horitzontals posteriors quan de la inscripció de la hipoteca es desprengui que aquesta s'estén per llei o per pacte a les noves edificacions.

³⁹ Article redactat de conformitat amb la disposició final 9a.9 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer).

⁴⁰ Paràgraf 1r redactat de conformitat amb l'article 3.4 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Article 135⁴¹

El registrador ha de comunicar al jutjat o tribunal davant del qual se substanciï un procediment executiu, fins i tot quan recaigui directament sobre béns hipotecats, l'extensió d'ulteriors assentaments que puguin afectar l'execució.

⁴¹ Article redactat de conformitat amb l'article 3.5 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Article 136

Les inscripcions i cancel·lacions de les hipoteques se sotmeten a les regles que estableixen els títols segon i quart per a les inscripcions i cancel·lacions en general, sens perjudici de les especials que estableix aquest títol.

Article 137

Les hipoteques són voluntàries o legals.

SECCIÓ II

De les hipoteques voluntàries

Article 138

Són hipoteques voluntàries les convingudes entre parts o imposades per disposició del propietari dels béns sobre els quals s'estableixin i només les poden constituir els que tinguin la lliure disposició sobre aquells béns o, en cas que no la tinguin, els que hi estiguin autoritzats d'acord amb les lleis.

Article 139

Els qui, d'acord amb l'article anterior, tenen la facultat de constituir hipoteques voluntàries, poden fer-ho ells mateixos o per mitjà d'un apoderat amb poder especial suficient.

Article 140

No obstant el que disposa l'article 105, es pot pactar vàlidament en l'escriptura de constitució de la hipoteca voluntària que l'obligació garantida es faci només efectiva sobre els béns hipotecats.

En aquest cas, la responsabilitat del deutor i l'acció del creditor, en virtut del préstec hipotecari, queden limitades a l'import dels béns hipotecats i no arriben als altres béns del patrimoni del deutor.

Quan la hipoteca constituïda així afecti dues finques o més i el valor d'alguna d'aquestes finques no cobreixi la part del crèdit de què respongui, el creditor pot repetir per la diferència exclusivament contra les altres finques hipotecades, en la forma i amb les limitacions que estableix l'article 121.

Article 141

En les hipoteques voluntàries constituïdes per acte unilateral del propietari de la finca hipotecada, l'acceptació de la persona a favor de la qual es van establir o inscriure s'ha de fer constar al Registre per una nota marginal, els efectes de la qual es retrotrauen a la data de la seva constitució.

Si no consta l'acceptació un cop transcorreguts dos mesos comptats a partir del requeriment que s'hagi efectuat a aquest efecte, es pot cancel·lar la hipoteca a petició del propietari de la finca, sense necessitat del consentiment de la persona a favor de la qual es va constituir.

Article 142

La hipoteca constituïda per a la seguretat d'una obligació futura o subjecta a condicions suspensives inscrites té efecte contra tercers, des de la seva inscripció, si l'obligació arriba a contreure's o la condició arriba a complir-se.

Si l'obligació assegurada està subjecta a condició resolutòria inscrita, la hipoteca té el seu efecte, quant a tercers, fins que es faci constar al Registre el compliment de la condició.

Article 143

Quan es contregui l'obligació futura o es compleixi la condició suspensiva, de què tracta el paràgraf primer de l'article anterior, els interessats poden fer-ho constar així per mitjà d'una nota al marge de la inscripció hipotecària.

Article 144

Qualsevol fet o conveni entre les parts que pugui modificar o destruir l'eficàcia d'una obligació hipotecària anterior, com el pagament, la compensació, l'espera, el pacte o la promesa de no demanar, la novació del contracte primitiu i la transacció o el compromís, no té efecte contra tercers si no es fa constar al Registre per mitjà d'una inscripció nova, d'una cancel·lació total o parcial o d'una nota marginal, segons els casos.

Article 145

Perquè les hipoteques voluntàries quedin vàlidament establertes es requereix:

- 1r. Que s'hagin constituït en escriptura pública.
- 2n. Que l'escriptura s'hagi inscrit al Registre de la Propietat.

Article 146

El creditor hipotecari pot repetir contra els béns hipotecats pel pagament dels interessos vençuts, sigui quina sigui l'època en què s'hagi d'efectuar el reintegrament del capital; però si hi ha un tercer interessat en aquests béns, a qui pugui perjudicar la repetició, no pot superar la quantitat que per aquesta es reclami de la garantida d'acord amb l'article 114.

Article 147

La part d'interessos que el creditor no pugui exigir per l'acció real hipotecària, la pot reclamar de l'obligat per la personal, que es considera respecte d'aquesta, en cas de concurs, com a creditor escripturari, llevat del que disposa l'article 140.

Article 148

Quan es redimeixi un cens gravat amb una hipoteca, el creditor hipotecari té dret que el rediment, a elecció seva, li pagui el seu crèdit per complet amb els interessos vençuts i per vèncer o li reconegui la seva mateixa hipoteca sobre la finca que va ser gravada amb el cens.

En aquest últim cas, s'ha de fer una nova inscripció de la hipoteca, on ha de constar clarament aquella circumstància, i té efecte des de la data de la inscripció anterior.

Article 149

El crèdit o préstec garantit amb hipoteca es pot cedir en tot o en part de conformitat amb el que disposa l'article 1526 del Codi civil. La cessió de la titularitat de la hipoteca que garanteixi un crèdit o préstec s'ha de fer en escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.⁴²

El deutor no queda obligat per aquest contracte a més d'allò que ho estigui pel seu.

El cessionari s'ha de subrogar en tots els drets del cedent.

⁴² Paràgraf 1r redactat de conformitat amb l'article 11.3 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència, i per la qual s'estableix determinada norma tributària (BOE núm. 294, de 8 de desembre, i suplement en català núm. 39, de 14 de desembre).

Article 150

Quan la hipoteca s'hagi constituït per garantir obligacions transferibles per un endós o per títols al portador, el dret hipotecari s'entén transferit, amb l'obligació o amb el títol, sense que sigui necessari donar-ne coneixement al deutor ni fer constar la transferència al Registre.

Article 151

Si en els casos en què s'hagi de fer s'omet donar coneixement al deutor de la cessió del crèdit hipotecari, el cedent és responsable dels perjudicis que pugui patir el cessionari a conseqüència d'aquesta falta.

Article 152

Els drets o els crèdits assegurats amb una hipoteca legal només es poden cedir quan hagi arribat el cas d'exigir-ne l'import.

Article 153

Es pot constituir hipoteca en garantia de comptes corrents de crèdit, i s'ha de determinar en l'escriptura la quantitat màxima de què respongui la finca i el termini de durada, i si aquest termini és prorrogable o no, i, si ho és, la possible pròrroga i els terminis de liquidació del compte.

Si en el moment que venci el termini fixat pels atorgants o la pròrroga, si s'escau, el creditor no s'ha reintegrat del saldo del compte, pot utilitzar l'acció hipotecària per al seu cobrament en la part que no excedeixi la quantitat assegurada amb la hipoteca pel procediment que estableixen els articles 129 i següents. A l'escriptura i en altres documents esmentats a la regla 3 de l'article 131, s'hi ha d'adjuntar el que acrediti l'import líquid de la quantitat deguda. Per a això, cal presentar l'exemplar de la llibreta que es diu a continuació que estigui en poder de l'actor.

Per poder determinar en el moment de la reclamació la quantitat líquida a què puja, els interessats han de portar una llibreta d'exemplars duplicats; un en poder de qui adquireix la hipoteca i un altre en el del qui l'atorga, en els quals, en el moment de fer qualsevol cobrament o lliurament s'ha de fer constar, amb l'aprovació i la signatura dels dos interessats, cadascun dels assentaments del compte corrent.

No obstant això, en els comptes corrents oberts pels bancs, caixes d'estalvi i societats de crèdit degudament autoritzades, es pot convenir que, als efectes de procedir executivament, el saldo es pot acreditar mitjançant un certificat de l'entitat creditora. En aquest cas, per executar s'ha de notificar judicialment o notarialment al deutor un extracte del compte, i aquest pot al·legar en la mateixa forma, dins els vuit dies següents, error o falsedat.

Si el deutor hi oposa error, el jutge competent per entendre del procediment d'execució, a petició d'una de les parts, les ha de citar a compareixença, dins el termini de vuit dies, i després d'escoltar-les, ha d'admetre els documents que es presentin i ha de disposar, en el termini de tres dies, el que consideri procedent. La interlocutòria que dicti és apel·lable a un sol efecte, i el recurs s'ha de substanciar pels tràmits d'apel·lació dels incidents.

Quan s'al·legui falsedat i s'incoï una causa criminal, s'ha d'interrompre el procediment fins que en aquesta causa es dicti sentència ferma o interlocutòria de sobreseïment lliure o provisional.

Si el deutor oposa alguna d'aquestes excepcions, no les pot tornar a adduir en els judicis executius que, per fer efectiu el saldo esmentat, es puguin entaular, sens perjudici que al seu dia exerceixi totes les accions que siguin de la seva competència en els procediments civils o criminals corresponents.

Article 153 bis⁴³

També es pot constituir una hipoteca de màxim:

- a) a favor de les entitats financeres a què es refereix l'article 2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, en garantia d'una o diverses obligacions, de qualsevol classe, presents i/o futures, sense necessitat de pacte novador d'aquestes,
- b) a favor de les administracions públiques titulars de crèdits tributaris o de la Seguretat Social, sense necessitat de pacte novador d'aquests.

N'hi ha prou que s'especifiquin en l'escriptura de constitució de la hipoteca i es facin constar en la seva inscripció: la seva denominació i, si és necessari, la descripció general dels actes jurídics bàsics de què derivin o puguin derivar en el futur les obligacions garantides; la quantitat màxima de què respon la finca; el termini de durada de la hipoteca, i la manera de calcular el saldo final líquid garantit.

Es pot pactar en el títol que la quantitat exigible en cas d'execució sigui la resultant de la liquidació efectuada per l'entitat financera creditora en la forma convinguda per les parts en l'escriptura.

Al venciment pactat pels atorgadors, o al de qualsevol de les seves pròrrogues, l'acció hipotecària es pot exercir de conformitat amb el que preveuen els articles 129 i 153 d'aquesta Llei i concordants de la Llei d'enjudiciament civil.

⁴³ Article afegit per l'article 11.4 de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència, i per la qual s'estableix determinada norma tributària (BOE núm. 294, de 8 de desembre, i suplement en català núm. 39, de 14 de desembre).

Article 154

La constitució d'hipoteques per tal de garantir títols transmissibles per endós o al portador s'ha de fer per mitjà d'una escriptura pública, que s'ha d'inscriure al Registre o registres de la propietat a què corresponguin els béns que s'hipotequin, o en el de l'arrendada o cap de l'obra pública, quan la garantia hipotecària sigui d'aquesta classe; en aquest cas s'ha de fer una referència breu en els altres registres pel territori dels quals travessi l'obra, a continuació de les inscripcions de referència de la de domini, que han de constar en aquests registres.

En l'escriptura s'ha de consignar, a més de les circumstàncies pròpies de les de constitució d'hipoteca, les relatives al nombre i el valor de les obligacions que s'emetin i que garanteixi la hipoteca; la sèrie o les sèries a què corresponguin; la data o les dates de l'emissió; el termini dins el qual han de ser amortitzades i la forma com han de ser-ho; l'autorització obtinguda per emetre-les, en cas que sigui necessària, i qualsevol altra que serveixi per determinar les condicions dels títols esmentats, que han de ser talonaris; també s'ha de fer constar expressament, quan siguin al portador, que queda constituïda la hipoteca a favor dels tenidors presents o futurs de les obligacions.

Així mateix, en els títols s'ha de fer constar la data i el notari autoritzant de l'escriptura, i el número, el foli, el llibre i la data de la inscripció als registres de la propietat respectius i al Registre Mercantil, quan sigui procedent, d'acord amb el que preveu l'article 21, número 10, del Codi de comerç.

Article 155

El procediment per fer efectiva l'acció hipotecària nascuda dels títols, tant nominatius com al portador, és el que estableixen els articles 129 i següents d'aquesta Llei, sigui quin sigui l'import de la quantitat reclamada. Als títols i a les obligacions, s'hi ha d'adjuntar un certificat de la inscripció de la hipoteca al Registre de la Propietat, i el requeriment de pagament al

deutor o al tercer posseïdor de la finca, si n'hi ha, s'ha de fer en el seu domicili, encara que no resideixin al lloc del judici, o subsidiàriament a les persones que estableix l'article 131 d'aquesta Llei.

En cas que hi hagi altres títols amb el mateix dret que els que siguin base de l'execució, s'ha d'efectuar la subhasta i la venda de les finques objecte del procediment i s'han de deixar subsistents les hipoteques corresponents al valor total d'aquests títols. S'entén que el rematant les accepta i s'hi subroga, i que el preu de la rematada no es destina al seu pagament o extinció, d'acord amb el que disposen els articles 131 i 135 d'aquesta Llei. Amb això queda derogat el que estableix sobre aquest aspecte l'article 1517 de la Llei d'enjudiciament civil.

El que disposa el present article no és aplicable a les obligacions emeses per les companyies de ferrocarrils i altres obres públiques i per les de crèdit territorial, les quals continuen regint-se per les disposicions del Codi de comerç i per les altres que s'hi refereixin.

Article 156

La cancel·lació de les inscripcions d'hipoteques constituïdes en garantia de títols transmissibles per endós s'efectua presentant l'escriptura atorgada pels qui hagin cobrat els crèdits, en la qual ha de constar que s'han inutilitzat els títols endossables en l'acte de l'atorgament, o una sol·licitud signada pels interessats i pel deutor en la qual s'han d'adjuntar, inutilitzats, els títols esmentats, o bé amb l'oferiment i la consignació previs de l'import dels títols fet en els casos i amb els requisits que preveuen els articles 1176 i següents del Codi civil.

Les inscripcions d'hipoteques constituïdes per tal de garantir títols al portador s'han de cancel·lar totalment si es fa constar per una acta notarial que s'ha recollit i que és en poder del deutor tota l'emissió dels títols degudament inutilitzats.

Així mateix, és procedent la cancel·lació total si es presenten, com a mínim, les tres quartes parts dels títols emesos i s'assegura el pagament de la resta. Se n'ha de consignar l'import i el dels interessos que siguin procedents a l'establiment públic destinat a aquest efecte. En aquest cas, la cancel·lació s'ha d'acordar per sentència, amb dues crides prèvies per edictes publicats en el *Butlletí Oficial de l'Estat*, i pel termini de dos mesos cada crida, a tots els qui es considerin amb dret a oposar-se a la cancel·lació.

Aquestes hipoteques també es poden cancel·lar parcialment presentant una acta notarial que acrediti que estan recollides i en poder del deutor, degudament inutilitzades, obligacions per un valor equivalent a l'import de la hipoteca parcial que es vol extingir, sempre que aquestes obligacions pugin, com a mínim, a la desena part del total de l'emissió. En aquest cas, si les finques hipotecades són diverses, es poden cancel·lar completament les inscripcions d'hipoteca d'una finca o de diverses, la responsabilitat de les quals sigui igual al valor de les obligacions recollides, o alliberar-les parcialment totes a prorrata, o proporcionalment a les responsabilitats respectives.

La hipoteca també es pot cancel·lar parcialment quan es presenti una acta notarial que acrediti que estan recollides i en poder del deutor, degudament inutilitzades, obligacions equivalents a l'import total de la responsabilitat perquè estigui afecta a la hipoteca una finca determinada, encara que aquestes obligacions no pugin a la desena part del total de l'emissió. En aquest cas, només es pot cancel·lar la inscripció de la hipoteca que gravi la finca que es vol alliberar.

Les hipoteques constituïdes en garantia de títols transmissibles per endós o al portador es poden cancel·lar totalment si l'entitat emissora declara que no s'han posat en circulació; justifica la declaració amb un certificat de la seva comptabilitat, on consti que no s'ha fet l'ingrés en caixa corresponent al valor dels títols, i publica sengles anuncis en el *Butlletí Oficial* de la província i en un diari, si n'hi ha, de la localitat en què radiquin les finques i on

estigui domiciliada l'entitat, que notifiquin al públic el seu propòsit de sol·licitar la cancel·lació.

Quan en virtut d'una llei o com a conseqüència del que estableixi l'escriptura d'emissió s'hagin constituït consorcis, associacions o sindicats d'obligacionistes amb facultats per cancel·lar, és procedent fer la cancel·lació si l'acord corresponent ha estat aprovat pels tenidors que representin les tres quartes parts dels títols en circulació.

Article 157

Es pot constituir hipoteca en garantia de rendes o prestacions periòdiques.

A la inscripció, s'hi ha de fer constar l'acte o el contracte pel qual s'hagin constituït les rendes o les prestacions i el termini en què han de ser satisfetes així com també la manera o la forma com han de ser-ho.

El creditor d'aquestes rendes o prestacions periòdiques pot executar aquestes hipoteques utilitzant el procediment sumari que estableixen els articles 129 i següents d'aquesta llei. Qui remati els béns gravats amb aquesta hipoteca els ha d'adquirir amb subsistència d'aquesta i de l'obligació de pagament de la pensió o prestació fins que venci. La hipoteca produeix els mateixos efectes quant a tercers, però respecte a les pensions vençudes i no satisfetes, només perjudiquen tercers en els termes que estableixen l'article 114 i els paràgrafs primer i segon de l'article 115 d'aquesta llei.

Llevat que hi hagi un pacte en contra, transcorreguts sis mesos des de la data en què, d'acord amb el que s'ha consignat al Registre, s'hagi d'haver satisfet l'última pensió o prestació, el titular de l'immoble pot sol·licitar la cancel·lació de la hipoteca, sempre que no consti cap assentament que indiqui que s'ha modificat el contracte o formulat una reclamació contra el deutor sobre pagament d'aquestes pensions o prestacions.

SECCIÓ III

De les hipoteques legals

Article 158

Només són hipoteques legals les que les lleis admeten expressament amb aquest caràcter. Les persones a favor de les quals la llei concedeix hipoteca legal no tenen altre dret que el d'exigir la constitució d'una hipoteca especial suficient per a la garantia del seu dret.

Article 159

Perquè les hipoteques legals quedin vàlidament establertes es requereix la inscripció del títol en virtut del qual es constitueixin.

Article 160

Les persones a favor de les quals la llei reconeix una hipoteca legal poden exigir aquesta hipoteca sobre qualsevol bé immoble o dret real de què pugui disposar l'obligat a prestar-la, en qualsevol moment, encara que hagi cessat la causa que li doni fonament, com el matrimoni, la tutela, la pàtria potestat o l'administració, sempre que estigui pendent de compliment l'obligació que s'hauria d'haver assegurat.

Article 161

La hipoteca legal, una vegada constituïda i inscrita, té els mateixos efectes que la voluntària, sense cap altra especialitat que les que determina expressament aquesta Llei, sigui quina sigui la persona que ha d'exercir els drets que la mateixa hipoteca confereixi.

Article 162

Si per a la constitució d'alguna hipoteca legal s'ofereixen diferents béns i els interessats no convenen en la part de responsabilitat que ha de recaure sobre cadascun, d'acord amb el que disposa l'article 119, ho ha de decidir el jutge o tribunal, amb dictamen previ de perits. Així mateix, el jutge o tribunal ha de decidir en les qüestions que se suscitin entre els interessats sobre la qualificació de suficiència dels béns oferts per a la constitució de qualsevol hipoteca legal.

Article 163

En qualsevol moment en què les hipoteques legals inscrites arribin a ser insuficients, en poden reclamar l'ampliació o l'han de demanar els qui, d'acord amb aquesta Llei, tinguin, respectivament, el dret o l'obligació d'exigir-les i de quantificar-ne la suficiència.

Article 164

Les hipoteques legals inscrites subsisteixen fins que s'extingeixen els drets per a la seguretat dels quals s'han constituït, i es cancel·len en els mateixos termes que les voluntàries.

Article 165

Per tal de constituir o ampliar judicialment, i a instància de part, qualsevol hipoteca legal, s'ha de procedir d'acord amb les regles següents:

1a. Qui tingui dret a exigir-la ha de presentar un escrit al jutjat o tribunal del domicili de l'obligat a prestar-la, en què demani que es constitueixi la hipoteca, fixant la quantitat per la qual s'ha de constituir i assenyalant els béns que puguin ser gravats amb ella o, com a mínim, el Registre on hagin de constar inscrits els que posseeixi la mateixa persona obligada.

2a. S'ha d'adjuntar a aquest escrit, precisament, el títol o els documents que produeixen el dret d'hipoteca legal, i, si és possible, un certificat del registrador en què constin tots els béns hipotecables que tingui el demandat.

3a. El jutge o tribunal, a la vista, ha de manar que compareguin en presència seva tots els interessats en la constitució de la hipoteca per tal que s'avinguin, si és possible, pel que fa a la manera d'efectuar-la.

4a. Si s'hi avenen, el jutge o tribunal ha de manar que es constitueixi la hipoteca en els termes que s'hagin convingut.

5a. Si no s'hi avenen, ja sigui pel que fa a l'obligació d'hipotecar o pel que fa a la quantitat que s'ha d'assegurar o a la suficiència de la hipoteca oferta, s'ha de traslladar l'escrit de demanda al demandat i el judici ha de seguir els tràmits establerts per als incidents a la Llei d'enjudiciament civil.

Article 166

En cas que el jutge o tribunal hagi de procedir d'ofici per exigir la constitució d'una hipoteca legal, ha de disposar que el registrador corresponent li trameti el certificat que estableix la regla segona de l'article anterior; en la vista, ha de manar que comparegui l'obligat a

constituir la hipoteca, i amb audiència seva i amb la del Ministeri Fiscal, ha de seguir després el judici pels tràmits que queden prescrits.

Article 167

El que disposen els dos articles anteriors s'entén sens perjudici de les regles establertes sobre hipoteques per béns reservables i sobre fiança dels tutors, i només és aplicable a la hipoteca legal a favor de l'Estat, de les províncies o dels pobles en cas que els reglaments administratius no estableixin un altre procediment per exigir-la.

Article 168

Tenen dret a exigir hipoteca legal:

1r. Les dones casades sobre els béns dels seus marits:

a) Pels dots que els hagin estat lliurats solemnement sota fe de notari.

b) Pels parafernals que amb la solemnitat esmentada anteriorment hagin lliurat als seus marits.

c) Per les donacions que els mateixos marits els hagin promès dins els límits de la Llei.

d) Per qualsevol altre bé que les dones hagin aportat al matrimoni i lliurat als seus marits amb la mateixa solemnitat.

2n. Els reservataris sobre els béns dels reservistes en els casos que assenyalen els articles 811, 968 i 980 del Codi civil i en qualsevol altre comprès en lleis o furs especials.

3r. Els fills sotmesos a la pàtria potestat pels béns de la seva propietat usdefruitats o administrats pel pare o la mare que hagin contret un segon matrimoni, i sobre els béns dels mateixos pares.

4t. Els menors o incapacitats sobre els béns dels seus tutors, pels que aquests administrin i per la responsabilitat en què incorrin, tret que prestin en lloc de la fiança hipotecària una altra garantia establerta i autoritzada pel Codi civil.

5è. L'Estat, les províncies i els pobles, sobre els béns dels que contractin amb ells o administrin els seus interessos, per les responsabilitats que aquests van contreure, de conformitat amb el que estableixen les lleis i els reglaments.

6è. L'Estat, sobre els béns dels contribuents en els casos que estableix aquesta Llei, a més de la preferència que reconeix a favor seu l'article 194.

7è. Els asseguradors, sobre els béns dels assegurats, també en els casos que estableix aquesta Llei, a més de la preferència que reconeix a favor seu l'article 196.

SUBSECCIÓ I

De la hipoteca dotal

Article 169

La dona casada, a favor de la qual aquesta Llei reconeix hipoteca legal, té dret:

1r. Que el marit inscrigui a nom propi i hipotequi en favor de la seva dona els béns immobles i els drets reals que rebi com a dot estimat o d'altres suficients per assegurar la devolució del seu import.

2n. Que s'inscriguin al Registre, a nom d'ella, si ja no ho estan en qualitat de dotals o parafernals, o pel concepte legal que els correspongui, tots els altres béns immobles i drets reals que el marit rebi com a inestimats i hagi de retornar, si s'escau.

3r. Que el marit assegurui, amb hipoteca especial suficient, tots els altres béns no compresos en els paràgrafs anteriors i que se li lliurin per raó de matrimoni.

Article 170

El dot confessat pel marit, el lliurament del qual no consti o consti només per un document privat, no té altre efecte que el de les obligacions personals.

No obstant això, la dona que tingui a favor seu un dot confessat pel marit abans de casar-se o dins el primer any de matrimoni, pot exigir en qualsevol moment que el marit se l'asseguri amb una hipoteca, sempre que faci constar judicialment l'existència dels béns dotals o la d'altres de semblants o equivalents en el moment de deduir la seva reclamació.

Article 171

Sempre que el registrador inscrigui béns de dot estimat a favor del marit, ha de fer d'ofici la inscripció hipotecària a favor de la dona, llevat que aquesta hagi renunciat al seu dret o que la hipoteca s'hagi constituït sobre béns diferents.

Si el títol presentat per a la primera de les inscripcions esmentades no és suficient per fer la segona, s'han de suspendre una i altra, i, de totes dues, se n'ha de fer l'anotació preventiva que sigui procedent.

Article 172

La hipoteca legal constituïda pel marit a favor de la dona ha de garantir la restitució dels béns o els drets assegurats, només en els casos en què aquesta restitució s'hagi de fer, d'acord amb les lleis i amb les limitacions que aquestes determinen, i deixa de tenir efecte i es pot cancel·lar sempre que el marit, per qualsevol causa legítima, quedi dispensat de l'obligació de restituir.

Article 173

La quantitat que s'hagi d'assegurar per raó de dot estimat no pot excedir en cap cas l'import de l'estimació, i si es redueix el del mateix dot, perquè excedeix la quantia que el dret permet, també s'ha de reduir la hipoteca en la mateixa proporció, amb la cancel·lació parcial prèvia corresponent.

Article 174

Quan es constitueixi un dot inestimat en béns no immobles, s'han de valorar per tal de fixar la quantitat que ha d'assegurar la hipoteca, en cas que aquests béns no subsisteixin en el moment de la restitució, però sense que per això aquest dot perdi la seva qualitat d'inestimat, si és qualificat així en l'escriptura dotal.

Article 175

La hipoteca per assegurar les donacions per raó de matrimoni només té lloc en cas que el marit les ofereixi com a augment del dot. Si s'ofereixen sense aquest requisit, només produeixen obligació personal, i queda a l'arbitri del marit assegurar-les o no amb una hipoteca.

Article 176

El marit només pot ser obligat a constituir una hipoteca pels béns parafernals mobles de la seva dona si aquests li són lliurats per a la seva administració per escriptura pública i sota fe de notari.

Per constituir aquesta hipoteca han de valorar els béns o n'han de fixar el valor els qui tenen la facultat d'exigir-la i de qualificar-ne la suficiència.

Article 177

Es consideren béns aportats al matrimoni, als efectes de l'últim paràgraf del número 1 de l'article 168, aquells que sota qualsevol concepte, d'acord amb els furs o els costums locals, la dona apporti a la societat conjugal, sempre que es lliurin al marit, per escriptura pública i sota fe de notari, perquè els administri, tant si és amb estimació que causi venda, com si és amb l'obligació de conservar-los i de tornar-los si es dissol el matrimoni.

Quan el lliurament dels béns de què tracta el paràgraf anterior consti només per confessió del marit, només es pot exigir la constitució de la hipoteca dotal en els casos i els termes que estableix l'article 170.

Article 178

La constitució d'hipoteca i la inscripció de béns a què es refereix l'article 169 només les pot exigir la dona, si està casada i és major d'edat.

Si encara no ha contret matrimoni o, havent-lo contret, és menor, han d'exercir aquell dret en nom seu, i qualificar la suficiència de la hipoteca que es constitueixi, el pare, la mare o qui doni el dot o els béns que s'han d'assegurar.

Article 179

A falta de les persones a què es refereix l'article anterior, i si la dona és menor, tant si està casada com si no ho està, han de demanar que es facin efectius els mateixos drets el tutor, el protutor, el consell de família o qualsevol dels seus vocals, i, si no ho demanen, el fiscal ha de sol·licitar, d'ofici o a instància de qualsevol persona, que es compeli el marit a constituir la hipoteca.

Els jutges municipals i els comarcals també tenen l'obligació d'excitar el zel del Ministeri Fiscal a fi que compleixi el que estableix el paràgraf anterior.

Article 180

Si el marit no té béns amb què constituir la hipoteca a què es refereix el número 3 de l'article 169, queda obligat a constituïrla sobre els primers immobles o drets reals que adquireixi, però sense que aquesta obligació pugui perjudicar tercers mentre no s'inscriu la hipoteca.

Article 181

Quan els béns dotals consisteixin en rendes o pensions perpètuas, si s'arriben a alienar, se n'ha d'assegurar la devolució constituint una hipoteca pel capital que representin les mateixes rendes o pensions, capitalitzades a l'interès legal.

Si les pensions a què es refereix el paràgraf anterior són temporals o poden o han de subsistir després de la dissolució del matrimoni, s'ha de constituir la hipoteca per la quantitat que convinguin els cònjuges i, a falta de conveni, per la que fixi el jutge o tribunal.

Article 182

Les disposicions d'aquesta Llei sobre la hipoteca dotal no alteren ni modifiquen les que contenen els articles 880, 881 i 909 del Codi de comerç.

Article 183

La dona pot exigir la subrogació de la seva hipoteca en altres béns del marit quan ho consideri convenient, des que hagi consentit per escrit en l'alienació o el gravamen dels immobles adscrits al seu dot o com a condició prèvia per prestar aquest consentiment.

Si la dona es troba en el cas que preveu l'article 178, també poden exercir aquest dret, en nom seu, les persones designades en el mateix article i el següent.

SUBSECCIÓ II

De la hipoteca per béns reservables

Article 184

El vidu o la vídua que pel fet de repetir matrimoni estiguin obligats a reservar determinats béns, han de fer inventari, amb intervenció judicial, de tots els béns, inscriure'ls, si no ho estan, i, en tot cas, han de fer constar al Registre la qualitat de reservables dels immobles, han de taxar els mobles i han d'assegurar amb una hipoteca especial suficient les restitucions que exigeix l'article 978 del Codi civil.

Tenen les mateixes obligacions el cònjuge vidu, en el cas de l'article 980 del Codi civil, i el reservista, en el de l'article 811 del mateix cos legal, quan els siguin aplicables.

Article 185

Quan els reservataris siguin certs i majors d'edat, només ells poden exigir el compliment de les obligacions que estableix l'article anterior; si són menors o incapacitats, ho han d'exigir en nom seu les persones que els hagin de representar legalment. En un cas i en l'altre, l'escriptura pública atorgada entre el reservista i els reservataris o els seus representants legals és títol suficient per fer la inscripció o per fer constar la qualitat de reservables en l'assentament corresponent, segons sigui procedent.

Article 186

El reservista també pot, sense el concurs dels reservataris o dels seus representants legals, fer constar al Registre la qualitat de reservables dels immobles o constituir una hipoteca especial suficient per assegurar les restitucions que exigeix la Llei, acudint al jutge competent d'acord amb els tràmits que determina el Reglament hipotecari.

Article 187

Si transcorren 180 dies des del naixement de l'obligació de reservar sense que el reservista hagi donat compliment al que estableixen els articles anteriors, els drets reconeguts per aquests a favor dels reservataris poden ser exigits pels seus parents, sigui quin sigui el grau de parentiu, el marmessor del cònjuge premort i, si no, el Ministeri Fiscal. Si hi concorren amb la mateixa pretensió dues persones o més de les esmentades, s'ha de donar preferència a qui l'hagi reclamat primer. En aquest cas, la hipoteca es constitueix d'acord amb l'article 165 d'aquesta Llei.

Article 188

El jutge o tribunal que intervingui en els casos a què es refereixen els dos articles anteriors ha de tenir cura, sota la seva responsabilitat, que es facin els assentaments corresponents al Registre.

Article 189

Si el reservista no té béns per hipotecar, també s'ha d'instruir l'expedient que preveu l'article 186, amb l'única finalitat de fer constar la reserva i la seva quantia.

La provisió que es dicti en aquest cas s'ha de limitar a declarar el que sigui procedent sobre aquests punts i l'obligació del reservista d'hipotecar els primers immobles que adquireixi.

SUBSECCIÓ III

De la hipoteca pels béns dels que estan sota la pàtria potestat

Article 190

Els fills a favor dels quals l'article 168 reconeix hipoteca legal tenen dret:

1r. Que els béns immobles de la seva pertinença s'inscriguin a favor seu, si encara no ho estan.

2n. Que el pare o, si s'escau, la mare, si tenen béns hipotecables, assegurin amb una hipoteca els béns que no siguin immobles que pertanyin als mateixos fills. Tanmateix, si els béns immobles del pare o la mare són insuficients, la hipoteca s'ha de constituir sobre aquests, sens perjudici d'ampliar-la a d'altres que adquireixin després, en cas que se'ls exigeixi així.

Article 191

Poden demanar en nom dels fills que es facin efectius els drets esmentats a l'article anterior:

1r. Les persones de les quals procedeixen els béns.

2n. Els hereus o els marmessors d'aquestes persones.

3r. Els ascendents del menor.

4t. El Ministeri Fiscal en cas que manquin les persones damunt esmentades.

SUBSECCIÓ IV

De la hipoteca per raó de tutela

Article 192

La fiança hipotecària que han de prestar els tutors, d'acord amb el número 4 de l'article 168, es regula pel que disposen els articles 252 al 260 del Codi civil, pel que fa a la quantia, la qualificació, la disminució i l'augment, a les persones que poden demanar-ne la inscripció, a les responsabilitats que ha d'assegurar i als tutors exempts de l'obligació de constituir-la.

No es pot cancel·lar totalment aquesta fiança hipotecària fins que, aprovats els comptes de la tutela, el tutor hagi extingit totes les responsabilitats de la seva gestió, llevat del cas que hagi estat substituïda per una altra fiança hipotecària o pignorativa en virtut d'un acord executiu del consell de família.

SUBSECCIÓ V

D'altres hipoteques legals

Article 193

L'autoritat a qui correspongui ha d'exigir la constitució d'hipoteques especials sobre els béns dels que treballin amb fons públics o contractin amb l'Estat, les províncies o els pobles en tots els casos i en la forma que els reglaments administratius estableixin.

Article 194

L'Estat, les províncies o els pobles tenen preferència sobre qualsevol altre creditor i sobre el tercer adquirent, encara que hagin inscrit els seus drets al Registre, per al cobrament de l'anualitat corrent i de l'última vençuda i no satisfeta de les contribucions o els impostos que gravin els béns immobles.

Als efectes del paràgraf anterior, s'entén per anualitat vençuda la constituïda pels quatre trimestres de l'exercici econòmic anterior al corrent, sigui quina sigui la data i la periodicitat de l'obligació fiscal de pagament.

Per tenir la mateixa preferència per més gran suma que la corresponent a aquestes dues anualitats, l'Estat, les províncies o els pobles poden exigir la constitució d'una hipoteca especial en la forma que determinin els reglaments administratius. Aquesta hipoteca només té efecte des de la data en què queda inscrita.

Article 195

L'assegurador de béns immobles té dret a exigir una hipoteca especial sobre els béns assegurats, el propietari dels quals no hagi satisfet les primes de l'assegurança de dos anys o més, o de dos o més dels últims dividendes passius, si l'assegurança és mútua.

Article 196

Mentre no es meritin les primes dels dos anys o els dos últims dividendes, si s'escau, el crèdit de l'assegurador té preferència sobre els altres crèdits.

Article 197

Meritats i no satisfets els dos dividendes o les dues anualitats de què tracten els dos articles anteriors, s'ha de constituir la hipoteca per tota la quantitat que es degui, i la inscripció només té efecte des de la seva data.

TÍTOL VI

De la concordança entre el Registre i la realitat jurídica

Article 198

La concordança entre el Registre i la realitat jurídica extraregstral es porta a terme, segons els casos, per la primera inscripció de les finques que no estiguin inscrites a favor de cap persona, per la represa del tracte successiu interromput i per l'expedient d'alliberament de càrregues i gravàmens.

Article 199

La immatriculació de finques que no estiguin inscrites a favor de cap persona s'ha d'efectuar:

- a) Mitjançant un expedient de domini.
- b) Mitjançant el títol públic de la seva adquisició, complementat per una acta de notorietat quan no s'acrediti de forma fefaent el títol adquisitiu del transmetent o l'alienant.
- c) Mitjançant el certificat a què es refereix l'article 206, només en els casos que s'hi indiquen.

Article 200

La represa del tracte successiu interromput s'ha de fer mitjançant una acta de notorietat o expedient de domini.

Per qualsevol d'aquests mitjans o pel que autoritza l'article 205 es pot fer constar al Registre la cabuda més gran de finques ja inscrites.

Article 201

L'expedient de domini es tramita d'acord amb les regles següents:

1a. És jutge competent, sigui quin sigui el valor de la finca o les finques objecte de l'expedient, el de primera instància del partit en què radiquin o en què estigui situada la part principal.

2a. L'expedient s'inicia per un escrit al qual s'ha d'adjuntar un certificat que acrediti l'estat actual de la finca al Cadastre Topogràfic Parcel·lari o, si no, a l'Avenç Cadastral, al Registre Fiscal o Amillament, i un altre al Registre de la Propietat, que expressi, segons els casos:

a) La falta d'inscripció, si s'escau, de la finca que es vol immatricular.

b) La descripció actual segons el Registre i l'última inscripció del domini de la finca l'extensió de la qual es pretén rectificar.

c) L'última inscripció de domini i totes les altres que estiguin vigents, siguin de la classe que siguin, quan es tracti de reprendre el tracte successiu interromput, del domini o dels drets reals.

En els supòsits *a* i *c* del paràgraf anterior, també s'hi han d'adjuntar els documents acreditatius del dret del sol·licitant, si en té, i, en tot cas, tots els que es considerin oportuns per justificar la petició que faci en l'escrit.

3a. El secretari judicial ha de traslladar aquest escrit al ministeri fiscal, citar aquells que, segons la certificació del Registre, tinguin algun dret real sobre la finca, aquell de qui procedeixin els béns o els seus drethavents, si són coneguts, i qui tingui encadastrada o amillarada la finca a favor seu, i convocar les persones ignorades a qui pugui perjudicar la inscripció sol·licitada per mitjà d'edictes. Aquests s'han de fixar en els taulers d'anuncis, de l'ajuntament i del jutjat a què pertanyi la finca, per tal que, dins dels deu dies següents a la citació o a la publicació dels edictes, puguin comparèixer davant del jutjat per al·legar el que al seu dret convingui.

Aquests edictes també s'han de publicar en el butlletí oficial de la província si el valor total de la finca o finques compreses en l'expedient és superior a cent cinquanta euros, i si sobrepassa els tres-cents euros s'han de publicar, a més, en un dels diaris de més circulació de la província.

En els casos *a* i *b* de la regla 2a s'ha de citar, a més, els titulars dels predis adjacents, i en els *a* i *c* de la mateixa regla, el posseïdor de fet de la finca, si és rústica, o el porter, o, si no n'hi ha, un dels inquilins, si és urbana.⁴⁴

4a. Transcorregut el termini fixat, l'actor i tots els interessats que hagin comparegut poden proposar, en un termini de sis dies, les proves que considerin pertinents per justificar els seus drets.

5a. Practicades les proves en el termini de deu dies, a comptar de la data de l'admissió, el jutjat ha d'escoltar el Ministeri Fiscal i tots els qui hagin concorregut en l'expedient, durant un altre termini igual, per escrit, sobre les reclamacions i les proves que s'hagin presentat, i en vista del que al·leguin i qualificant aquestes proves per la crítica racional, ha de dictar interlocutòria dins el cinquè dia i ha de declarar justificats o no els punts sol·licitats en l'escrit inicial. Aquesta interlocutòria és apel·lable a ambdós efectes pel Ministeri Fiscal o per qualsevol dels interessats, i l'apel·lació s'ha de substanciar pels tràmits que estableix la Llei d'enjudiciament civil per als incidents.

6a. Consentida o confirmada la interlocutòria, aquesta és, si s'escau, títol suficient per a la inscripció sol·licitada.

7a. Quan el valor total de la finca o finques compreses en l'expedient sigui inferior a trenta euros, l'audiència a què es refereix la regla 5a haurà de ser verbal.⁴⁵

⁴⁴ Regla 3a redactada de conformitat amb l'article 3.6 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

⁴⁵ Regla 7a redactada de conformitat amb l'article 3.6 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Article 202

Els expedients tramitats d'acord amb l'article anterior són inscriptibles, encara que al Registre apareguin inscripcions contradictòries, sempre que aquestes tinguin més de 30 anys d'antiguitat i el seu titular hagi estat citat en la forma escaient i no hagi formulat oposició.

També són inscriptibles, encara que les inscripcions contradictòries tinguin menys de 30 anys d'antiguitat, si el seu titular o els seus drethavents han estat escoltats en l'expedient.

Si el titular de l'assentament contradictori de menys de 30 anys d'antiguitat o els seus drethavents no compareixen després d'haver estat citats tres vegades –una d'aquestes personalment, com a mínim–, es considera que renuncien als drets que els puguin assistir en l'expedient, i aquest també és inscriptible.

Article 203

Les actes de notorietat a què es refereix l'article 200 s'han de tramitar d'acord amb les regles que estableix la legislació notarial i el que estableixen les següents:

1a. Han de ser autoritzades per un notari hàbil per actuar en el lloc on radiquin les finques.

2a. El requeriment al notari, l'ha de fer una persona que demostrï interès en el fet que es pretén acreditar.

3a. L'interessat, que ha d'asseverar la certesa del fet mateix amb jurament i sota pena de falsedat en document públic, ha de presentar al notari necessàriament un certificat de l'estat actual de la finca al Cadastre Topogràfic Parcel·lari o, si no, a l'Avenç Cadastral, al Registre Fiscal o Amillament, i un altre del Registre de la Propietat del mateix contingut assenyalat en la regla segona de l'article 201.

4a. Iniciada l'acta, el notari ho ha de notificar, personalment o per cèdula, a les persones que, segons el que hagi dit i acreditat el requeridor, o el que resulti d'aquests certificats, tinguin algun dret sobre la finca.

La mateixa notificació, si s'escau, s'ha de fer a les persones que determina l'últim paràgraf de la regla tercera de l'article 201.

5a. Per mitjà d'edictes, que s'han de publicar al *Butlletí Oficial* de la província, en un dels diaris de més circulació i als taulers d'anuncis de l'ajuntament al territori del qual correspongui la finca, s'ha de notificar la iniciació de l'acta nominativament a les persones que indica el paràgraf anterior, si no se'n coneix el domicili, i genèricament a tots els que puguin tenir algun dret sobre la finca. Quan el valor de la finca o les finques compreses en l'expedient sigui d'una quantia inferior a 5.000 pessetes, el notari pot ometre la publicació d'edictes al *Butlletí Oficial* i al diari de la província.

6a. Els notificats poden comparèixer davant el notari i exposar i justificar els seus drets dins els 20 dies següents al de la notificació.

7a. Practicades aquestes diligències i les proves que el notari consideri convenients per comprovar la notorietat pretesa, hagin estat proposades o no pel requeridor, ha de donar per acabada l'acta, i ha de fer constar si, segons el seu parer, el fet està prou acreditat.

8a. En cas afirmatiu, el notari ha de trametre una còpia literal i total d'aquesta acta al jutjat de primera instància del partit on radiqui la finca. El jutge, escoltat el Ministeri Fiscal, ha de valorar la prova i les diligències practicades, que, en cas que sigui necessari, pot ampliar per tal de proveir millor, i si està d'acord amb les actuacions, ho ha de notificar al notari, al qual ha de trametre testimoni de la seva resolució perquè es protocol·litzi.

Si el jutge no hi està conforme, la seva resolució és apel·lable a ambdós efectes pel requeridor, i l'apel·lació s'ha de substanciar pels tràmits que la Llei d'enjudiciament civil preveu per als incidents.

9a. Si es formula oposició a la tramitació de l'acta en la forma i dins els terminis que determinen els reglaments hipotecari i notarial, el notari, sense incorporar l'expedient al protocol, l'ha de trametre al jutjat competent, el qual, pels tràmits establerts per als incidents, ha de resoldre, a instància de part, el que sigui procedent.

Article 204

Les actes de notorietat tramitades per tal de reprendre el tracte successiu només es poden inscriure quan les inscripcions contradictòries tinguin més de 30 anys d'antiguitat, sense haver sofert alteració, i el notari n'hagi notificat personalment la tramitació als seus titulars o drethavents.

Article 205

Són inscriptibles, sense necessitat de la inscripció prèvia, els títols públics atorgats per persones que acreditin de forma fefaent haver adquirit el dret abans de la data dels títols esmentats, sempre que no estigui inscrit el mateix dret a favor d'una altra persona i es publiquin edictes al tauler d'anuncis de l'ajuntament on radica la finca, expedits pel registrador amb vista dels documents presentats.

A l'assentament que s'efectuï s'hi han de fer constar necessàriament les circumstàncies essencials de l'adquisició anterior, prenent-les dels mateixos documents o d'altres presentats a aquest efecte.

Article 206

L'Estat, la província, el municipi i les corporacions de dret públic o serveis organitzats que formen part de l'estructura política de l'Estat i les de l'Església catòlica, quan estiguin mancats del títol escrit de domini, poden inscriure el dels béns immobles que els pertanyin mitjançant el certificat oportú lliurat pel funcionari a càrrec del qual estigui l'administració, en el qual s'hi ha de fer constar el títol d'adquisició o la manera com van ser adquirits.

Mitjançant certificat administratiu, lliurat en els termes que estableix el paràgraf anterior i amb els altres requisits establerts en cada cas, es poden inscriure la declaració d'obra nova, les millores i la divisió horitzontal de finques urbanes i, sempre que no afectin tercers, les operacions d'agrupació, divisió, agregació i segregació de finques de l'Estat i de la resta d'ens públics estatals certificadors.⁴⁶

⁴⁶ Paràgraf 2n afegit per l'article 144 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 315, de 31 de desembre).

Article 207

Les inscripcions d'immatriculació efectuades d'acord amb el que estableixen els dos articles anteriors no tenen efectes respecte de tercers fins que no hagin transcorregut dos anys des de la seva data.

Article 208

Les noves plantacions, així com la construcció d'edificis o millores d'una finca urbana es poden inscriure al Registre per la seva descripció en els títols referents a l'immoble. També es poden inscriure mitjançant escriptura pública, en la qual el contractista de l'obra manifesti que el propietari li ha reintegrat el seu import, o en la qual aquest descriu l'edificació, aportant el certificat de l'arquitecte director de l'obra o de l'arquitecte municipal.

Article 209

El procediment d'alliberament de gravàmens s'ha d'aplicar per cancel·lar hipoteques, càrregues, gravàmens i drets reals constituïts sobre una cosa aliena que hagin prescrit d'acord amb la legislació civil, segons la data que consti al Registre.

Article 210

Els expedients d'alliberament s'han de tramitar amb subjecció a les regles següents:

1a. És jutge competent el de primera instància del partit on radiquin els béns, sigui quina sigui la quantia del gravamen a cancel·lar, i si la finca que es pretén alliberar està situada en dos partits o més, el d'aquell en què hi hagi la part principal; es considera com a tal la que contingui la casa habitació del propietari o, si no, la masia, i si tampoc no n'hi ha, la part que tingui més cabuda.

Si l'alliberament s'ha de referir a un ferrocarril, un canal o una altra obra de naturalesa anàloga que travessi diversos partits, es considera part principal aquella en què hi hagi el punt d'arrencada de l'obra.

2a. El titular de la finca o dret gravat amb les càrregues l'alliberament de les quals es pretén ha de comparèixer davant el jutjat sense necessitat de cap advocat ni procurador, i presentar un escrit juntament amb un certificat del Registre que acrediti la seva qualitat de titular i en què s'ha d'inserir literalment la menció, l'anotació o la inscripció que es pretén cancel·lar.

3a. El secretari judicial ha de citar, personalment o per cèdula, de la manera determinada per la Llei d'enjudiciament civil, el titular o titulars dels assentaments esmentats o els seus drethavents, si el seu domicili és conegut; si no ho és, han de ser citats per edictes, que s'han de publicar en el butlletí oficial de la província, en els taulers d'anuncis de l'ajuntament, del jutjat del terme municipal al qual pertanyi la finca i en el del jutjat en què se segueixi el procediment.⁴⁷

4a. Els qui siguin citats en qualsevol d'aquestes formes poden comparèixer davant el jutjat per al·legar el que convingui al seu dret en un termini de deu dies, a comptar a partir del de la citació personal o per cèdula o, si s'escau, des del de la publicació dels edictes.

5a. Si hi compareixen i s'avenen a la pretensió deduïda per l'actor, el jutge ha de dictar sentència en què ordeni la cancel·lació corresponent.

6a. Si s'hi oposen, s'ha de seguir el judici pels tràmits marcats per als incidents a la Llei d'enjudiciament civil.

7a. En cas que no compareguin, el secretari judicial ha de publicar nous edictes, per un termini de vint dies, i si transcorregut aquest període tampoc no han comparegut, ha de traslladar l'expedient al ministeri fiscal, per tal que informi en un termini de vuit dies sobre si s'han complert les formalitats previstes en aquesta Llei. Si el ministeri fiscal troba alguns

defectes, s'han de solucionar, i si no els troba, així com un cop solucionats els que hagi assenyalat, el jutge ha de dictar sentència.

Si el titular de l'assentament que es pretengui cancel·lar ha estat citat personalment, no cal la publicació dels edictes que preveu aquesta regla.⁴⁸

8a. La sentència que es dicti, en qualsevol dels supòsits compresos a les tres regles precedents, és apel·lable a ambdós efectes, i l'apel·lació s'ha de substanciar pels tràmits dels incidents.

9a. És títol suficient per obtenir la cancel·lació el testimoni literal de la sentència ferma.

⁴⁷ Regla 3a redactada de conformitat amb l'article 3.7 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

⁴⁸ Regla 7a redactada de conformitat amb l'article 3.7 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

TÍTOL VII

De la rectificació dels errors en els assentaments

Article 211

Els errors comesos als assentaments del Registre a què es refereix l'apartat c de l'article 40 poden ser materials o de concepte.

Article 212

S'entén que es comet un error material quan sense intenció coneguda s'escriguin unes paraules per unes altres, s'ometi l'expressió d'alguna circumstància formal dels assentaments o es cometin errors en els noms propis o les quantitats en copiar-les del títol, sense que canviï per això el sentit general de la inscripció o l'assentament de què es tracti, ni el de cap dels seus conceptes.

Article 213

Els registradors poden rectificar ells mateixos, sota la seva responsabilitat, els errors materials comesos:

1r. En els assentaments d'inscripció, anotació preventiva o cancel·lació, els títols respectius dels quals es conservin al Registre.

2n. En els assentaments de presentació, les notes marginals i les indicacions de referències, encara que els títols no constin a l'oficina del Registre, sempre que n'hi hagi prou amb la inscripció principal respectiva per donar a conèixer l'error i sigui possible rectificar-lo per aquesta.

Article 214

Els registradors no poden rectificar, sense la conformitat de l'interessat que tingui el títol inscrit o, si no, sense una provisió judicial, els errors materials comesos:

1r. En inscripcions, anotacions preventives o cancel·lacions els títols de les quals no existeixin al Registre.

2n. Els assentaments de presentació i notes, quan aquests errors no es puguin comprovar per les inscripcions principals respectives i tampoc no existeixin els títols a l'oficina del Registre.

Article 215

Els errors materials no es poden salvar amb esmenes, ratllades ni raspatures, ni per cap altre mitjà que no sigui un nou assentament, en què consti i es rectifiqui clarament l'error comès en l'anterior, tret que l'error s'adverteixi abans que sigui signat l'assentament i s'hi pugui esmenar amb claredat mitjançant la confrontació oportuna.

Article 216

S'entén que es comet un error de concepte quan en fer constar a la inscripció algun dels continguts en el títol s'alteri o variï el seu veritable sentit.

Article 217

Els errors de concepte comesos en inscripcions, anotacions o cancel·lacions, o en altres assentaments que s'hi refereixin, quan no resultin clarament d'aquestes, no es poden rectificar sense l'acord unànim de tots els interessats i del registrador, o sense una provisió judicial que ho ordeni.

Els mateixos errors comesos en assentaments de presentació i notes, quan amb la inscripció principal respectiva n'hi hagi prou per donar-los a conèixer, els pot rectificar el mateix registrador.

Article 218

El registrador, o qualsevol dels interessats en una inscripció, es pot oposar a la rectificació que un altre sol·liciti a causa d'un error de concepte, sempre que segons el seu parer estigui conforme el concepte que se suposa equivocacat amb el corresponent en el títol a què es refereixi la inscripció.

La qüestió que se susciți per aquest motiu s'ha de decidir en judici ordinari.

Article 219

Els errors de concepte s'han de rectificar per mitjà d'una nova inscripció, la qual s'ha de fer mitjançant la presentació del mateix títol ja inscrit, si el registrador reconeix l'error o el jutge o tribunal ho declara; i en virtut d'un títol nou, si l'error és produït per la redacció vaga, ambigua o inexacta del títol primitiu, i les parts hi convenen, o així ho declara una sentència judicial.

Article 220

El concepte rectificat no té efecte en cap cas sinó des de la data de la rectificació, sens perjudici del dret que puguin tenir els tercers per reclamar contra la falsedat o la nul·litat del títol a què es refereix l'assentament que contenia l'error de concepte o del mateix assentament.

TÍTOL VIII

*De la publicitat dels registres*⁴⁹

⁴⁹ Títol reestructurat de conformitat amb la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació (BOE núm. 89, de 14 d'abril, i suplement en català núm. 0, de 20 d'abril).

Article 221

Els registres són públics per als qui tinguin un interès conegut a esbrinar l'estat dels béns immobles o els drets reals inscrits.

L'interès es presumeix en qualsevol autoritat, empleat o funcionari públic que actuï per raó del seu ofici o càrrec.⁵⁰

⁵⁰ Paràgraf 2n afegit per l'article 96.1 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

SECCIÓ I

*De la informació registral*⁵¹

⁵¹ Epígraf introduït per la disposició addicional 2a.1 de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació (BOE núm. 89, de 14 d'abril, i suplement en català núm. 0, de 20 d'abril).

Article 222⁵²

1. Els registradors posaran de manifest els llibres del Registre en la part necessària a les persones que, segons el seu parer, tinguin interès a consultar-los, sense treure els llibres de l'oficina, i amb les precaucions convenients per assegurar-ne la conservació.

2. La manifestació, que ha de realitzar el registrador, del contingut dels assentaments registrals tindrà lloc per nota simple informativa o per certificació, mitjançant el seu tractament professional, de manera que sigui efectiva la possibilitat de publicitat sense intermediació, i s'asseguri, alhora, la impossibilitat de la seva manipulació o telebuidatge.

*[Paràgraf derogat]*⁵³

3. En cada tipus de manifestació es farà constar el seu valor jurídic. La informació continuada no pertorbarà la naturalesa de la forma de manifestació elegida, segons el seu respectiu valor jurídic.

4. L'obligació del registrador al tractament professional de la publicitat formal implica que aquesta s'expressi amb claredat i senzillesa, sens perjudici dels supòsits previstos legalment de certificacions literals a instància d'autoritat judicial o administrativa o de qualsevol interessat.

5. La nota simple informativa té valor purament informatiu i no dóna fe del contingut dels assentaments, sense perjudici de la responsabilitat del registrador pels danys ocasionats pels errors i les omissions soferts en la seva expedició. Ha de reproduir, literal si ho sol·licita l'interessat, o en extracte en un altre cas, el contingut dels assentaments vigents relatiu a la finca objecte de manifestació, on consti, almenys, la identificació d'aquesta, la identitat del titular o titulars de drets inscrits sobre aquesta i l'extensió, la naturalesa i les limitacions d'aquests. Així mateix s'han de fer constar, en tot cas, les prohibicions o restriccions que afectin els titulars o els drets inscrits.

També es pot lliurar una nota simple relativa a determinats aspectes sol·licitats per l'interessat.⁵⁴

6. Els registradors, en qualificar el contingut dels assentaments registrals, informaran i vetllaran pel compliment de les normes aplicables sobre la protecció de dades de caràcter personal.

7. Els registradors en l'exercici professional de la seva funció pública hauran d'informar qualsevol persona que ho sol·liciti en matèries relacionades amb el Registre. La informació versarà sobre els mitjans registrals més adequats per a l'èxit de les finalitats lícites que es proposin els qui la sol·licitin.

8. Els interessats podran elegir lliurement el registrador a través del qual obtenir la informació registral relativa a qualsevol finca, encara que no pertanyi a la demarcació del seu Registre, sempre que s'hagi d'expedir mitjançant nota simple informativa o consisteixi en informació sobre el contingut de l'Índex General Informatitzat de finques i drets. La gestió de l'Índex General esmentat per part del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils no exclou la necessitat que les sol·licituds d'informació sobre el seu contingut es realitzin a través d'un registrador.

Els registradors, en l'exercici de la seva funció pública, estan obligats a co.aborar entre si, així com amb els òrgans judicials, les administracions públiques i els notaris.⁵⁵

9. Per tal de donar compliment al que disposa aquest article, cal disposar dels instruments necessaris per proporcionar a tots ells informació per telefax o comunicació electrònica, a elecció del sol·licitant i amb el valor de nota simple informativa, sobre el contingut del llibre diari, si s'escau, del llibre d'entrada, i dels llibres d'inscripcions i d'incapacitats.⁵⁶

10. La manifestació dels llibres del Registre s'ha de fer, si se sol·licita així, per mitjans telemàtics. Aquesta manifestació implica l'accés telemàtic al contingut dels llibres del Registre. A aquest efecte, si qui consulta és una autoritat, empleat o funcionari públic que actuï per raó del seu ofici i càrrec, l'interès del qual es presumeix atenent la seva condició, l'accés s'ha de fer sense necessitat d'intermediació del registrador. L'autoritat, empleat o funcionari públic esmentat s'ha d'identificar amb la seva signatura electrònica reconeguda o per qualsevol altre mitjà tecnològic que la substitueixi en el futur. Quan el consultant sigui un empleat o funcionari públic, aquests han de respondre que la consulta s'efectua emparada en el compliment estricte de les funcions que els atribueix respectivament la legislació vigent. En tot cas, l'autoritat, empleat o funcionari públic no pot accedir telemàticament sense intermediació del registrador a l'Índex de Persones.⁵⁷

11. S'ha de concretar per reglament el procediment per autoritzar la restricció de l'accés a la informació relativa a determinades persones, comerciants o finques quan això sigui imposat per raó de la protecció de la seguretat i integritat de les persones o els béns.⁵⁸

⁵² Article redactat de conformitat amb la disposició addicional 2a.1 de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació (BOE núm. 89, de 14 d'abril, i suplement en català núm. 0, de 20 d'abril).

⁵³ Apartat 2, paràgraf 2n, derogat per la disposició transitòria única.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁵⁴ Apartat 5 redactat de conformitat amb l'article 33 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

⁵⁵ Apartat 8, paràgraf 2n, redactat de conformitat amb l'article 96.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁵⁶ Apartat 9 afegit per l'article 96.3 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁵⁷ Apartat 10 afegit per l'article 96.3 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002) i redactat

de conformitat amb l'article 28.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

⁵⁸ Apartat 11 afegit per l'article 96.3 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002) i redactat de conformitat amb l'article 28.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 222 bis⁵⁹

1. Les sol·licituds d'informació s'han d'ajustar a un model informàtic que ha de tenir els camps necessaris per identificar el sol·licitant, l'interès que acredita, si s'escau, la finca, els drets, llibres o assentaments a què es contreu la informació.

La Direcció General dels Registres i del Notariat ha d'aprovar el model informàtic de consulta i els requisits tècnics als quals s'ha de subjectar el dit model.

2. La identificació del sol·licitant s'ha de fer mitjançant els cognoms, el nom i el número d'identitat de les persones físiques i la raó social o denominació de les persones jurídiques, el número del seu codi d'identificació i l'adreça de correu electrònic hàbil als efectes de notificacions. En tot cas, la sol·licitud ha d'estar signada amb la signatura electrònica reconeguda del sol·licitant, de la persona jurídica o del representant d'aquesta.

3. L'interès s'ha d'expressar de forma succinta en una casella que ha d'advertir de les limitacions imposades per l'ordenament en relació amb l'ús que es pot donar a aquesta informació. No obstant això, si el registrador entén que no ha quedat acreditat de manera suficient l'interès legítim, pot sol·licitar que se li completi. En tot cas, el registrador ha de notificar al sol·licitant en el termini màxim de vint-i-quatre hores si autoritza o denega l'accés, en aquest últim cas de forma motivada.

4. La resolució sobre l'accés sol·licitat s'ha de notificar al sol·licitant en el termini màxim d'un dia hàbil i, si és positiva, ha d'incorporar el codi individual que permet l'accés a la pàgina que reproduïx el contingut registral relatiu a la finca sol·licitada. Aquest contingut registral, que s'ha de limitar als assentaments vigents, s'ha de posar de manifest a l'interessat durant el termini de vint-i-quatre hores des de la notificació accedint-hi.

Si el registrador es nega injustificadament a manifestar els llibres del Registre, cal atènyer-se al que disposa l'article 228 de la Llei hipotecària.

5. Les finques i drets s'han d'identificar a través de:

a) Qualssevol dels seus titulars, fent constar el cognom, nom i número del document nacional d'identitat o document que permeti identificar les persones físiques i la raó social o denominació de les persones jurídiques.

b) Llibre, assentament, tom i foli registral.

c) Referència cadastral, quan consti en el Registre.

Quan la consulta es refereixi a les fitxes de l'Índex de Persones s'han de fer constar només les circumstàncies de la lletra a anterior. S'ha d'observar el mateix respecte del Llibre d'Incapacitats.

6. Les notificacions a què es refereix aquest article entre el registrador i el sol·licitant s'han d'efectuar a l'adreça de correu electrònic que aquest designi i han de tenir la signatura electrònica reconeguda del registrador.

⁵⁹ Article afegit per l'article 28.2 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

SECCIÓ II

*De les certificacions*⁶⁰

⁶⁰ Epígraf afegit per la disposició addicional 2a.2 de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació (BOE núm. 89, de 14 d'abril, i suplement en català núm. 0, de 20 d'abril).

Article 223

Els registradors expedeixen certificats:

1r. Dels assentaments de tot tipus que hi hagi al Registre, relatius als béns o les persones que els interessats assenyalin.

2n. De determinats assentaments que els mateixos interessats designin, fixant concretament els que siguin, o bé referint-se als que existeixin d'una o més espècies sobre certs béns, o a càrrec o en favor de persones assenyalades.

3r. Si no existeixen assentaments de cap espècie, o d'una espècie determinada, sobre certs béns o a nom de certes persones.

Article 224

Els certificats esmentats a l'article anterior es poden referir o bé a un període fix i assenyalat, o bé a tot el temps transcorregut des de la primitiva instal·lació o reconstitució, si s'escau, del Registre respectiu.

Article 225

La llibertat o el gravamen de béns immobles o drets reals només es poden acreditar en perjudici de tercers per mitjà d'un certificat del Registre.

Article 226

Quan els certificats no siguin conformes amb els assentaments de la seva referència, cal atènyer-se al que es desprengui d'aquests, llevat de l'acció del perjudicat pels certificats, per tal d'exigir la indemnització corresponent del registrador que hagi comès la falta.

Article 227⁶¹

Els registradors han d'expedir una certificació a instància de qui, al seu judici, tingui interès conegut a esbrinar l'estat de l'immoble o el dret real de què es tracti, o en virtut d'un manament judicial.

La instància s'ha de fer per escrit i es pot presentar a l'oficina del registre o remetre's per via telemàtica.

La certificació s'ha d'expedir, a elecció del sol·licitant, en paper o en format electrònic, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

⁶¹ Article redactat de conformitat amb l'article 96.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 228⁶²

Si el registrador es nega a la manifestació dels llibres del Registre o a expedir una certificació del que hi consti, l'interessat pot recórrer contra la decisió d'aquest davant la Direcció General dels Registres i del Notariat, cas en què és aplicable el que disposen els articles 327 i 328 de la Llei hipotecària quant a la legitimació per recórrer, termini, lloc de presentació del recurs, formació de l'expedient i contingut de l'informe del registrador, termini de resolució i revisió jurisdiccional d'aquesta.

⁶² Article redactat de conformitat amb l'article 30 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 229⁶³

Les sol·licituds dels interessats i els manaments dels jutges, tribunals o secretaris judicials en virtut dels quals hagin de certificar els registradors, han d'expressar amb tota claredat:

1r. L'espècie de certificació que d'acord amb l'article 223 s'exigeixi, i si ha de ser literal o en relació.

2n. Les dades i les indicacions que, segons l'espècie d'aquesta certificació, siguin suficients per donar a conèixer al registrador els béns o persones de què es tracti.

3r. El període de temps a què la certificació s'hagi de contraure.

⁶³ Article redactat de conformitat amb l'article 3.8 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Article 230

Els certificats s'han de fer dels assentaments dels llibres d'inscripcions.

Quan en el moment d'expedir-los existeixi algun títol pendent d'inscripció al Registre que s'hagi d'incloure al certificat demanat, i quan es tracti d'acreditar la llibertat d'alguna finca, o la no-existència d'algun dret, el registrador també ha de certificar els assentaments corresponents del llibre diari.

Article 231⁶⁴

Llevat del que disposa l'article anterior, els registradors no han de certificar els assentaments del diari amb les seves notes, sinó quan el jutge, el tribunal o el secretari judicial ho mani o els interessats ho demanin expressament.

⁶⁴ Article redactat de conformitat amb l'article 3.9 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Article 232

Els certificats s'han d'expedir literals o en relació, segons si es manen fer o es demanen.

Els certificats literals han de comprendre íntegrament els assentaments a què es refereixen.

Els certificats en relació han d'expressar totes les circumstàncies que continguin els mateixos assentaments, necessàries per a la seva validesa; les càrregues que en aquell

moment pesin sobre l'immoble o el dret inscrit, segons la inscripció relacionada, i qualsevol altre aspecte que l'interessat assenyali o que el registrador consideri important.

Article 233

Els registradors, amb l'examen previ dels llibres, han d'estendre els certificats amb relació únicament als béns, les persones i els períodes designats a la sol·licitud o al manament, sense referir-hi altres assentaments ni circumstàncies que els exigits, llevat del que disposen el paràgraf segon de l'article 230 i el 234, però sense ometre'n cap que es pugui considerar comprès en els termes del manament o la sol·licitud esmentats.

Article 234

Quan es demani o es mani fer un certificat d'una inscripció o anotació, i la que s'assenyali estigui extingida d'acord amb els articles 76 i 77, el registrador hi ha d'inserir a continuació, literalment o en relació, l'assentament que hagi produït l'extinció.

Article 235

Quan es demani el certificat dels gravàmens d'un immoble i al Registre no n'hi consti cap de vigent, imposat a l'època o per les persones designades, el registrador ho ha de fer constar així.

Si en resulta algun gravamen, l'ha d'inserir literal o en relació, d'acord amb el que preveu l'article 232, i s'ha d'expressar a continuació que no n'apareix cap altre de subsistent.

Article 236

Els registradors han d'expedir els certificats que se'ls demanin, en el termini més breu possible, però sense que excedeixi mai el corresponent a quatre dies per cada finca, les inscripcions, la llibertat o els gravàmens de la qual es tracta d'acreditar.

Article 237

Transcorregut el termini fixat a l'article anterior, l'interessat pot utilitzar el recurs que estableix l'article 228.

TÍTOL IX

*De la manera de portar els registres*⁶⁵

⁶⁵ Títol reestructurat per la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació (BOE núm. 89, de 14 d'abril, i suplement en català núm. 0, de 20 d'abril).

Article 238⁶⁶

El Registre de la Propietat es porta en llibres foliats i visats judicialment.

Els llibres dels registres de la propietat, mercantils i de béns mobles s'han de portar per mitjans informàtics que permetin en tot moment l'accés telemàtic al seu contingut.

El Registre ha de disposar d'un sistema de segellament de data i hora que deixi constància del moment en què es va traslladar el suport paper a suport informàtic.

En cas de destrucció dels llibres, s'han de substituir d'acord amb el que disposen les lleis de 15 d'agost de 1873 i 5 de juliol de 1938.

⁶⁶ Article redactat de conformitat amb l'article 28.3 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 239

Els llibres esmentats a l'article anterior han de ser uniformes per a tots els registres i s'han de formar sota la direcció del Ministeri de Justícia, amb totes les precaucions convenientes, a fi d'impedir qualsevol frau o falsedat que s'hi pugui cometre.

Article 240

Només donen fe els llibres que portin els registradors formats d'acord amb el que preveu l'article anterior.

Article 241

Els llibres del Registre no es poden treure per cap motiu de l'oficina del registrador; totes les diligències judicials o extrajudicials que exigeixin la presentació d'aquests llibres s'han de practicar precisament a la mateixa oficina.

Article 242

En els llibres d'inscripcions de cada Registre s'han de practicar les inscripcions, les anotacions preventives, les cancel·lacions i les notes de tots els títols subjectes a inscripció, segons els articles 2 i 4.

Article 243

El Registre de la Propietat s'ha de portar obrint-ne un de particular a cada finca en el llibre corresponent. Totes les inscripcions, anotacions i cancel·lacions posteriors relatives a la mateixa finca s'han de practicar a continuació, sense deixar espais entre els assentaments.

Article 244

S'ha d'obrir un llibre per a cada terme municipal que, en tot o en part, estigui ubicat en el territori d'un Registre.

La Direcció General dels Registres i del Notariat pot acordar, per raons de conveniència pública, que un terme municipal es divideixi en dues seccions o més i que s'obri un llibre d'inscripcions per a cadascuna de les seccions.

Article 245

Quan un títol compregui diversos immobles o drets reals que radiquin en un mateix terme municipal, la primera inscripció que es faci ha de contenir totes les circumstàncies que estableix l'article 9, i les altres només han de descriure la finca, si cal, o determinar el dret real objecte de cadascuna d'elles, i s'hi han de fer constar la naturalesa de l'acte o contracte i els noms del transferidor i de l'adquirent. Pel que fa a la resta, s'han de referir a la primera inscripció i esmentar el llibre i el foli en què es trobi.

Article 246

Si el títol a què es refereix l'article anterior és de constitució d'hipoteca, s'ha d'expressar, a més del que estableix l'article esmentat, la part de crèdit de què respon cadascuna de les finques o drets i el valor que se'ls ha assignat en cas de subhasta.

Article 247

Si els béns o els drets que conté un mateix títol estan situats en dos termes municipals o més, el que disposen els dos articles anteriors s'aplica a cadascun d'aquests termes.

Si algun o alguns d'aquests s'ha dividit en seccions, cada secció es considera com si fos un terme municipal.

Article 248⁶⁷

1. El contingut dels llibres del registre ha de ser actualitzat el mateix dia en què es presentin els títols a inscripció, si la presentació s'efectua en hores d'oficina. L'actualització s'ha de fer amb independència del mitjà utilitzat per presentar els títols. El registrador ha de disposar dels mitjans materials i personals necessaris per complir l'obligació d'actualització. Si no és possible estendre l'assentament de presentació, cal atènyer-se al que disposa l'apartat primer de l'article 417 del Reglament hipotecari.

Igualment, i abans de l'hora d'obertura al públic, s'han d'incorporar les modificacions que resultin de la presentació dels títols que s'hagi efectuat el dia hàbil precedent fora d'hores, atènyent el rigorós ordre d'ingrés si s'han presentat telemàticament. Si el títol s'ha presentat per correu o telefax fora de les hores d'oficina, cal atènyer-se al que disposen els apartats tres a cinc de l'article 418 del Reglament hipotecari.

2. Per complir l'obligació d'actualització immediata del contingut dels llibres, els registradors han de portar un llibre d'entrada on s'ha de fer constar de manera immediata la presentació dels títols pel rigorós ordre en què hagin ingressat els documents, amb expressió de la persona que els presenta, el moment exacte de la presentació indicant-ne la unitat temporal precisa, el mitjà de presentació, sigui físic, per correu, per telefax o per remissió telemàtica i les dades precises que permetin identificar la finca afectada pel títol presentat. Així mateix s'han d'adoptar les cauteles necessàries perquè en cap cas sigui possible manipular o alterar l'ordre de presentació dels títols o dels assentaments ja practicats.

El llibre d'entrada ha de ser accessible telemàticament i de forma directa als funcionaris i empleats als quals es presumeix l'interès en la consulta dels llibres, de conformitat amb el que disposen els articles 221.2 i 222.10 de la Llei hipotecària.

3. Si el títol s'ha presentat telemàticament, cal atènyer-se a les regles següents:

1a. El sistema telemàtic de comunicació utilitzat ha de generar un acusament de recepció digital mitjançant un sistema de segellament de data i hora acreditatiu del moment exacte amb expressió de la unitat temporal precisa de presentació del títol.

2a. De conformitat amb l'article 112.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, si el títol ha ingressat en hores d'oficina, el registrador ha de procedir el mateix dia a practicar l'assentament de presentació corresponent al títol presentat atènyent l'ordre de presentació.

Si no és possible estendre l'assentament de presentació, cal atènyer-se al que disposa l'apartat primer de l'article 417 del Reglament hipotecari. Si el títol es presenta fora de les hores d'oficina, s'ha d'estendre l'assentament de presentació el dia hàbil següent atènyent, igualment, l'ordre rigorós de presentació, de conformitat amb el segellament de data i hora.

3a. El registrador ha de notificar telemàticament la seva pràctica el mateix dia en què s'hagi estès l'assentament de presentació, com també, si s'escau, la seva denegació. En aquest últim supòsit se n'han de motivar suficientment les causes d'impediment, de conformitat amb l'apartat quart de l'article 258 de la Llei hipotecària.

4a. Si es presenten telemàticament o en paper el mateix dia i hora títols relatius a una mateixa finca que siguin contradictoris, s'ha de prendre anotació preventiva de cadascun, que indiqui la impossibilitat d'estendre l'assentament sol·licitat. Aquesta anotació preventiva s'ha de comunicar als efectes que els interessats o els tribunals decideixin l'ordre de preferència.

4. Els documents presentats per telefax, quan la Llei o el Reglament admetin aquest mitjà de presentació, s'han d'assentar en el Diari de conformitat amb la regla general, a excepció dels que es rebin fora de les hores d'oficina, que s'han d'assentar el dia hàbil següent. L'assentament de presentació caduca si, en el termini dels deu dies hàbils següents, no se'n presenta al Registre el títol original o la còpia autoritzada.

⁶⁷ Article redactat de conformitat amb l'article 28.4 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 249

Els assentaments del llibre diari s'han d'estendre per l'ordre amb què es presentin els títols, sense deixar-hi blancs ni espais, s'han de numerar correlativament en l'acte d'estendre'ls i han d'expressar necessàriament:

1r. El nom i els cognoms de qui presenta el títol.

2n. L'hora de presentació.

3r. La classe de títol presentat, la seva data i l'autoritat o el notari que el subscriu.

4t. El dret que es constitueix, es reconeix, es transmet, es modifica o s'extingeix pel títol que es pretén inscriure.

5è. La naturalesa de la finca o el dret real que és objecte del títol presentat, amb expressió de la seva situació i el seu nom i número, si en té.

6è. El nom i els cognoms de la persona a favor de la qual es pretén fer la inscripció o l'assentament de què es tracta.

7è. La signatura del registrador en tot cas i la de la persona que presenta el títol, si ho sol·licita.

Article 250

Quan el registrador estengui en el llibre corresponent la inscripció, l'anotació preventiva, la cancel·lació o la nota a què es refereix l'assentament de presentació, ho ha de fer constar així al marge de l'assentament esmentat, i ha d'indicar el tom i el foli on estigui inscrita, així com el número que tingui la finca al Registre i el que s'hagi donat a la inscripció o un altre assentament que s'hagi practicat.

Article 251

Tots els dies no festius, a l'hora prèviament assenyalada per tancar el Registre, en la forma que determinin els reglaments, s'ha de tancar el llibre diari per mitjà d'una diligència que el registrador ha d'estendre i signar immediatament després de l'últim assentament que hagi fet. S'hi ha de fer constar el nombre d'assentaments estesos en el dia, o la circumstància, si s'escau, del fet que no se n'ha practicat cap.

Article 252

Els assentaments de presentació fets fora de les hores en què el Registre hagi d'estar obert són nuls.

Article 253⁶⁸

1. *Derogat*⁶⁹

2. *Derogat*⁷⁰

3. En els supòsits de denegació o suspensió de la inscripció del dret contingut en el títol, després de la nota signada pel registrador, farà constar, si ho sol·licita l'interessat a la pràctica de l'assentament, en un apartat anomenat "observacions", els mitjans d'esmena, rectificació o convalidació de les faltes o defectes esmenables i inesmenables que pateixi la documentació presentada als efectes d'obtenir l'assentament sol·licitat. En aquest supòsit, si la complexitat del cas ho aconsella, l'interessat en la inscripció podrà sol·licitar dictamen vinculant o no vinculant, sota la premissa, quan sigui vinculant, del manteniment de la situació juridicoregstral i de l'adequació del mitjà d'esmena al contingut del dictamen esmentat. Tot això sens perjudici de la plena llibertat de l'interessat per esmenar els defectes a través dels mitjans que estimi més adequats per a la protecció del seu dret.

⁶⁸ Article redactat de conformitat amb la disposició addicional 2a.3 de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació (BOE núm. 89, de 14 d'abril, i suplement en català núm. 0, de 20 d'abril).

⁶⁹ Apartat 1 derogat per la disposició derogatòria única.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁷⁰ Apartat 2 derogat per la disposició derogatòria única.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 254⁷¹

1. No es pot fer cap inscripció al Registre de la propietat sense que s'acrediti prèviament el pagament dels impostos establerts o que estableixin les lleis, si els merita l'acte o contracte que s'hi pretengui inscriure.

2. No s'ha de practicar cap inscripció en el Registre de la propietat de títols relatius a actes o contractes pels quals s'adquireixin, es declaren, es constitueixin, es transmetin, es gravin, es modifiquin o s'extingeixin el domini i els altres drets reals sobre béns immobles, o a qualssevol altres amb transcendència tributària, quan no hi constin tots els números d'identificació fiscal dels compareixents i, si s'escau, de les persones o entitats en representació de les quals actuïn.

3. No s'ha de practicar cap inscripció en el Registre de la propietat de títols relatius a actes o contractes pels quals es declaren, constitueixin, transmetin, gravin, modifiquin o extingeixin a títol oneros el domini i els altres drets reals sobre béns immobles, quan la contraprestació consisteixi, en tot o en part, en diners o un signe que ho representi, si el fedatari públic ha fet constar a l'escriptura la negativa dels compareixents a identificar, en tot o en part, les dades o documents relatius als mitjans de pagament utilitzats.

4. Les escriptures a què es refereixen els números 2 i 3 anteriors s'entenen afectades d'un defecte solucionable. La falta només s'entén solucionada quan es presenti davant el Registre de la propietat una escriptura en què constin tots els números d'identificació fiscal i en què s'identifiquin tots els mitjans de pagament utilitzats

⁷¹ Article redactat de conformitat amb l'article 7.2 de la Llei 36/2006, de 29 de novembre, de mesures per a la prevenció del frau fiscal (BOE núm. 286, de 30 de novembre, i suplement en català núm. 27, d'1 de desembre).

Article 255

No obstant el que preveu l'article anterior, es pot estendre l'assentament de presentació abans que es faci el pagament de l'impost; en aquest cas, però, s'ha de suspendre la qualificació i la inscripció o operació sol·licitada i s'ha de retornar el títol a qui l'hagi presentat, a fi que se satisfaci l'impost esmentat.

Quan s'hagi pagat l'impost, s'ha d'estendre la inscripció o l'assentament de què es tracti i els seus efectes es retrotreuen a la data de l'assentament de presentació, si s'ha retornat el títol dins el seu termini de vigència.

Si el títol es retorna després dels 60 dies, s'ha d'estendre un nou assentament de presentació, i els efectes de la inscripció o l'operació que s'efectuï es retrotreuen només a la data del nou assentament.

En cas que per una causa legítima degudament justificada no s'hagi pagat l'impost dins els 60 dies, aquest termini queda suspès fins que es faci el pagament, i aquesta suspensió s'ha de fer constar amb una nota marginal a l'assentament de presentació, la qual s'ha d'estendre sempre que al registrador no li consti la certesa del fet, en vista del document acreditatiu oportú.

En aquests casos, l'assentament de presentació caduca al cap de 180 dies de la seva data.

Article 256

Les cartes de pagament dels impostos satisfets per actes o contractes subjectes a la inscripció s'han de presentar i han de quedar arxivades al Registre. El registrador que no les conservi és responsable directament de les quantitats que hagin deixat de satisfer-se a Hisenda.

Article 257⁷²

Per tal que en virtut d'una resolució judicial es pugui fer qualsevol assentament en el Registre, el jutge, tribunal o secretari judicial haurà d'expedir, per duplicat, el manament corresponent, excepte quan es tracti d'executòries.

El registrador n'ha de tornar un dels exemplars al mateix jutge, tribunal o secretari judicial que l'hagi expedit o a l'interessat que l'hagi presentat, amb una nota signada que expressi que queda complert de la manera que sigui procedent; ha de conservar l'altre a la seva oficina, i estendre una nota rubricada igual que la que hagi posat en l'exemplar tornat.

Aquests documents s'han d'arxivar numerats per ordre de presentació.

⁷² Article redactat de conformitat amb l'article 3.10 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Informació i protecció al consumidor⁷³

⁷³ Epígraf afegit per la disposició addicional 2a.4 de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació (BOE núm. 89, de 14 d'abril, i suplement en català núm. 0, de 20 d'abril).

Article 258⁷⁴

1. El registrador, sens perjudici dels serveis prestats als consumidors pels centres d'informació creats pel seu col·legi professional, garantirà a qualsevol persona interessada la informació que li sigui requerida, durant l'horari habilitat a l'efecte, amb vista a la inscripció de drets sobre béns immobles, els requisits registrals, els recursos contra la qualificació i la minuta d'inscripció.

2. El registrador denegarà la inscripció d'aquelles clàusules declarades nul·les de conformitat amb el que disposa el paràgraf segon de l'article 10 bis de la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris.

3. Els interessats en una inscripció, anotació preventiva o cancel·lació podran exigir que abans que s'estenguin aquests assentaments en els llibres se'ls doni coneixement de la seva minuta.

Si els interessats notessin en la minuta d'inscripció realitzada pel registrador algun error o omisió podran demanar que s'esmeni, i caldrà comparèixer al Jutjat de primera instància en el cas que el registrador es negués a fer-ho.

El jutge, en el termini de sis dies, resoldrà el que sigui procedent sense forma de judici, però escoltant el registrador.

4. El registrador quan, en qualificar si el títol lliurat o tramès reuneix els requisits de l'article 249 d'aquesta Llei, denegui si s'escau la pràctica de l'assentament de presentació sol·licitat posarà una nota al peu de l'esmentat títol amb indicació de les omissions advertides i dels mitjans per esmenar-les, i ho comunicarà el mateix dia o l'endemà hàbil a qui ho va lliurar o ho va trametre.

5. La qualificació del registrador, amb vista a la pràctica de la inscripció del dret, acte o fet jurídic, i del contingut dels assentaments registrals, haurà de ser global i unitària.

⁷⁴ Article redactat de conformitat amb la disposició addicional 2a.4 de la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació (BOE núm. 89, de 14 d'abril, i suplement en català núm. 0, de 20 d'abril).

TÍTOL X

De la direcció i la inspecció dels registres

Article 259

Els registres de la propietat depenen del Ministeri de Justícia. Tots els assumptes que s'hi refereixen estan encomanats a la Direcció General dels Registres i del Notariat.

Article 260

Correspon a la Direcció General dels Registres i del Notariat:

1r. Proposar directament al ministre de Justícia o adoptar per si mateixa, en els casos que determinen els preceptes legals o reglamentaris, les disposicions necessàries per assegurar, en els registres de la propietat, el compliment d'aquesta Llei i dels reglaments que es dictin per a la seva execució.

2n. Instruir els expedients que es formin per a la provisió dels registres vacants i per fer les oposicions, quan siguin necessàries, com també els que tinguin per objecte la separació dels funcionaris de la Direcció General o dels registradors, i proposar la resolució definitiva que en cada cas sigui procedent d'acord amb les lleis.

3r. Resoldre els recursos governatius que s'interposin contra les qualificacions que els registradors facin dels títols, i els dubtes que tinguin aquests funcionaris sobre la intel·ligència i l'execució d'aquesta Llei o dels reglaments, mentre no exigeixin disposicions de caràcter general que hagi d'adoptar el Ministeri de Justícia.

4t. Formar i publicar els estats del moviment de la propietat i dels drets reals sobre immobles, d'acord amb les dades que facilitin els registradors.

5è. Exercir la inspecció i la vigilància de tots els registres de la propietat.

6è. Corregir disciplinàriament els registradors per les faltes comeses en el compliment del càrrec i proposar la destitució, la postergació o el trasllat d'aquests funcionaris al ministre de Justícia quan sigui procedent per reglament.

7è. Comunicar les ordres que, en qualsevol forma, dicti el ministre de Justícia relatives als serveis encomanats a la Direcció General, i autoritzar-ne la publicació, quan sigui procedent, als diaris oficials.

Les altres atribucions de la Direcció, l'organització i el règim s'han de fixar per reglament.

Article 261

El cos facultatiu que serveix la Direcció General es compon del subdirector i de dos oficials lletrats, caps superiors d'administració civil; un oficial lletrat, cap d'administració de primera classe; un altre oficial lletrat, cap d'administració de segona classe, i quatre auxiliars lletrats, caps de negociat de primera classe, corresponents a les quatre seccions que actualment la integren.

Article 262

Les places del cos facultatiu en les vacants que tinguin lloc s'han de proveir necessàriament per ascens rigorós, i l'última dels auxiliars, en torn altern, per oposició lliure entre llicenciats en dret o per concurs de mèrits, en la forma que el Reglament determini, entre registradors de la propietat i notaris que tinguin més de cinc anys de serveis efectius en els seus càrrecs, els quals, si obtenen plaça, queden excedents a l'escalafó d'origen, amb els drets inherents a l'estat d'excedència.

Article 263

El personal del cos facultatiu que hi ingressi per oposició directa té, des del seu ingrés al centre directiu, l'assimilació a registrador de la propietat i notari, la qual es pot fer efectiva en les condicions següents:

a) Haver prestat cinc anys de servei com a facultatiu a la Direcció General.

b) Sol·licitar vacant en concurs ordinari de registres de la propietat o notaries, sense reserva de torn, i es computa l'antiguitat per la que tingui en el cos facultatiu.

c) En els concursos notariais i en torn de classe, s'entén el facultatiu assimilat a notari de primera quan tingui quinze anys de serveis efectius; de segona, quan en tingui deu, i de tercera, quan en tingui menys de deu.

El notari o registrador que ingressi a la Direcció conserva els drets que té en l'escalafó d'origen, però no pot reingressar en aquest escalafó mentre no hagi prestat cinc anys de serveis efectius a la Direcció, ni tampoc consolidar drets en l'escalafó d'aquesta.

El notari, amb relació al cos de registradors, i el registrador respecte al de notaris, es consideren en la mateixa situació que els que hagin ingressat a la Direcció per oposició directa.

Els funcionaris que facin ús del dret d'assimilació queden excedents en l'escalafó del cos facultatiu.

Article 264

Els funcionaris del cos facultatiu de la Direcció poden ser declarats, a instàncies seva, en situació d'excedència, pel termini mínim d'un any, i durant aquesta excedència continuen constant en l'escalafó corresponent en concepte d'excedents voluntaris, sense dret a la percepció d'havers, però hi ascendeixen com si prestessin servei.

En sol·licitar de tornar al servei actiu de la Direcció, passen a ocupar la primera vacant de la seva categoria que es produeixi després de la presentació de la sol·licitud de reingrés, i fins que això no tingui lloc, poden exercir provisionalment qualsevol altra vacant.

Article 265

Aquests funcionaris facultatius només poden ser separats governativament per una causa justa relativa al compliment dels deures propis de la seva destinació, en virtut d'un expedient instruït pel director i amb la consulta prèvia del Consell d'Estat; l'interessat ha de ser escoltat a fi que formuli per escrit els seus descàrrecs sobre el fet que motiva l'expedient.

En cas que se suprimeixi alguna de les places d'aquest cos facultatiu, qui l'exerceixi té dret, mentre no pugui ocupar-ne una altra, a les dues terceres parts dels seus havers.

Article 266

El subdirector i els oficials que són caps de secció del centre directiu constitueixen, reunits sota la presidència del director, la Junta Consultiva de la Direcció General.

Aquesta Junta ha d'emetre dictamen necessàriament quan es tracti d'adoptar o proposar alguna disposició de caràcter general sobre els serveis encomanats a la Direcció, i també ha de ser escoltada en la resolució de recursos governatius i consultes de solució dubtosa, a proposta del cap de la secció, en els expedients d'ingrés i separació del personal facultatiu, i sempre que el director, a més, ho consideri convenient.

Article 267

La Direcció General exerceix les funcions d'inspecció i vigilància a què es refereix el número 5è de l'article 260, o bé directament, o bé per mitjà dels presidents de les audiències territorials, del Col·legi Nacional de Registradors o dels mateixos registradors, quan ho consideri convenient per al millor servei. La delegació ha de comprendre en cada cas les atribucions necessàries a aquest efecte.

Article 268

La Direcció pot acordar i efectuar, directament o mitjançant delegació, les visites d'inspecció als registres que consideri convenient per conèixer l'estat en què es troben, o bé generals a tot el Registre o bé parcials a determinats llibres o documents.

Article 269

Els presidents de les audiències són inspectors permanents dels registres del seu territori i poden exercir les facultats que els corresponen en aquest concepte, immediatament o per mitjà d'altres magistrats o jutges de primera instància de carrera.

Anualment aquests presidents han de trametre a la Direcció General un informe explicatiu de l'estat en què es troben els registres subjectes a la seva inspecció.

Article 270

L'últim dia de cada semestre, els registradors han de trametre al president de l'Audiència del seu territori un certificat duplicat en què han de fer constar, sota la seva responsabilitat, l'estat del seu Registre, amb les dades i en la forma que determini el Reglament.

El president de l'Audiència ha de retornar, una vegada segellat, un dels exemplars del certificat al registrador, que l'ha d'arxivar, a efectes de comprovació en les visites d'inspecció.

Article 271

Si a l'hora d'efectuar la inspecció s'observa alguna falta de formalitat per part dels registradors en la manera de portar els registres o qualsevol infracció de la Llei o dels reglaments per a la seva execució, l'inspector ha d'adoptar les disposicions necessàries per corregir-les i, si s'escau, sancionar-les d'acord amb la mateixa Llei. La Direcció General ha de procedir de la mateixa manera si la falta resulta comprovada pel contingut del certificat semestral.

Si la falta o la infracció pot ser qualificada de delictes, han de passar el tant de culpa al jutjat competent.

Sempre que la Direcció General suspengui algun registrador, n'ha de nomenar un altre que el substitueixi interinament, amb subjecció a les normes reglamentàries sobre interinitats.

Article 272

Les comissions de servei que es concedeixin als registradors o als notaris a la Direcció General s'han de conferir únicament per auxiliar les tasques de caràcter extraordinari que s'encomanin a la Direcció General, però per cap concepte no poden exercir aquestes comissions de servei més de tres registradors i de tres notaris alhora.

La durada d'aquestes comissions no pot ser superior a un any, que es pot prorrogar, si és necessari per al servei públic, només per un termini igual.

Article 273

Els registradors poden consultar directament amb la Direcció General qualsevol dubte que se'ls presenti sobre la intel·ligència i l'execució d'aquesta Llei o del seu Reglament, quan versis sobre l'organització o el funcionament del Registre, i sense que en cap cas puguin ser objecte de consulta les matèries o qüestions subjectes a la seva qualificació.

TÍTOL XI

De la demarcació dels registres i del nomenament, les qualitats i els deures dels registradors

Article 274

Cada Registre de la Propietat és a càrrec d'un registrador, llevat del cas d'excepció a què es refereix l'article 275.

Els registradors de la propietat tenen el caràcter de funcionaris públics per a tots els efectes legals, i tenen el tractament de senyoria en tots els actes d'ofici.

Article 275

Els registres de la propietat han de subsistir en totes les poblacions en què estiguin establerts. No obstant això, el Ministeri de Justícia, a proposta de la Direcció General dels

Registres i del Notariat, i amb les formalitats reglamentàries, quan convingui al servei públic, atès el volum i el moviment de la titulació sobre béns immobles i drets reals, escoltant el Consell d'Estat, pot acordar l'establiment de nous registres de la propietat en determinades localitats, així com la modificació o la supressió dels existents.

Així mateix, la Direcció General pot procedir a la divisió personal d'algun Registre, una vegada el ministre n'hagi acordat la divisió material i mentre es dugui a terme aquesta, amb l'expedient previ i d'acord amb el Reglament. Aquesta divisió, que té caràcter provisional, s'ha de dur a terme, en tot cas, vacant el Registre, el qual s'ha d'anunciar en concurs per a la seva provisió amb dos registradors.

Els registres que d'ara endavant es divideixin han de funcionar amb un sol llibre diari, comú per als que s'estableixin com a conseqüència de la divisió.

Per alterar la circumscripció territorial que en l'actualitat correspon a cada Registre, fora dels casos dels dos paràgrafs anteriors, hi ha d'haver un motiu de necessitat o de conveniència pública, que s'ha de fer constar a l'expedient, i ha de ser escoltat el Consell d'Estat.

Article 275 bis⁷⁵

La Direcció General dels Registres i del Notariat ha de designar, de la manera que es determini reglamentàriament, un quadre de substitucions en virtut del qual un o diversos registradors que serveixin en un registre de la propietat puguin qualificar i despatxar documents corresponents a altres registres.

Aquest quadre pot incloure registradors de la mateixa província o de províncies limítrofes sense que en cap cas puguin tenir aquestes substitucions caràcter recíproc.

⁷⁵ Article afegit per l'article 105 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 276

Cada registrador té la categoria personal que li correspon d'acord amb el seu número en l'escalafó.

Tenen categoria de primera classe els que ocupin un dels 125 primers números de l'escalafó; de segona, els compresos entre el 126 i el 250; de tercera, els compresos entre el 251 i el 375, i de quarta, tots els posteriors.

El mes de gener de cada any, la Direcció General ha de formar l'escalafó dels registradors de la propietat per ordre d'antiguitat absoluta, computada a partir de la data del nomenament, sempre que la presa de possessió hagi tingut lloc dins el termini possessori i des de la data de possessió altrament, amb expressió del Registre que ocupa cadascun d'ells i de la categoria personal que els correspongui. Tots els nomenaments que es facin per a la provisió de registres vacants s'han de subjectar a l'ordre d'aquest escalafó.

Article 277

L'ingrés al cos de registradors s'efectua mitjançant oposició, ajustada al Reglament redactat per la Direcció General. Els opositors aprovats constitueixen el cos d'aspirants i són nomenats registradors efectius d'acord amb el que disposa el paràgraf tercer de l'article 284. Quan només quedin per col·locar cinc aspirants, la Direcció ha de tornar a convocar una oposició, a fi de cobrir 50 places, nombre màxim que no pot ser ampliat sota cap concepte.

Article 278

El Ministeri de Justícia nomena els registradors.

Article 279

Per ser nomenat registrador es requereix:

1r. Ser espanyol, home, i tenir més de 23 anys d'edat.

2n. Ser llicenciat en dret.

Article 280

No poden ser registradors:

1r. Els fallits o concursats que no hagin obtingut la rehabilitació.

2n. Els deutors a l'Estat o a fons públics, com a segons contribuents, o per dèficit comptable.

3r. Els processats criminalment contra els quals s'hagi dictat ordre d'empresonament, mentre no hagi quedat sense efecte.

4t. Els condemnats a penes greus.

Article 281

El càrrec de registrador és incompatible amb el de jutge o fiscal municipal o comarcal, notari i, en general, amb qualsevol ocupació o càrrec públic, en propietat o per substitució, estigui retribuït o no amb fons de l'Estat, de la província o del municipi.

Article 282

No es pot donar possessió del càrrec als qui siguin nomenats registradors sense que prestin prèviament una fiança en la forma i la quantia que fixi el Reglament.

Si el nomenat registrador no presta aquesta fiança, ha de dipositar en algun banc autoritzat per la Llei la quarta part dels honoraris que meriti, fins que completi la suma de la garantia.

Article 283

La fiança dels registradors i el dipòsit, si s'escau, queden afectes, mentre no es retornin, a les responsabilitats en què incorrin els registradors per raó del càrrec, amb preferència a qualsevol altra obligació dels mateixos registradors.

La fiança o el dipòsit, si s'escau, no s'han de retornar als registradors fins que no hagin cessat en l'exercici del càrrec.

Article 284

La provisió dels registres vacants s'efectua sempre per concurs d'antiguitat rigorosa entre registradors, apreciada d'acord amb l'escalafó vigent en el moment en què es resolgui el concurs.

Els registradors que hagin estat corregits disciplinàriament amb privació d'ascens no poden sol·licitar participar en aquests concursos durant el temps pel qual se'ls hagi imposat la correcció.

Els registres que no siguin sol·licitats en el concurs per cap registrador s'han de proveir entre aspirants per l'ordre de numeració en què els hagi col·locat el tribunal censor.

Article 285

Únicament als efectes del còmput de l'antiguitat en els concursos per a la provisió de registres, s'entén que els registradors que serveixin en les possessions de Guinea i que faci

dos anys complets que hi prestin serveis efectius tenen una antiguitat de sis anys de serveis prestats en qualsevol Registre de la Península.

Article 286

Els registradors només poden permutar les seves destinacions mitjançant una causa justa, segons el parer de la Direcció General i sempre que hi concorrin les circumstàncies següents:

1a. Que els registradors tinguin la mateixa categoria personal.

2a. Que els productes d'un dels registres a què es refereix la permuta no excedeixin els de l'altre en una quarta part, segons les dades estadístiques de l'últim quinquenni.

3a. Que cap dels permutants hagi complert l'edat de 64 anys.

Si la permuta es concedeix, els registradors permutants no poden obtenir un altre Registre per concurs o per una nova permuta, ni ser declarats excedents voluntaris fins dos anys després de l'aprovació d'aquella permuta.

Article 287

Els registradors de la propietat poden ser declarats, a instàncies seves, excedents per un termini que no pot ser mai inferior a un any. Quan aquest termini s'hagi complert, poden tornar al servei actiu sol·licitant vacants en concurs ordinari.

No es pot donar curs a la sol·licitud d'excedència voluntària quan l'interessat es trobi sotmès a un expedient de remoció, trasllat, correcció o un altre d'anàleg.

Els registradors que, pel fet de ser membres de cambres legislatives, quedin en situació d'excedència, hi han de romandre durant el temps que exerceixin aquests càrrecs i, a instàncies seves, pot quedar reservat el Registre que ocupaven per tornar-hi quan es reintegrin al servei actiu per haver cessat en la representació.

Article 288

Els registradors només es poden absentar del punt de la seva residència oficial els dies no festius i durant les hores d'oficina en els casos següents:

1r. Quan ho hagin de fer per tal de lliurar els fons recaptats per l'impost de drets reals i transmissió de béns o per una altra causa justa, però han de fer saber al president de l'Audiència, per mitjà d'una comunicació, el dia en què s'absentiran i el motiu que els obliga a fer-ho, i han de deixar el substitut encarregat del Registre. Durant aquestes absències només poden invertir el temps que prudencialment necessitin per complir aquell deure o per atendre la causa que les motiva, i han de donar coneixement del seu retorn al president mateix.

2n. Quan hagin obtingut llicència. La Direcció els en pot concedir pel termini màxim de dos mesos l'any, sempre que, segons el seu parer, hi hagi una causa justa. El ministre pot prorrogar aquest termini un mes més.

Els presidents de les audiències han de donar compte a la Direcció de manera immediata de la data en què s'absentiran i tornin els registradors.

Article 289

Els registradors només poden ser destituïts i traslladats a altres registres, contra la seva voluntat, per sentència judicial o pel ministre de Justícia, en virtut d'un expedient instruït per la Direcció, amb l'audiència de l'interessat i en vista dels informes que consideri necessaris.

Perquè el Ministeri de Justícia pugui decretar la destitució o el trasllat, s'ha d'acreditar en l'expedient alguna falta comesa pel registrador en l'exercici del seu càrrec o que el faci desmerèixer en el concepte públic, i ha de ser escoltat el Consell d'Estat.

Article 290

El registrador que cessi en el compliment del càrrec per reforma o supressió del Registre és considerat excedent forçós i ha de sol·licitar immediatament un altre Registre en els concursos que tinguin lloc.

Durant el temps que romangui en aquesta situació d'excedència, i durant sis mesos com a màxim, té els drets que la legislació de classes passives li pugui reconèixer, d'acord amb els anys de servei actiu i el sou regulador que, segons la seva categoria personal, li correspondria en cas de jubilació, d'acord amb l'article següent.

Article 291

Els registradors poden ser jubilats a instàncies seves, per impossibilitat física degudament acreditada o per haver fet 65 anys. Ho poden ser per l'Administració en els casos que preveu la legislació general de l'Estat. La jubilació és forçosa per al registrador que hagi fet 70 anys.

A efectes de la seva classificació, s'entén com a sou regulador, només per a la declaració de l'haver que han de percebre d'acord amb la legislació de classes passives, i a falta d'un altre de més alt que els pugui correspondre:

- a) Per als registradors que en jubilar-se tinguin una categoria personal de primera classe i ocupin un dels 12 primers números de l'escalafó, el sou de magistrat de terme; per als que ocupin del número 13 al 50, el de magistrat d'ascens, i per als que ocupin del número 51 al 125, el de magistrat d'entrada.
- b) Per als que tinguin una categoria personal de segona classe, el sou de jutge de primera instància de terme.
- c) Per als que tinguin una categoria personal de tercera classe, el de jutge de primera instància d'ascens.
- d) I, finalment, per als que tinguin una categoria personal de quarta classe, el de jutge de primera instància d'entrada.

Article 292

Després que els registradors prenguin possessió del càrrec, han de proposar al president de l'Audiència del seu territori el nomenament d'un substitut que els substitueixi en les seves absències i malalties, i per a això poden escollir o bé algun dels oficials del mateix Registre, o bé una altra persona de la seva confiança.

Si el president de l'Audiència es conforma amb la proposta, ha d'expedir tot seguit el nomenament al substitut; si no s'hi conforma per algun motiu greu, ha de manar al registrador que li proposi una altra persona.

El substitut ha d'exercir les funcions sota la responsabilitat del registrador, i ha de ser remogut sempre que aquest ho sol·liciti.

Article 293

Els registradors, al final de cada any, han de formar i trametre a la Direcció General els estats comprensius de les alienacions d'immobles, dels drets reals constituïts sobre aquests immobles, de les hipoteques i dels préstecs fets durant l'any, en la forma i amb les circumstàncies que determini el Reglament.

Article 294

Els registradors perceben els honoraris que estableix el seu aranzel, que aprova el Ministeri de Justícia, i han de costejar les despeses necessàries per al funcionament i la conservació dels registres.

Article 295

S'ha de determinar per reglament l'existència, l'organització i els mitjans econòmics del Col·legi Nacional de Registradors de la Propietat, així com les seves finalitats, principalment mutualistes i d'associació.

TÍTOL XII

*De la responsabilitat i del règim disciplinari dels registradors*⁷⁶

⁷⁶ Títol i rúbrica redactats de conformitat amb l'article 101 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

SECCIÓ I⁷⁷

De la responsabilitat dels registradors

⁷⁷ Secció introduïda per l'article 101.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 296

Els registradors han de respondre civilment, en primer lloc, amb les seves fiances i, en segon lloc, amb els seus altres béns, de tots els danys i perjudicis que ocasionin:

1r. Pel fet de no assentar al llibre diari, no inscriure o no anotar preventivament, els títols que es presentin al Registre, en el termini que assenyalava la Llei,.

2n. Per error o inexactitud comesos en inscripcions, cancel·lacions, anotacions preventives o notes marginals.

3r. Pel fet de no cancel·lar, sense un motiu fonamentat, alguna inscripció o anotació, o ometre l'assentament d'alguna nota marginal, en el termini corresponent.

4t. Pel fet de cancel·lar alguna inscripció, anotació preventiva o nota marginal, sense el títol i els requisits que exigeix aquesta Llei.

5è. Per error o omissió en les certificacions d'inscripció o de llibertat dels immobles o drets reals, o pel fet de no expedir-les en el termini que assenyalava aquesta Llei.

Article 297

Els errors, les inexactituds o les omissions que s'esmenten en l'article anterior no són imputables al registrador quan tinguin l'origen en algun defecte del títol inscrit i no sigui dels que notòriament haurien d'haver motivat la denegació o la suspensió de la inscripció, l'anotació o la cancel·lació.

Article 298

La rectificació d'errors comesos en assentaments de qualsevol espècie, i que no tinguin l'origen en altres errors comesos en els títols respectius, no allibera el registrador de la

responsabilitat en què pugui incórrer pels perjudicis que els assentaments hagin ocasionat abans de ser rectificats.

Article 299

El registrador és responsable, amb la seva fiança i amb els seus béns, de les indemnitzacions i les multes a què pugui donar lloc l'actuació del seu substitut al Registre mentre estigui a càrrec seu.

Article 300

El qui per error, malícia o negligència del registrador perdi un dret real o l'acció per reclamar-lo, pot exigir immediatament, del mateix registrador, l'import del que hagi perdut.

El qui, per les mateixes causes, perdi només la hipoteca que assegurí una obligació, pot exigir que el registrador, a elecció seva, li proporcioni una altra hipoteca igual a la perduda o dipositi, immediatament, la quantitat assegurada per respondre, al seu dia, d'aquesta obligació.

Article 301

El qui per error, malícia o negligència del registrador quedi lliure d'alguna càrrega o limitació inscrites, és responsable solidàriament amb el mateix registrador del pagament de les indemnitzacions a què aquest sigui condemnat per la seva falta.

Article 302

Sempre que en el cas de l'article anterior el registrador indemnitzi el perjudicat, pot repetir la quantitat que pagui per aquest concepte contra qui hagi resultat afavorit per la seva falta.

Quan el perjudicat dirigeixi l'acció contra l'afavorit per l'esmentada falta, només pot repetir contra el registrador en cas que no arribi a obtenir la indemnització reclamada o alguna part d'aquesta.

Article 303

Qualsevol demanda que es dedueixi contra el registrador per tal d'exigir-li la responsabilitat s'ha de presentar i substanciar davant el jutjat o tribunal al qual correspongui el Registre en què s'hagi comès la falta.

Article 304

Quan per sentència executòria es condemni un registrador a la indemnització de danys i perjudicis, s'han de publicar edictes al *Butlletí Oficial de l'Estat* i al de la província corresponent, si s'han de fer efectives les responsabilitats amb la fiança perquè el condemnat no ha satisfet l'import de la indemnització.

En virtut d'aquest edicte, poden deduir les seves demandes respectives els qui es considerin perjudicats per altres actes del mateix registrador, i si no ho fan en el termini de 90 dies, s'ha de portar a efecte la sentència.

Article 305

Si dins el termini de 90 dies es dedueixen algunes reclamacions, l'execució de la sentència ha de continuar suspesa fins que es dicti una resolució ferma sobre aquestes, llevat que la

fiança sigui suficient de manera notòria per cobrir l'import de les reclamacions esmentades un cop complerta l'executòria.

Article 306

Quan la fiança no arribi a cobrir totes les reclamacions que es declari procedents, se n'ha de prorratejar l'import entre els que les hagin formulat.

El que disposa el paràgraf anterior s'entén sens perjudici de la responsabilitat dels altres béns del registrador.

Article 307

La Direcció General dels Registres i del Notariat ha de suspendre immediatament el registrador condemnat per executòria a la indemnització de danys i perjudicis si en el termini de 10 dies no completa o reposa la seva fiança o no assegura als reclamants les resultes dels respectius judicis.

Article 308

El perjudicat pels actes d'un registrador que no dedueixi la seva demanda en el termini dels 90 dies que assenyala l'article 304 ha de ser indemnitzat amb el que resti de la fiança o dels béns del mateix registrador i sens perjudici del que disposa l'article 301.

Article 309

Si un cop admesa la demanda d'indemnització l'import de la fiança no sembla suficient per assegurar-ne l'import, el jutge o tribunal ha de decretar, a instància de l'actor, una anotació preventiva sobre els béns del registrador.

Article 310

Quan un registrador sigui condemnat alhora a la indemnització de danys i perjudicis i al pagament de multes, s'han d'abonar preferentment els primers.

Article 311

L'acció per demanar la indemnització dels danys i perjudicis causats pels actes dels registradors prescriu al cap d'un any de ser coneguts els perjudicis per qui pugui reclamar-los, i en cap cas no pot durar més temps que el que assenyala el Codi civil per a la prescripció de les accions personals, comptat a partir de la data en què hagi estat comesa la falta.

Article 312

El jutge o tribunal davant el qual s'hagi demandat un registrador per a la indemnització de perjudicis causats pels seus actes ha de donar coneixement immediatament de la demanda a la Direcció General dels Registres i del Notariat i, al seu dia, de la sentència que recaigui.

SECCIÓ II⁷⁸

Del règim disciplinari dels registradors

⁷⁸ Secció afegida per l'article 101.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 313⁷⁹

El règim disciplinari dels registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles es regeix pel que estableixen els articles següents i les restants normes de desplegament. Supletòriament, a falta de normes especials, s'aplica el que disposen les normes reguladores del règim disciplinari dels funcionaris civils de l'Estat, excepte pel que fa a la tipificació de les infraccions.

Es consideren infraccions molt greus, greus o lleus dels registradors de la propietat, mercantils i de béns, les següents:

A) Són infraccions molt greus:

a) L'abandonament del servei.

b) Les conductes constitutives de delictes dolosos relacionades amb la prestació de la fe pública registral que causin dany a l'Administració o als particulars declarades en sentència ferma.

c) Les conductes que hagin portat una sanció administrativa, en resolució ferma, per una infracció greu de disposicions en matèria de prevenció de blanqueig de capitals, tributària, de mercat de valors o altres previstes a la legislació especial que sigui aplicable, sempre que la infracció estigui directament relacionada amb l'exercici de la seva professió.

d) La inscripció de títols contraris al que disposen les lleis o els seus reglaments o a les seves formes i regles essencials, sempre que en derivin perjudicis greus per al presentador, per a tercers o per a l'Administració i que no es tracti de simples qüestions interpretatives o opinables en dret.

e) La reincidència en la comissió d'infraccions greus en el termini de dos anys, sempre que hagin estat sancionades per resolució ferma.

f) L'incompliment greu de les normes sobre incompatibilitats contingudes a la Llei 12/1995, d'11 de maig, d'incompatibilitats dels membres del Govern de la Nació i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat, i a la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'incompatibilitats del personal al servei de les administracions públiques.

g) La percepció de drets aranzelaris amb infracció de les disposicions per les quals es regeixin.

h) El retard injustificat i generalitzat en la inscripció dels títols presentats. A aquests efectes, es considera generalitzat el retard que afecta un deu per cent o més dels títols atenent el nombre dels presentats trimestralment.⁸⁰

i) L'incompliment de les obligacions de custòdia i ús de la signatura electrònica avançada del registrador, així com l'obligació de denunciar la pèrdua, l'extraviament o el deteriorament o la situació que posi en risc el secret o la unitat del dispositiu segur de creació de signatura electrònica.

j) Així mateix, són infraccions molt greus les següents:

1. L'incompliment del deure de fidelitat a la Constitució en l'exercici de la professió.

2. Qualsevol actuació professional que suposi discriminació per raó de raça, sexe, religió, llengua, opinió, lloc de naixement, veïnat o qualsevol altra condició o circumstància personal o social.

3. La violació de neutralitat o independència polítiques, utilitzant les facultats atribuïdes per influir en processos electorals de qualsevol naturalesa i àmbit, així com l'obstaculització de l'exercici de les llibertats públiques i drets sindicals.

B) Són infraccions greus:

a) Les conductes que hagin portat sanció administrativa, en resolució ferma, per infracció de disposicions en matèria de prevenció de blanqueig de capitals, tributària, de mercat de valors, o altres previstes a la legislació especial que sigui aplicable, sempre que la infracció

estigui directament relacionada amb l'exercici de la seva professió i no constitueixin faltes molt greus.

b) La negativa injustificada a prestar funcions requerides, així com l'absència injustificada de més de dos dies del lloc de residència, sempre que causi dany a un tercer; en particular es considera als efectes d'aquesta infracció de negativa injustificada a la prestació de funcions requerides, la denegació injustificada del registrador a estendre un assentament de presentació, a inscriure, a expedir nota, a motivar les seves actuacions, en particular la seva qualificació negativa, a notificar en els termes previstos legalment o reglamentàriament, a practicar els assentaments o a elevar l'expedient en els terminis i la forma establerts.⁸¹

c) Les conductes que impedeixin prestar amb imparcialitat, dedicació i objectivitat les obligacions de qualificació que la legislació vigent atribueix als registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles, o que posin en perill els deures d'honradesa i independència necessaris per a l'exercici públic de la seva funció.

d) Els enfrontaments greus i reiterats del registrador amb autoritats, interessats o altres registradors, en el lloc, la zona o el districte on exerceixi la seva funció deguda a actituds no justificades d'aquell.

e) L'incompliment greu i reiterat de qualssevol deures imposats per la legislació registral o per acord corporatiu vinculant, així com l'impagament de les despeses col·legials acordades reglamentàriament.

f) L'incompliment reiterat de facilitar l'accés telemàtic a les dades del registre.

g) L'incompliment reiterat de l'obligació d'atenció al públic en les hores determinades.

h) La reincidència per la comissió d'infraccions lleus en el termini de dos anys sempre que hagin estat sancionades per resolució ferma.

ï) Així mateix, són infraccions greus les següents:

1. La falta de rendiment que afecti el funcionament normal del servei i no constitueixi falta molt greu.

2. La falta d'obediència deguda al Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils.

j) L'incompliment reiterat dels terminis establerts en l'article 134 de la Lei 2/1995, de 13 de març, de Societats de Responsabilitat Limitada.⁸²

j bis) El retard injustificat en la inscripció dels títols presentats.⁸³

k) L'incompliment i la falta d'obediència a les instruccions i resolucions de caràcter vinculant de la Direcció General dels Registres i del Notariat, així com la falta de respecte o menyspreu a aquest centre directiu.⁸⁴

C) És infracció disciplinària lleu, si no escau qualificar-la de greu o molt greu, l'incompliment dels deures i obligacions imposats per la legislació registral o, basats en aquesta, per resolució administrativa o acord corporatiu. Si es tracta de l'incompliment d'un acord corporatiu és necessari que el registrador prèviament hagi estat requerit per a la seva observança pel Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya.⁸⁵

El requeriment ha d'esmentar expressament el precepte, ha de donar un termini per acomplir-lo i ha d'advertir el registrador que, si no ho fa, pot incórrer en una infracció disciplinària lleu.

Els membres dels òrgans de govern del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya poden ser sancionats pel ministre de Justícia o pel director general dels Registres i del Notariat, en els casos següents, que tenen la consideració d'infracció greu, llevat que sigui reiterada en el transcurs del seu mandat, cas en què és infracció molt greu:

a) L'incompliment greu o reiterat dels seus deures, sempre que suposi infracció d'un precepte legal, reglamentari o corporatiu.

b) La negativa o resistència a complir instruccions, circulars, resolucions o actes administratius de compliment obligatori i les insuficiències o deficiències greus en el seu compliment.

c) L'incompliment o el compliment defectuós d'acords corporatius regularment adoptats, si hi ha frau o negligència greu.

⁷⁹ Article redactat de conformitat amb l'article 101.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁸⁰ Lletres A.h redactada de conformitat amb l'article 32.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

⁸¹ Lletres B.b redactada de conformitat amb l'article 32.2 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

⁸² Lletres B.j afegida per la disposició addicional 11a de la Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada (BOE núm. 71, de 24 de març), d'acord amb la redacció que li va donar la Llei 7/2003, d'1 d'abril, de la societat limitada nova empresa, per la qual es modifica la Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada (BOE 79, de 2 de febrer, i suplement en català núm. 10, d'1 de maig).

⁸³ Lletres B.j bis afegida per l'article 32.3 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre). Tot i que la Llei 24/2005 encapçala aquest paràgraf només amb la lletra j, hi hem afegit l'especificador *bis* perquè no es produeixi cap confusió amb la lletra j, que ja existia anteriorment i que no ha estat designada de nou.

⁸⁴ Lletres B.k afegida per l'article 32.3 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

⁸⁵ Lletres C, paràgraf 1r, redactat de conformitat amb l'article 32.4 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 314⁸⁶

Les sancions que poden ser imposades als registradors, sens perjudici del que preveu la legislació registral en relació amb la trava de la seva fiança, són les següents:

- a) Advertència.
- b) Multa.
- c) Suspensió dels drets d'absència, llicència o trasllat voluntari fins a dos anys.
- d) Postergació en l'antiguitat en la carrera cent llocs.
- e) Trasllat forçós.
- f) Suspensió de funcions fins a cinc anys.
- g) Separació del servei.

En la sanció de multa hi ha una escala de tres trams: menor, entre 600 i 3.000 euros; mitjà, entre 3.001 i 12.000 euros, i major entre 12.001 i 30.000 euros. En cas de reiteració es pot multiplicar la quantia esmentada fins a un màxim del cent per cent de la multa a pagar.

Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa en l'últim tram, trasllat forçós, suspensió de funcions i separació del servei.

Les infraccions greus, amb una multa a partir del tram mitjà de l'escala, amb suspensió dels drets reglamentaris d'absència, llicència o trasllat voluntari i amb postergació.

Les infraccions lleus només poden ser sancionades amb advertència, amb una multa de tram menor o amb suspensió dels drets reglamentaris d'absència, llicència o trasllat voluntari.

Les sancions es graduen atenent en cada cas concret, essencialment, la transcendència que per a la prestació de la funció registral tingui la infracció comesa, l'existència d'intencionalitat o la reiteració i l'entitat dels perjudicis ocasionats.

La imposició d'una sanció per infracció greu o molt greu porta annexa, com a sanció accessòria, la privació de l'aptitud per ser elegit membre dels òrgans de govern del Co.egi Nacional de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, mentre no se n'obtingui la rehabilitació.

El registrador separat del servei és baixa en l'escalafó i perd tots els seus drets, excepte els derivats de la previsió, en els casos en què corresponguin.

⁸⁶ Article redactat de conformitat amb l'article 101.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 315⁸⁷

Són òrgans competents en la imposició de la sanció el Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, a través de la Junta de Govern o de les juntes territorials o autonòmiques, la Direcció General dels Registres i del Notariat i el ministre de Justícia.

El Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, per mitjà de la Junta de Govern o de les juntes territorials i autonòmiques, pot imposar les sancions d'advertència i una multa en els trams menor i mitjà.

La Direcció General dels Registres i del Notariat és l'òrgan competent per imposar les sancions no reservades a les juntes territorials i autonòmiques, llevat de la separació del servei.

La separació del servei només pot ser imposada pel ministre de Justícia.

⁸⁷ Article redactat de conformitat amb l'article 101.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 316⁸⁸

Les infraccions prescriuen al cap de quatre mesos, en el cas d'infraccions lleus; al cap de dos anys les infraccions greus, i al cap de quatre anys les infraccions molt greus a comptar de la comissió.

Els mateixos terminis són necessaris en els mateixos supòsits, per a la prescripció de les sancions a comptar de l'endemà del dia en què adquireixi fermesa la resolució en què s'imposin.

La incoació de procediment penal no és obstacle per a la iniciació d'un expedient disciplinari pels mateixos fets, però no s'ha de dictar resolució mentre no s'hagi dictat sentència o acte de sobreseïment fermes en la causa penal.

En tot cas, la declaració de fets provats continguda en la resolució que posa terme al procediment penal vincula la que es dicti en l'expedient disciplinari, sense perjudici de la diferent qualificació jurídica que puguin merèixer en una i altra via.

Només es pot dictar una sanció penal i disciplinària sobre els mateixos fets quan no hi hagi identitat de fonament jurídic i de bé jurídic protegit.

⁸⁸ Article afegit per l'article 101.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 317⁸⁹

Excepte les mesures cautelars que puguin adoptar els jutjats o els tribunals competents, les sancions disciplinàries d'advertència i multa s'han d'executar quan quedi exhaurida la via administrativa. Les sancions de postergació, trasllat, suspensió de funcions i separació de servei s'han d'executar quan siguin fermes.

El ministre de Justícia, en el cas de la separació del servei, o el director general dels Registres i del Notariat en els altres casos, poden suspendre provisionalment en l'exercici de les seves funcions qualsevol registrador respecte del qual s'hagi ordenat incoar un

procediment disciplinari per infracció molt greu o greu, si això és necessari per assegurar la instrucció deguda de l'expedient o per impedir que continuï el dany a l'interès públic o a tercers. Contra la resolució en què s'acordi la suspensió provisional, que exhaureix la via administrativa, es pot recórrer de manera independent.

Els registradors sancionats poden obtenir la cancellació en els seus expedients personals de les sancions anotades quan hagi transcorregut un any des que va guanyar ferma l'ordre, la resolució o l'acord sancionador si la falta va ser lleu, dos anys si va ser greu i quatre anys si va ser molt greu, llevat de si els efectes de la sanció s'estenen a terminis superiors, cas en què és necessari el transcurs d'aquests.

⁸⁹ Article afegit per l'article 101.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 318⁹⁰

Només es poden imposar sancions per infraccions greus o molt greus en virtut del procediment ordinari que estableixi el Reglament hipotecari. El termini màxim per dictar i notificar la resolució és de nou mesos, ampliables per tres més mitjançant un acord motivat de l'òrgan que hagi decidit la iniciació del procediment.

La imposició de sancions per infracció lleu s'ha de fer en un procediment abreujat que només requereix l'audiència prèvia de l'inculpat. En aquests casos, el termini màxim per dictar i notificar la resolució és de tres mesos.

Transcorreguts els expressats terminis màxims, el procediment queda caducat, però la caducitat no produeix per si sola la prescripció de la infracció.

⁹⁰ Article afegit per l'article 101.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

TÍTOL XIII

Dels documents no inscrits

Article 319⁹¹

Els jutjats i tribunals ordinaris i especials, els consells i les oficines de l'Estat no poden admetre cap document o escriptura del qual no s'hagi pres nota al Registre pels quals es constitueixin, es reconeixin, es transmetin, es modifiquin o s'extingeixin drets reals subjectes a inscripció, si l'objecte de la presentació és fer efectiu, en perjudici d'un tercer, un dret que s'hauria d'haver inscrit. Si aquests drets ja han tingut accés al Registre, la inadmissió és procedent, sigui qui sigui la persona contra la qual es pretén fer-los valer davant els tribunals, els consells i les oficines esmentats.

S'exceptua d'aquesta prohibició la presentació de documents o escriptures als efectes fiscals o tributaris.

En els expedients d'expropiació forçosa que se segueixin contra qui tingui els béns en concepte de posseïdor no cal que aquests tinguin anotada aquesta situació al Registre.

⁹¹ Article renumerat per l'article 101.3 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 320⁹²

No obstant el que disposa l'article anterior, es pot admetre el document no inscrit i que ho

havia d'haver estat si l'objecte de la presentació és únicament corroborar un altre títol posterior inscrit o exercir l'acció de rectificació del Registre.

⁹² Article renumerat per l'article 101.3 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 321⁹³

També es pot admetre el document a què fa referència l'article anterior quan es presenti per demanar la declaració de nul·litat i la consegüent cancel·lació d'algun assentament que impedeixi fer la inscripció d'aquell document.

⁹³ Article renumerat per l'article 101.3 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

TÍTOL XIV

Recursos contra la qualificació⁹⁴

⁹⁴ Títol afegit per l'article 102.1 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 322⁹⁵

La qualificació negativa del document o de clàusules concretes del document s'ha de notificar a qui el presenti i al notari autoritzador del títol presentat i, si s'escau, a l'autoritat judicial o al funcionari que l'hagi expedit.

La notificació s'ha de fer de conformitat amb el que preveuen els articles 58 i 59 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. A aquest efecte, és vàlida la notificació practicada per via telemàtica si l'interessat ho ha manifestat així en el moment de la presentació del títol i en queda constància fefaent.

Igualment s'ha de notificar la qualificació negativa de clàusules concretes quan la qualificació suspensiva o denegatòria no afecti la totalitat del títol, que es pot inscriure parcialment a sol·licitud de l'interessat. En aquest cas, es poden practicar assentaments posteriors, sempre que no impedeixin al seu dia la inscripció de les clàusules suspeses o denegades en el cas que es recorri la qualificació i s'estimi la impugnació. Interposat el recurs, el registrador ha de fer constar per nota al marge de l'assentament corresponent una relació succinta però suficient del contingut dels pactes o clàusules rebutjades.⁹⁶

Amb aquesta finalitat, s'entén per domicili hàbil a l'efecte de notificacions el que designi qui l'hagi presentat en el moment de la presentació, llevat que en el títol se n'hagi consignat un altre a aquest efecte. Respecte del notari autoritzador o de l'autoritat judicial o funcionari que el va expedir, la notificació s'ha de practicar en el seu despatx, la seva seu o la dependència administrativa.

⁹⁵ Article afegit per l'article 102.1 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁹⁶ Paràgraf 3r redactat de conformitat amb l'article 135.4 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 3, de 31 de gener de 2004).

Article 323⁹⁷

Si la qualificació és negativa o el registrador denega la pràctica de la inscripció dels títols no qualificats dins el termini, s'entén prorrogat automàticament l'assentament de presentació pel termini de seixanta dies a comptar de la data de l'última notificació a què es refereix l'article anterior. D'aquesta data se n'ha de deixar constància per una nota al marge de l'assentament de presentació.

La durada de la pròrroga i del termini per interposar recurs governatiu comença a comptar, en el cas que es torni a presentar el títol qualificat durant la vigència de l'assentament de presentació sense que s'hagin esmenat els defectes en els termes resultants de la nota de qualificació, des de la notificació d'aquesta.⁹⁸

Vigent l'assentament de presentació, l'interessat o el notari autoritzador del títol i, si s'escau, l'autoritat judicial o el funcionari que l'ha expedit, poden sol·licitar, dins del termini de seixanta dies a què es refereix el paràgraf anterior, que es practiqui l'anotació preventiva que preveu l'article 42.9 de la Llei hipotecària.⁹⁹

⁹⁷ Article afegit per l'article 102.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

⁹⁸ Paràgraf 2n afegit per l'article 135.5 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 3, de 31 de gener de 2004).

⁹⁹ Paràgraf 3r renumerat tàcitament per l'article 135.5 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 3, de 31 de gener de 2004).

Article 324¹⁰⁰

Les qualificacions negatives del registrador poden ser objecte de recurs potestatiu davant la Direcció General dels Registres i del Notariat en la forma i segons els tràmits que preveuen els articles següents, o poden ser impugnades directament davant els jutjats de la capital de la província a la qual pertanyi el lloc on estigui situat l'immoble, i hi són aplicables les normes del judici verbal i s'han d'observar, en la mesura que hi siguin aplicables, les disposicions que conté l'article 328 d'aquesta Llei.¹⁰¹

Quan el coneixement del recurs estigui atribuït pels estatuts d'autonomia als òrgans judicials radicats a la comunitat autònoma en què hi hagi demarcat el Registre de la Propietat, el recurs s'ha d'interposar davant de l'òrgan jurisdiccional competent. Si s'ha interposat davant l'esmentada Direcció General, aquesta l'ha de remetre a l'òrgan esmentat.

¹⁰⁰ Article afegit per l'article 102.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

¹⁰¹ Paràgraf 1r redactat de conformitat amb l'article 31.3 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls de la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 325¹⁰²

Estan legitimats per interposar aquest recurs:

a) La persona, natural o jurídica, en favor de la qual s'hagi de practicar la inscripció, qui tingui interès conegut a assegurar els efectes d'aquesta, com a transferent o per un altre concepte, i qui tingui notòriament o acreditat en forma autèntica la representació legal o voluntària d'uns i altres per a aquest objecte; el defecte o la falta d'acreditació de la representació es pot esmenar en el termini que s'ha de concedir per fer-ho, no superior a deu dies, llevat que les circumstàncies del cas així ho requereixin;

- b) el notari autoritzador o aquell en substitució del qual s'autoritzi el títol, en tot cas;
 - c) l'autoritat judicial o el funcionari competent de qui provingui l'executòria, el manament o el títol presentat;
 - d) el ministeri fiscal, quan la qualificació es refereixi a documents expedits pels jutges, tribunals o secretaris judicials en el si dels processos civils o penals en què hagi de ser part d'acord amb les lleis, tot això sens perjudici de la legitimació dels qui ostentin la condició d'interessats conforme al que disposa aquest número.¹⁰³
- L'esmena dels defectes indicats pel registrador en la qualificació no impedeix a qualsevol dels legitimats, inclòs el que va esmenar, la interposició del recurs.

¹⁰² Article afegit per l'article 102.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

¹⁰³ Paràgraf 1r, lletra *d*, redactat de conformitat amb l'article 3.11 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

Article 326¹⁰⁴

El recurs ha de recaure exclusivament sobre les qüestions que es relacionin directament i immediatament amb la qualificació del registrador, i s'ha de rebutjar qualsevol altra pretensió basada en altres motius o en documents no presentats dins el termini i en la forma escaient. El termini per a la interposició és d'un mes i es computa des de la data de la notificació de la qualificació.

L'escrit del recurs ha d'expressar, com a mínim:

- a) L'òrgan al qual es dirigeix el recurs.
- b) El nom i els cognoms del recurrent i, si s'escau, el càrrec i la destinació.
- c) La qualificació contra la qual es recorre, amb l'expressió del document objecte d'aquesta i dels fets i els fonaments de dret.
- d) Lloc, data i signatura del recurrent i, si s'escau, la identificació del mitjà i del lloc que s'assenyali a efectes de notificacions.
- e) En el cas de presentació en els termes que preveu l'article 327, paràgraf tercer, d'aquesta llei, hi ha de constar el domicili del registre del qual s'interposa recurs contra la qualificació del registrador, a l'efecte que sigui immediatament remès per l'òrgan que l'ha rebut a aquest registrador.

El còmput dels terminis a què es refereix aquest capítol s'ha de fer d'acord amb el que disposa la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

¹⁰⁴ Article afegit per l'article 102.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

Article 327¹⁰⁵

El recurs, en cas que el recurrent opti per iniciar-lo davant la Direcció General dels Registres i del Notariat, s'ha de presentar en el registre que va qualificar per al centre directiu esmentat, i s'hi ha d'adjuntar el títol objecte de la qualificació, en l'original o per testimoni, i una còpia de la qualificació efectuada.¹⁰⁶

En rebre el recurs, el titular del registre que va qualificar ha d'expedir un rebut acreditatiu amb l'expressió de la data de presentació d'aquest o, si s'escau, segellar la còpia que li presenti el recurrent, amb el mateix contingut.

Així mateix, es pot presentar en els registres i les oficines que preveu l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, o en qualsevol registre de la propietat perquè sigui immediatament remès al registrador la qualificació o la negativa a practicar la inscripció del qual és objecte de recurs. En rebre's el recurs en aquest últim, s'ha de procedir de conformitat amb el que disposa el paràgraf anterior.

A efectes de la pròrroga de l'assentament de presentació s'entén com a data d'interposició del recurs la de la seva entrada al Registre de la propietat la qualificació o negativa a practicar la inscripció del qual és objecte de recurs.

Si no hi ha presentat recurs el notari autoritzador, l'autoritat judicial o el funcionari que va expedir el títol, el registrador, en el termini de cinc dies, ha de traslladar-los el recurs perquè, en els cinc dies següents a comptar de la seva recepció, hi facin les al·legacions que considerin oportunes.¹⁰⁷

El registrador que va realitzar la qualificació pot rectificar, a la vista del recurs i, si s'escau, de les al·legacions presentades, la qualificació en els cinc dies següents al dia que hagin tingut entrada al registre els escrits esmentats, i accedir a la seva inscripció en tot o en part, en els termes sol·licitats; la seva decisió l'ha de comunicar al recurrent i, si s'escau, al notari, l'autoritat judicial o el funcionari en els deu dies següents a comptar des que faci la inscripció.

Si manté la qualificació ha de formar expedient que contingui el títol qualificat, la qualificació efectuada, el recurs, el seu informe i, si s'escau, les al·legacions del notari, l'autoritat judicial o el funcionari no recurrent, i l'ha de remetre, sota la seva responsabilitat, a la Direcció General en un termini inexcusable de cinc dies a comptar de l'endemà del dia que hagi conclòs el termini indicat en el número anterior.

La falta d'emissió dins el termini dels informes previstos en aquest precepte no impedeix la continuació del procediment fins a la seva resolució, sense perjudici de la responsabilitat a la qual això pugui donar lloc.

La Direcció General ha de resoldre i notificar el recurs interposat en el termini de tres mesos a comptar des que el recurs va tenir la seva entrada en el registre de la propietat la qualificació del qual és objecte de recurs. Transcorregut aquest termini sense que es dicti resolució, s'entén desestimat el recurs i queda expedida la via jurisdiccional, sense perjudici de la responsabilitat disciplinària a la qual això doni lloc.

Publicada en el *Butlletí Oficial de l'Estat* la resolució expressa per la qual s'estima el recurs, té caràcter vinculant per a tots els registradors mentre no l'anul·lin els tribunals. La seva anul·lació, una vegada ferma, s'ha de publicar de la mateixa manera.¹⁰⁸

Havent-se estimat el recurs, el registrador ha de practicar la inscripció en els termes que resultin de la resolució. El termini per practicar els assentaments procedents, si la resolució és estimatòria, o els pendents, si és desestimatòria, comença a comptar des que hagin transcorregut dos mesos des de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de l'Estat*, a l'efecte del qual, fins que transcorri el termini esmentat, continua vigent la pròrroga de l'assentament de presentació. En cas de desestimació presumpta per silenci administratiu, la pròrroga de l'assentament de presentació venç quan hagi transcorregut un any, i un dia hàbil, des de la data de la interposició del recurs governatiu. En tot cas, cal que no consti al registrador interposició del recurs judicial a què es refereix l'article següent.¹⁰⁹

Si s'han inscrit els documents qualificats en virtut d'esmena dels defectes expressats en la qualificació, la rectificació de l'assentament necessita el consentiment del titular del dret inscrit i produeix efectes sens perjudici del que estableix l'article 34 de la Llei hipotecària.

¹⁰⁵ Article afegit per l'article 102.2 de la Llei 24/2001, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

¹⁰⁶ Paràgraf 1r redactat de conformitat amb l'article 31.4 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹⁰⁷ Paràgraf 5è redactat de conformitat amb l'article 31.5 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹⁰⁸ Paràgraf 10è redactat de conformitat amb l'article 31.6 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹⁰⁹ Paràgraf penúltim redactat de conformitat amb l'article 135.6 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 3, de 31 de gener de 2004).

Article 328¹¹⁰

Les qualificacions negatives del registrador i, si s'escau, les resolucions expresses i presumptes de la Direcció General dels Registres i del Notariat en matèria del recurs contra la qualificació dels registradors poden ser objecte de recurs davant els òrgans de l'ordre jurisdiccional civil, i hi són aplicables les normes del judici verbal.¹¹¹

La demanda s'ha d'interposar dins el termini de dos mesos, comptats des de la notificació de la qualificació o, si s'escau, de la resolució dictada per la Direcció General o, si es tracta de recursos desestimats per silenci administratiu, en el termini de cinc mesos i un dia des de la data d'interposició del recurs, davant els jutjats de la capital de la província a la qual pertanyi el lloc on estigui situat l'immoble i, si s'escau, els de Ceuta o Melilla.¹¹²

Estan legitimats per a la interposició d'aquesta els que ho estiguin per recórrer davant la Direcció General dels Registres i del Notariat. Amb aquesta finalitat, rebut l'expedient, el secretari judicial a la vista de quants hi apareguin com a interessats, els ha de *citar*¹¹³ perquè puguin comparèixer i personar-se en les actuacions en el termini de nou dies.¹¹⁴

No tenen legitimació per recórrer contra la resolució de la Direcció General el Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, el Consell General del Notariat i els col·legis notariaus. El notari autoritzador del títol o el seu successor en el protocol, així com el registrador de la propietat, mercantil i de béns mobles la qualificació negativa dels quals hagi estat revocada mitjançant resolució expressa de la Direcció General dels Registres i del Notariat poden recórrer contra la resolució d'aquesta quan afecti un dret o interès del qual siguin titulars. El jutge que conegui del recurs interposat pot exigir al recurrent que presti una caució o fiança per evitar qualsevol perjudici a l'atorgant de l'acte o negoci jurídic que hagi estat qualificat negativament.¹¹⁵

L'Administració de l'Estat està representada i defensada per l'advocat de l'Estat. No obstant això, quan es tracti de la inscripció de drets en els quals l'Administració tingui un interès directe, la demanda s'ha d'adreçar contra el ministeri fiscal.

*[Paràgraf derogat]*¹¹⁶

El que estableix aquest article s'entén sense perjudici del dret que assisteix els interessats a contendre entre si sobre l'eficàcia o la ineficàcia de l'acte o el negoci que conté el títol qualificat o la d'aquest mateix. El procediment judicial en cap cas ha de paralitzar la resolució definitiva del recurs. Qui proposi la demanda perquè es declari la validesa del títol pot demanar l'anotació preventiva d'aquella, i la que es practiqui s'ha de retrotraure a la data de l'assentament de presentació; després d'aquest terme només té efecte l'anotació preventiva de la demanda des de la seva data.

¹¹⁰ Article afegit per l'article 102.2 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 2, de 16 de gener de 2002).

¹¹¹ Paràgraf 1r redactat de conformitat amb l'article 31.7 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹¹² Paràgraf 2n redactat de conformitat amb l'article 31.8 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹¹³ El suplement en català del BOE no coincideix amb el text en castellà i ho tradueix per: «emplaçar».

¹¹⁴ Paràgraf 3r redactat de conformitat amb l'article 3.12 de la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre, i suplement en català de la mateixa data).

¹¹⁵ Paràgraf 4t afegit per la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre, i suplement en català núm. 3, de 21 de gener de 2003), i redactat de conformitat amb l'article 31.9 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

¹¹⁶ Paràgraf 6è derogat per la disposició derogatòria 1.1 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

Article 329¹¹⁷

Derogat

¹¹⁷ Article derogat per la disposició derogatòria 1.2 de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls a la productivitat (BOE núm. 277, de 19 de novembre, i suplement en català núm. 22, d'1 de desembre).

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Caducuen i no tenen cap efecte, i han de ser cancel·lades d'ofici o a instància de part, encara que hagin estat especificades o esmentades en títols o inscripcions posteriors:

A) Les mencions de qualsevol classe que l'1 de juliol de 1945 tinguin 15 anys o més de data. Quan les mencions de drets susceptibles d'inscripció especial i separada tinguin menys de 15 anys de data, i dins el termini de dos anys, a comptar de l'1 de gener de 1945, no hagin estat inscrites o anotades en la forma escaient, així com les de drets personals que hi hagi als registres de la propietat en data 1 de gener de 1945, caducuen i no tenen cap efecte una vegada transcorregut el dit termini de dos anys, passat el qual han de ser cancel·lades pels registradors, d'ofici o a instància de part.

B) Les mencions de llegítima o afeccions per drets legitimaris que es refereixin a successions causades amb més de 30 anys d'antiguitat l'1 de gener de 1945. Per a les mencions d'aquesta classe, d'origen més recent, el termini de caducitat que estableix l'article 15 comença a comptar des de l'1 de juliol de 1945, i en cap cas no pot passar de 30 anys, comptats des de la data de defunció del causant.

Disposició transitòria segona

Incorren en caducitat i, per tant, s'han de cancel·lar a instàncies d'una part interessada les anotacions preventives que l'1 de juliol de 1945 tinguin 15 anys o més de data. Les anotacions preventives que el mateix dia tinguin dos anys o més i menys de 15 anys de data poden ser objecte d'una pròrroga quadriennal única, dins els dos anys següents i, transcorregut aquest termini o la pròrroga, si s'escau, caducuen i han de ser cancel·lades a instància d'una part interessada. Les anotacions preventives de menys de dos anys de data en entrar en vigor aquesta Llei es regeixen per les prescripcions de l'article 76.

Disposició transitòria tercera

Caducuen les inscripcions d'hipoteca que l'1 de gener de 1945 tinguin més de 30 anys d'antiguitat a partir de la data del venciment del crèdit sense que hagin sofert cap modificació, si dins el termini de dos anys, a comptar de l'1 de gener de 1945, no han estat novades, interrompuda la seva prescripció o exercida degudament l'acció hipotecària, i, així mateix, les que, constituïdes abans del dia esmentat, vagin complint en endavant els 30 anys d'antiguitat, amb les mateixes condicions i els mateixos requisits.

Disposició transitòria quarta

Tenen tots els efectes que determina la legislació anterior les inscripcions de possessió existents l'1 gener de 1945 o les que es practiquin en virtut d'informacions iniciades abans d'aquesta data.

Disposició transitòria cinquena

Els procediments executius per raó d'hipoteques iniciats després de l'1 de gener de 1945, encara que es refereixin a hipoteques inscrites abans d'aquesta data, es regeixen per aquesta Llei, fins i tot aquells en què s'hagi pactat un procediment especial per a l'execució. En tot cas es pot utilitzar el procediment executiu ordinari o l'admès per lleis especials, quan sigui procedent.

Les resolucions judicials recaigudes en els procediments executius per raó d'hipoteques, incoats abans de la data indicada, són inscripcions d'acord amb la legislació anterior.

Disposició transitòria sisena

Als funcionaris actuals del cos facultatiu de la Direcció General dels Registres i del Notariat se'ls reconeix exclusivament l'assimilació a notaris de primera amb cinc anys d'antiguitat en la classe, a partir de la data en què van complir els quinze anys de serveis d'acord amb el Decret de 5 de juliol de 1945, i igualment se'ls reconeix l'assimilació a registradors de la propietat amb l'antiguitat des de la presa de possessió.

Disposició transitòria setena

La limitació d'efectes de les inscripcions d'herència que estableix l'article 28 només es computa en la forma que estableix el mateix article en les inscripcions efectuades a partir de l'1 de juliol de 1945. En les efectuades anteriorment, aquesta limitació es regeix pel que estableix la legislació anterior.

Disposició transitòria vuitena

Els registradors que en publicar-se aquesta Llei serveixin un registre que, d'acord amb la classificació anterior, siguin d'una categoria superior a la personal que els correspongui pel seu número en l'escalafó, la conserven per a tots els efectes, llevat dels del torn de classe, després del 31 de desembre de 1946.

Disposició transitòria novena

Els concursos que per a la provisió de registres vacants es convoquin fins al 31 de desembre de 1946, es regeixen per les normes de la Llei de 16 de desembre de 1909 i per les disposicions posteriors complementàries.

El còmput de l'antiguitat dels registradors que serveixin en les possessions del Golf de Guinea i que hi hagin prestat dos anys complets de serveis, a què es refereix l'article 285, no pot començar a fer-se fins a l'1 de gener de 1947.

Disposició transitòria desena

El 31 de desembre de 1946 queden caducades, sense excepció, totes les comissions de servei concedides als registradors a la Direcció General dels Registres i del Notariat i als altres centres ministerials, i en endavant només es poden ordenar noves comissions de servei en els termes i amb les limitacions que assenyala taxativament aquesta Llei.

DISPOSICIÓ FINAL DEROGATÒRIA

Amb la publicació d'aquesta Llei queden derogades la Llei de 16 de desembre de 1909, llevat del que estableix el primer paràgraf de la disposició transitòria novena; la de reforma de 30 de desembre de 1944; el Decret del Ministeri de Justícia de 24 de maig de 1945, el de 5 de juny del mateix any i l'Ordre de 14 del mateix mes, dictada per a l'execució d'aquest últim.