

RESOLUCIONES  
DE LA DIRECCIÓN GENERAL



## **RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA**

Coordinado por Juan José Jurado Jurado

### **Registro de la Propiedad**

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 23-4-2024

*BOE* 15-5-2024

Registro de la Propiedad de Illescas, número 1.

#### **HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.**

En la partición por contador partidor testamentario no es necesario ni la intervención ni la notificación a los legitimarios.

Desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por la registradora sustituta como un mero trámite que queda despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al pretendido por la norma. Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada.

En el presente supuesto hay albacea contador-partidor testamentario designado. Por tanto, conviene recordar la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 16 de septiembre de 2008, 14 de septiembre de 2009 y otras citadas en los «Vistos») según la cual, siendo practicada la partición por el contador-partidor, no es necesaria la intervención de todos los legitimarios. Desde la Resolución de 24 de marzo de 2001, cuya doctrina ha sido reiterada en numerosas otras de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), no puede mantenerse el defecto de falta de consentimiento de los herederos legitimarios, cuando la partición ha sido otorgada por el contador-partidor designado por el testador.

La facultad del pago de la legítima en metálico recogida en los artículos 841 y siguientes del Código Civil fue introducida en la reforma de 13 de mayo de 1981, y, según la doctrina y la jurisprudencia (vid. «Vistos»), consiste en conceder a alguno o algunos de los descendientes del testador, o al contador-partidor expresamente

autorizado por aquél, la posibilidad de conmutar la porción legitimaria de los demás por un caudal que se pagará en efectivo metálico. En el supuesto concreto de este expediente, como bien recoge el notario recurrente en el escrito de recurso, al pagarse los derechos de uno de los legitimarios —por su legado de legítima estricta— mediante adjudicación de dinero de una cuenta de ahorro que consta en el inventario, no se conculca la legítima como «pars bonorum». La contadora-partidora se ha limitado a contar y partir, sin transformar la legítima de ninguno de los hijos —que es «pars bonorum» y que debe consistir necesariamente en bienes de la herencia— sin generar ningún derecho de crédito frente a los demás herederos, dado que con el metálico del caudal hereditario se han cubierto los derechos del legatario de legítima estricta con dinero que procede del causante. Por tanto, no se ha hecho uso de la facultad de pago en metálico del artículo 841 del Código Civil, de modo que no es necesaria autorización judicial o notarial, aunque dicho legitimario no haya confirmado la partición.

En primer lugar, respecto a la pretendida indefensión del legitimario hay que aclarar que, a falta de la acción de petición de su herencia, cuyo análisis excede del ámbito de este recurso, el legitimario tiene sus acciones para defensa, complemento y suplemento de sus derechos de legítima. Así, las acciones de defensa cuantitativa de la legítima se emprenden posteriormente a la práctica de la partición, que en el caso de la partición hecha por los herederos requiere el concurso de los legitimarios, pero en el caso de la realizada por el contadordpartidor testamentario no requiere tal concurso. Por tanto y, en cualquier caso, los legitimarios mantienen sus acciones y, por ello, no existe la indefensión alegada.

En segundo lugar, se trata de saber si, en la partición hecha por el contadordpartidor, esa innecesaria concurrencia de los legitimarios ni de otros requisitos, incluye también su notificación. No hay una disposición específica en la ley, ni pronunciamiento en la jurisprudencia, ni doctrina, por los que, en el caso de partición realizada por el contadordpartidor testamentario —no así en el caso del contadordpartidor dativo, que tiene sus notificaciones procedimentales específicas—, se exija el conocimiento previo por el legitimario o al menos su notificación a éste, para la inscripción de la partición.

Resolución de 23-4-2024

BOE 15-5-2024

Registro de la Propiedad de Cogolludo.

#### RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN COLOMBIA: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL.

No cabe inscribir como privativo de un cónyuge un bien adquirido constante la sociedad conyugal sin que se aporte la necesaria liquidación de sociedad conyugal.

Como cuestión previa, debe recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador,

rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En el presente caso, de la certificación del Registro Civil y de la escritura de cesación de efectos civiles del matrimonio, disolución y liquidación de sociedad conyugal, autorizada el día 14 de marzo de 2023 por notario de la República de Colombia, resulta inequívocamente que los cónyuges no otorgaron capitulaciones y, según la ley colombiana, celebrado el matrimonio no puede alterarse el régimen económico matrimonial mediante capitulaciones. En definitiva, realizada la adquisición del inmueble constante la sociedad conyugal de la compradora, no puede inscribirse a su favor con carácter privativo —como se pretende— sino mediante la correspondiente liquidación de la sociedad conyugal con adjudicación de aquélla a la ahora recurrente (vid. artículos 1821 a 1841 del Código Civil de Colombia).

Resolución de 23-4-2024

BOE 15-5-2024

Registro de la Propiedad de Fuengirola, número 1.

#### ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Aportada documentación complementaria de un título ya presentado, lo procedente es adjuntarla al asiento de presentación ya existente, y no practicar otro asiento.

Este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniega o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

Conforme al citado artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado este Centro Directivo reiteradamente, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, se presentó una escritura pública de donación que causó el pertinente asiento en el Libro Diario. Posteriormente, se presentaron ciertos documentos complementando esa primera presentación (entre ellos, copia simple de la escritura de donación, cartas de pago y fotocopias del documento nacional de identidad de los interesados). Centrándonos en el recurso objeto de este expediente, resulta que dicha documentación complementaria no es susceptible

de causar un asiento de presentación, sino de complementar un asiento previo ya existente y que estaba vigente. Por ello, se estima correcta la actuación de la registradora al denegar el asiento de presentación y hacer constar la recepción y entrada de dicha documentación para complementar el asiento previo ya existente (asiento 191 del libro Diario 187).

Resolución de 23-4-2024

BOE 15-5-2024

Registro de la Propiedad de Collado Villalba.

**RECURSO GUBERNATIVO: DEFECTOS NO RECURRIDOS. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN.**

El recurso solo se ceñirá a los defectos que hayan sido impugnados por el recurrente. Se reitera el criterio sobre la calificación de los medios de pago.

En el caso concreto del presente recurso el recurrente no impugna la razón que motivaría este concreto defecto y ni siquiera se refiere al mismo (cfr. Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de mayo de 2000 y 29 de octubre y 5 y 12 de noviembre de 2020, entre otras). No ha de olvidarse la exigencia derivada del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que, al enumerar los requisitos que debe contener el escrito de interposición del recurso, establece que debe contener los hechos y fundamentos de Derecho —párrafo tercero, apartado c)—; «razón de la impugnación», tal y como se indica en el citado artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015; cita esta no carente de sentido, pues como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo, la especial naturaleza del procedimiento registral no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento (cfr., también en otro ámbito, la remisión que la vigente Ley de la Jurisdicción Voluntaria, a la hora de referirse a los recursos, realiza a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la cual —artículo 458-2—: «En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación»).

El recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado —a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria—, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que

no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «Obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

Resolución de 23-4-2024

BOE 15-5-2024

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número I

#### SOCIEDADES MERCANTILES: ASISTENCIA FINANCIERA PARA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES PROPIAS.

El negocio que genera la prestación de garantía es la liquidación de la sociedad de gananciales, que no se trata de una adquisición originaria o derivativa de participaciones de la sociedad que presta la asistencia por parte del tercero, por lo que no se cumplen todos los requisitos y por tanto no nos encontramos ante un supuesto de asistencia financiera prohibida.

El registrador, con base en el artículo 143, suspende la inscripción y lo fundamenta en que la sociedad limitada está prestando garantía para la adquisición de sus propias participaciones vulnerando la prohibición establecida en el precepto citado; y, para relacionar la prohibición de la asistencia financiera y esta clase de negocios jurídicos, sostiene que el objetivo fundamental que se persigue con la prohibición es impedir que las sociedades vean disminuido su patrimonio como consecuencia de servir ellas mismas de apoyo en su propia adquisición, protegiendo, con ello, el principio de integridad del capital social.

La división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), lo que explica, por ejemplo, que haya sido considerada por esta Dirección General como título inmatriculador.

En cuanto a la interpretación literal del término adquisición, el registrador entiende que no se emplean exclusivamente para hacer referencia a las liquidaciones derivativas propiciadas por la realización de los negocios traslativos, sino igualmente para hacer referencia a las adquisiciones derivadas de las adjudicaciones propiciadas por los negocios liquidatorios. La liquidación no se encuentra en la enumeración de los modos de adquirir la propiedad, ni es justo título a los efec-

tos de la usucapión, por lo que se concluye en que no cabe asimilar los supuestos liquidatorios a los títulos adquisitivos.

También motiva el registrador la calificación negativa en que existe el riesgo de que la ejecución de la hipoteca produzca una disminución del patrimonio social en perjuicio de los acreedores sociales, y que este efecto se produce como consecuencia de un negocio que no tenía por fin el desarrollo del objeto social, sino exclusivamente una alteración en la titularidad de las participaciones sociales que pasan a ser privativas de uno de los socios cuando antes eran gananciales.

Recapitulando, el negocio que genera la prestación de garantía es la liquidación de la sociedad de gananciales, que no se trata de una adquisición originaria o derivativa de participaciones de la sociedad que presta la asistencia por parte del tercero, por lo que no se cumplen todos los requisitos y por tanto no nos encontramos ante un supuesto de asistencia financiera prohibida.

Resolución de 24-4-2024

BOE 15-5-2024

Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarriá.

#### SOCIEDADES MERCANTILES: ASISTENCIA FINANCIERA PARA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES PROPIAS.

La división horizontal no implica la exigencia de una licencia de división, salvo que existan elementos que determinen que se crean porciones de suelo independientes.

El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral.

Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo —vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»—, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. Sin

embargo, en línea con las Resoluciones citadas —cfr. Resolución de 20 de julio de 2020—, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. Ciertamente, la propiedad horizontal tumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común.

En el presente caso existen argumentos reveladores de la configuración independiente tanto física como jurídicamente de los dos elementos privativos de la propiedad horizontal y de la parcela de terreno a cada uno asociada, por lo que en el presente expediente tratándose de una división horizontal no amparada en licencia y concurrir además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de intervención administrativa del Ayuntamiento.

Resolución de 24-4-2024

BOE 15-5-2024

Registro de la Propiedad de El Puente del Arzobispo.

#### **REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.**

Dado que es un claro supuesto de no sujeción, no es necesario acreditar el cumplimiento de obligaciones fiscales en un mandamiento administrativo de cancelación de una prohibición de disponer.

Como ya se indicó, por ejemplo, en las Resoluciones de 12 de septiembre de 2016 y 24 de mayo de 2017, «la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios (...) puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral». Y a tal efecto, en el caso que nos ocupa ahora, es claro que un mandamiento de cancelación de una anotación de prohibición de disponer queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda estar sujeto a la modalidad del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava determinados documentos administrativos. La cancelación de la anotación es un supuesto de no

sujeción (cfr. artículo 40 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

Resolución de 24-4-2024

*BOE* 15-5-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2.

**CURATELA REPRESENTATIVA: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA VENDER INMUEBLES.**

Si la venta se ajusta a las condiciones señaladas en la autorización judicial, no cabe oponer obstáculos a la inscripción.

Para resolver la cuestión planteada no cabe desconocer el marco normativo de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que es de carácter imperativo y no dispositivo.

No se discute en el presente caso que, en aplicación de las citadas disposiciones transitorias, se trate de una curatela representativa, con las funciones legalmente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad. Por ello, es ineludible aplicar, entre otros, el artículo 287 del Código Civil.

En el presente caso debe tenerse en cuenta que la única exigencia que impone el juez en la autorización previa es que la venta se efectúe por un precio no inferior a 530.000 euros (y, por tanto, por un valor de 178.875 euros la parte correspondiente a la cuota en nuda propiedad de la persona con discapacidad), algo que inequívocamente se ha cumplido en el presente caso, con creces, toda vez que el precio de venta ha sido superior a dicha cifra (570.000 euros, de los que 192.375 euros corresponden a la participación indivisa de dicha señora). No puede constituir óbice alguno a la inscripción pretendida el hecho de que se descuenten o retengan de dicha cantidad las sumas correspondientes a los gastos que son imputables a todos los vendedores, gastos que, por lo demás, son aludidos en la propia resolución judicial.

Resolución de 24-4-2024

*BOE* 15-5-2024

Registro de la Propiedad de Arona.

**VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: VENTA POR UN DIVORCIADO.**

Cuando vende un divorciado no es exigible manifestación alguna sobre si la vivienda es el domicilio habitual familiar, ni tampoco es preciso aportar el convenio regulador para comprobar si hubo adjudicaciones del uso sobre ella.

Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la falta de motivación de la calificación recurrida, cabe recordar que este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar en reiteradas ocasiones que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios

básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 14 de julio de 2017 o 20 de febrero de 2020), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia de la Sala Tercera de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. No puede, por tanto, decidirse sobre las cuestiones que el registrador plantea en su informe en el cual, y entre otras consideraciones, afirma que «no se trata, por lo tanto, de si «(...) un divorciado, que vende un bien que fue adquirido durante el matrimonio, debe acreditar que en el convenio regulador del divorcio no se ha atribuido el uso de la vivienda al excónyuge», sino, si es posible determinar el régimen económico matrimonial del transmitente, en el momento de la adquisición, en base a una simple manifestación unilateral del mismo, máxime existiendo en este caso una sentencia de divorcio y el consiguiente convenio regulador».

Como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 17 de mayo de 2005, con criterio mantenido en otras, «cuando el transmitente está separado legal o judicialmente (al igual que ocurriría si fuera soltero, viudo o divorciado) no puede recabar-se del mismo manifestación alguna a los efectos previstos en el artículo 1.320 del Código Civil (cfr. Resolución de 6 de marzo de 2004)». Debe advertirse que tampoco se exige tal manifestación para todo acto de disposición realizado por una persona divorciada en previsión de que sobre la vivienda sobre la misma se haya constituido a favor del excónyuge el derecho de uso que contempla el artículo 96 del Código Civil. Así, no cabe olvidar: a) que este derecho de uso ex artículo 96 de dicho Código es inscribible en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario; b) que dicho derecho deberá estar debidamente inscrito para que perjudique a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), y c) que se presume legalmente que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en los términos del asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). No existe norma alguna que imponga la obligación de exhibir el correspondiente convenio regulador aprobado judicialmente, del que resulte que no se atribuye el uso de tal vivienda al excónyuge, o, en otro caso, la ratificación de éste.

Resolución de 29-4-2024

BOE 16-5-2024

Registro de la Propiedad de Marbella, número 1.

#### **HERENCIA: TESTAMENTO DE UN BRITÁNICO SOBRE BIENES RADICADOS EN ESPAÑA.**

Se analiza la sucesión de un británico residente en Inglaterra sobre bienes radicados en España.

El recurso versa sobre una sucesión internacional en la que concurren los siguientes elementos: El testador, de nacionalidad británica y «domicile» y residencia en Inglaterra, otorga un testamento en 2003 en Londres ante un notario local. Fallece en el año 2022. Se autoriza en España, con base al testamento indicado, la escritura de adjudicación de los bienes que el causante tiene en nuestro país, únicos a los que se refería la disposición testamentaria.

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de octubre de 2023, en el asunto C-21/22, establece que el artículo 22 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 debe interpretarse en el sentido de que un nacional de un tercer Estado que reside en un Estado miembro puede designar como Ley aplicable al conjunto de su sucesión la Ley de ese tercer Estado. No contempla el Tribunal de Justicia, en sus términos, la posibilidad de hacer valer en un Estado miembro una «professio» realizada en un tercer Estado por un nacional de un tercer Estado donde no es admisible la «professio» y, desde luego, tras la entrada en vigor del Reglamento, como ha indicado esta Dirección General en diversas ocasiones, no es posible que se limite la disposición «mortis causa» a los bienes en España como establece el testamento discutido (artículos 4 y 21.1).

Adicionalmente, de la lectura del testamento no resulta evidente contra lo que sostiene el recurrente la existencia de tal «professio». Por el contrario, existe una confusión entre lo que determina la ley española y la libertad testamentaria británica referida exclusivamente además a bienes situados en España. Así, la mención en la cláusula primera a herederos forzados; la revocación parcial de testamentos anteriores para circunscribir el presente a los bienes situados en España extremo en el que se insiste y, finalmente, la falta de designación de ejecutor. Por lo que la «professio» alegada no es evidente ni justificable la retroactividad tácita expresada por el recurrente.

El segundo defecto observado por el registrador asimismo debe ser confirmado, pues la escritura calificada en absoluto menciona el carácter internacional de la herencia valorando los elementos concurrentes, ni establece juicio alguno de Ley sobre la legislación aplicable como es primordialmente la residencia habitual (artículo 21); ni sobre el régimen transitorio del Reglamento respecto de un tercer Estado, ni sobre la validez y admisibilidad de la disposición «mortis causa», limitándose sin prueba ni reflexión alguna al respecto, «simpliciter», a considerar equivalente a los efectos de una eventual «professio» la establecida en el testamento local londinense, lo cual como resulta de los anteriores fundamentos de Derecho, no es posible, debiendo añadirse que el Reglamento (EU) n.º 650/2012 solo es de aplicación universal en materia de Ley aplicable (artículo 20), no en sus restantes elementos y con las singularidades de la sucesión universal (artículos 4 y 21); limitación de procedimientos (artículo 12); reenvío limitado (artículo 34), o relaciones con convenios intencionales.

Resolución de 30-4-2024

BOE 16-5-2024

Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María, número 2.

#### CONDICIONES: SIMPLEMENTE POTESTATIVA.

Se estudia la distinción entre condiciones puramente y simplemente potestativas.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que, para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, exige como requisito la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos para que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

En primer lugar, hay que esclarecer cual es la obligación garantizada. Como bien alega el notario recurrente, lo que se garantiza con la condición resolutoria no es el impago de cantidad alguna por parte del adjudicatario de la finca en la liquidación, sino el incumplimiento de la obligación de vender la finca adjudicada antes de fecha determinada. Por tanto, no estamos ante una condición resolutoria en garantía del pago de precio sino de otra obligación que es de hacer. La condición que tiene por objeto la mera transmisión de una finca sin más matizaciones puede considerarse que depende en exclusiva de la voluntad del deudor, lo que supone dejar a su arbitrio la venta, algo que viene proscrito por lo dispuesto en los artículos 1256 y 1258, y es una condición puramente potestativa que está sancionada con la nulidad prevista en el artículo 1115 del Código Civil, dado que en esta clase de condiciones suspensivas falta el elemento necesario de incertidumbre no dependiente de la voluntad de uno de los contratantes. Por lo tanto, no se estaría en el ámbito de las denominadas condiciones «simplemente potestativas». Sin embargo, en el presente supuesto, la fijación de un plazo (breve) para efectuar la transmisión, determina que no cabe, por tanto, calificar de puramente potestativa la condición que ahora se analiza dado que su posible cumplimiento no depende de la pura arbitrariedad del deudor, sino también de hechos y voluntades externas.

Resolución de 30-4-2024

*BOE* 16-5-2024

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 3.

#### RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina sobre la rectificación de los asientos registrales.

Como ya se afirmó en la Resolución de 17 de enero de 2020, reiterada por muchas otras, toda la doctrina elaborada a partir de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la rectificación del Registro, se basa en el principio esencial según el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún dere-

cho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 30-4-2024

BOE 16-5-2024

Registro de la Propiedad de Arévalo.

#### VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La Administración Pública tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento de deslinde haciendo constar por nota al margen su incoación. Así, con carácter general la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, lo dispone, en su artículo 52. En parecidos términos se pronuncia el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. La nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde, como pretende la recurrente no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de trámite sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada. Sin procedimiento administrativo alguno, se pretende hacer constar por nota marginal en la finca la posible afección de la finca a un deslinde futuro, con los daños y perjuicios inmediatos que eso produce (en la medida que va a restringir su tráfico jurídico).

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el

artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo, por ejemplo, en las Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009, «conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extraregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto». En el presente supuesto, es claro que, según consta en la nota de calificación, no existe error registral alguno en la redacción del asiento, pues la inscripción practicada, como señala la registradora en su informe, además de estar en todo caso bajo la salvaguardia de los tribunales, es acorde al contenido del título y a la voluntad de las partes, es decir, que se reflejó fielmente el contenido negocial inscribible y la mutación jurídico real formalizadas en las escrituras que fueron otorgada en su día y presentada a inscripción.

Es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Y, los anteriores preceptos, en unión con el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Resolución de 30-4-2024  
BOE 16-5-2024  
Registro de la Propiedad de Navahermosa.

#### VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no debe decidirse sobre documentos aportados junto con el escrito de impugnación por la recurrente, en este caso, la sentencia número 46/2022 del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Guadalajara que no se hayan hecho constar en el título presentado. Además conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «numeris apertus» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «numeris clausus». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La Administración Pública tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento de deslinde haciendo constar por nota al margen su incoación. Así, con carácter general la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, lo dispone, en su artículo 52. En parecidos términos se pronuncia el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. La nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde, como pretende la recurrente no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada. Sin procedimiento administrativo alguno, se pretende hacer constar por nota marginal en la

finca la posible afección de la finca a un deslinde futuro, con los daños y perjuicios inmediatos que eso produce (en la medida que va a restringir su tráfico jurídico).

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución de 30-4-2024

*BOE* 16-5-2024

Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 1.

#### **PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.**

Es posible considerar, al calificar una escritura de venta, un mandamiento presentado con posterioridad por el que se ordena una prohibición de disponer acordada antes de la fecha de la escritura de venta.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Es cierto que la doctrina del Centro Directivo que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida —el de prioridad—. Pero la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente.

El supuesto de hecho de este expediente es similar al examinado en la Resolución de 15 de junio de 2023, en el que también se trataba de un mandamiento ordenando la prohibición de disponer dictado en sede de un procedimiento administrativo que se presentó después de la escritura de venta. En aquella ocasión se consideró que el acuerdo adoptado no ponía en entredicho la validez civil de la transmisión efectuada, pues la fecha de la escritura —y por tanto de la transmisión formalizada en ella— era anterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer; y la presentación de la escritura también era anterior a la del mandamiento ordenando la prohibición de disponer, por lo que ganó

prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, en este caso, la fecha de la escritura y por tanto de la transmisión formalizada en ella, es posterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer, resolución que la parte vendedora conocía, como así reconoce el recurrente, con anterioridad al otorgamiento de aquélla.

Resolución de 25-4-2024

BOE 17-5-2024

Registro de la Propiedad de Pego.

#### INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Procede denegar la inmatriculación de una finca si se remite informe por parte de la administración advirtiendo de una invasión de vía pecuaria.

Como cuestión preliminar previa, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, solicitar un informe por parte del registrador a una determinada Administración Pública, cuestión extraña al recurso contra la calificación registral. También debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En lo que concierne al dominio público a que se refiere este expediente, las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

En el caso de este expediente, a la vista de los datos resultantes de la aplicación auxiliar, de los que resulta que la parcela catastral que en el título se dice corresponder con la finca puede invadir una vía pecuaria, el registrador procede a notificar a la Administración correspondiente, la cual responde en sentido afirmativo que la parcela está afecta por la vía pecuaria.

Resolución de 25-4-2024

*BOE* 17-5-2024

Registro de la Propiedad de Cartagena, número 4.

## **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FORMA DE REALIZAR EL REQUERIMIENTO DE PAGO.**

Se recuerda que el requerimiento de pago hecho por edictos es excepcional, de acuerdo con la actual redacción de la LEC. Pero, hecho el requerimiento de forma personal, es indiferente el domicilio en el que se haya realizado.

El alcance de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de requerimiento y notificaciones en las ejecuciones hipotecarias, tachada de extra-limitada por el recurrente, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de esos procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor; el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En conclusión, frente a lo que argumenta el recurrente, la materia objeto de este recurso: la existencia de una adecuada demanda y requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no es una cuestión de fondo de la resolución judicial, que sería en todo caso la adjudicación a una persona determinada, sino de protección del titular registral —obstáculos que surjan del Registro (art. 100 del Reglamento Hipotecario)—, y expresamente incluida dentro del ámbito de la calificación registral por el artículo 132.1.<sup>º</sup> de la Ley Hipotecaria.

Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro de la Propiedad, ya sea el que se señaló en la escritura de préstamo hipotecario, o el que se hubiera inscrito posteriormente como consecuencia de una novación hipotecaria o de una venta de la finca gravada con subrogación en el préstamo. No obstante, la dicción literal de la ley, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 14 de abril de 2023, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal.

En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164». Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura de préstamo hipotecario, procede, como se ha dicho,

que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

En el presente supuesto, el decreto de adjudicación se limita a afirmar que «se practicó a los ejecutados el preceptivo requerimiento de pago», sin hacer ninguna aclaración de si dicho requerimiento se efectuó en el domicilio que a tal efecto consta en la inscripción de hipoteca, o en cualquiera de las demás formas previstas en la ley procesal. Dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, es preciso que, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función control de legalidad que le encomiendan los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria, las resoluciones judiciales especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado.

En el presente supuesto, como consta en los «Hechos», ya con la primera presentación del testimonio del decreto de adjudicación, se acompañó una diligencia de adición en la que se expresa que «según diligencia que consta en autos se requirió de pago al ejecutado personalmente en fecha 22/01/2015»; por tanto, acreditado por el letrado de la administración de justicia que la notificación fue personal al ejecutado, de conformidad con todo lo expuesto anteriormente, es indiferente el domicilio en el cual la misma se hubiere efectuado, cuya consignación, en este caso, no sería necesaria.

Resolución de 25-4-2024

BOE 17-5-2024

Registro de la Propiedad de Pola de Siero.

#### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Concurriendo dudas al inicio de la tramitación del procedimiento, si estas no son de tal entidad que lo impidan, procede tramitar dicho procedimiento para ver si se descartan las referidas dudas.

En este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Las dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

En el caso de este recurso, el registrador expone una serie de circunstancias que pueden motivar dudas de identidad, según ha quedado expuesto en los hechos y se reseña en el fundamento primero de esta resolución. Sin embargo, del análisis

de tales circunstancias resulta que el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de tramitar el expediente. Será una vez tratado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración titular del camino público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente.

Resolución de 25-4-2024

*BOE* 17-5-2024

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 3.

#### **REQUISITOS FISCALES: CANCELACIONES DE HIPOTECA EN ANDALUCÍA.**

Se analiza un supuesto de cancelación total de una hipoteca, pero con pago de solo parte del capital. En este caso no se aplica la exoneración de presentar carta de pago del ITPOAJD.

La subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción, en el presente supuesto la enervación de la suspensión de la calificación, solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador», y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por su parte, el último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria señala que «la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso».

En el presente caso el registrador ha expresado con absoluta claridad el defecto y ha fundado aquel en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido completamente expresiva de la razón que justifica la suspensión de la calificación, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

Entrando en el fondo del recurso, la controversia se basa en la interpretación de lo dispuesto en el artículo 57, escrituras de cancelación hipotecaria, del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos. Dos son los requisitos señalados en la citada norma para eximir de la obligación de presentación ante la Agencia Tributaria, de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, y son: que esta obedezca al pago de la obligación y que resulten exentas del impuesto

sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo previsto el artículo 45.1.B).18 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En el supuesto de este expediente y dado que la cancelación de la garantía es total pero el pago de la obligación es parcial, resulta evidente que la liberación de la finca respecto de la cantidad no satisfecha responde, al menos en parte, a otra causa que no es el pago de la obligación. No procede analizar en sede de este recurso, puesto que no es objeto del mismo, si se ha expresado suficientemente la causa de la cancelación total del préstamo siendo el pago parcial.

Todo lo anterior conduce a considerar que no se cumple el requisito de que la cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y, en consecuencia, que pueda considerarse incluida en los supuestos en que no es obligatoria la presentación ante la Agencia Tributaria de Andalucía en los términos referidos en el artículo 72 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Resolución de 25-4-2024

*BOE* 17-5-2024

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 2.

#### **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Se reitera la doctrina de que el recurso no es el cauce adecuado para discutir sobre la validez de asientos ya practicados.

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso. Por tanto, debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con la pretensión contenida en el mismo, es decir, la rectificación de los asientos ya practicados, al tratarse de una materia no incluida en el ámbito objetivo del recurso.

Resolución de 26-4-2024

*BOE* 17-5-2024

Registro de la Propiedad de Lucena, número 1.

#### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Las dudas que justifiquen la denegación de la inscripción de una base gráfica han de estar claramente fundadas.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un

negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el concreto caso de este expediente, la oposición procede, no de un titular colindante (éstos prestaron su conformidad a la representación gráfica propuesta, en escrito que se acompaña a la instancia presentada, ni se han planteado alegaciones en el curso del procedimiento), sino de quien resulta ser titular catastral de la parcela cuya correspondencia con la finca objeto del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria se afirma y no es contradicha ni por el titular registral ni por el catastral que formula las alegaciones.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 14 de julio de 2022, con criterio reiterado en la posterior de 5 de diciembre de 2023, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una anomalía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vista distintos. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca que figura en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente a la registradora. Sin embargo, no se contiene en la nota de calificación juicio alguno sobre la correspondencia falta de ella entre la registral 23.645 la parcela 14038A090000160000XR, ni tampoco se formula juicio alguno sobre la falta de correspondencia entre la representación gráfica apor tada y la concreta porción de territorio a que se refiere la meritada finca, en los términos en que se expresa la Resolución de 28 de julio de 2021. Finalmente, es preciso señalar, y así lo hace la propia registradora en su nota de calificación, que a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter «iuris tantum» de que los derechos inscritos «pertenezcan a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

Resolución de 26-4-2024

BOE 17-5-2024

Registro de la Propiedad de Moncada, número 1.

#### PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas que justifiquen la denegación de la inscripción de una base gráfica han de estar claramente fundadas.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Hecha esta consideración formal, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados.

En cuanto al fondo de la motivación registral de las dudas en la identidad de la finca, el registrador no se limita a hacer constar la existencia de las alegaciones para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, sino que atendiendo al contenido de la alegación del recurrente y al contenido del Registro, entrelaza la oposición del ahora colindante alegante con la oposición del ahora promotor del expediente en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que el colindante alegante solicitó la inscripción de la georreferenciación de su finca, para determinar que las mismas suponen un indicio de contienda sobre la delimitación de los linderos de la finca.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicios suficientes de contienda latente sobre la delimitación del lindero entre las fincas 7.774/1 y 14.969 del término de Bétera, a resolver con acuerdo en expediente de deslinde o conciliación registral o sin acuerdo, mediante el correspondiente juicio contradictorio.

Resolución de 26-4-2024

BOE 17-5-2024

Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes.

#### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Las dudas que justifiquen la denegación de la inscripción de una base gráfica han de estar claramente fundadas.

Como cuestión previa, a la vista de la alegación de la recurrente de que no era necesario tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe recordarse que conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa» como ha ocurrido en el caso presente. Y que en casos como el presente el registrador no sólo debe tramitar el procedimiento conforme a lo previsto en el apartado 1 del

mismo artículo 199, sino que, conforme al número 2 del mismo artículo «además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados».

Constando oposición expresa y suficientemente fundada, tanto por parte del titular de una finca registral colindante potencialmente invadida, como del Ayuntamiento titular de un camino público invadido, procede confirmar la calificación negativa del registrador y desestimar el presente recurso.

Resolución de 26-4-2024

*BOE* 17-5-2024

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

#### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD.**

Para suspender la inscripción de la base gráfica por estar pendiente la inscripción de otra presentada con anterioridad ha de justificarse correctamente.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que «el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación», pero «si (...) existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de (...) la inscripción del título previo», o en su defecto, desde que caduque su asiento de presentación. En el ámbito de la georreferenciación de fincas, tal principio de prioridad se traduce en la exigencia de comprobar si la georreferenciación pretendida por el segundo asiento de presentación se ve o no afectada, aunque sea en parte, por la pretendida por el primer asiento. En caso afirmativo, el principio de prioridad registral, en su vertiente formal, ordena suspender la calificación de los títulos con asientos de presentación posterior hasta que concluya la vigencia del asiento de presentación anterior.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa el registrador se limita a señalar como hipótesis que «pudiera entrar en conflicto», expresión que por su vaguedad e imprecisión no resulta suficiente, máxime cuando le bastaría contrastar ambas georreferenciaciones en la aplicación gráfica registral homologada prevista en el artículo 9 de la Ley. Por tanto, en el presente caso ha de estimarse la alegación del recurrente conforme a la cual «en la nota de calificación [o en este caso, más propiamente, de suspensión de la calificación] no se concreta en qué extremo se puede entrar en conflicto».

Resolución de 26-4-2024

*BOE* 17-5-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29.

#### **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: ALCANCE.**

Las exigencias del principio de especialidad no es óbice para que se pueda despachar una instancia que contiene un error patente que no impide la identificación de la pretensión del solicitante.

En el presente recurso se plantea únicamente la posibilidad de cancelar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 82.5.<sup>º</sup> de la Ley Hipotecaria, una hipoteca inscrita cuando de la instancia de solicitud, suscrita por la titular registral, resulta erróneamente cumplimentada al indicar que tal carga consta inscrita a su favor.

La doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales de cualquier asiento es la fijación o extensión del mismo. Sin embargo, tal exigencia no puede ser alegada para impedir el acceso tabular a operaciones registrales cuando de la propia solicitud, aunque pudiera contener un error material en su cumplimentación, resulte evidente el contenido y alcance de la solicitud formulada.

Resolución de 16-5-2024

BOE 27-6-2024

Registro de la Propiedad de Pamplona, número 8.

#### PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Procede la denegación de la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca y sobre la posible afectación del dominio público.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es específica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, además, se da la circunstancia de que el Concejo de Larraintzar ha manifestado expresamente su oposición por existir controversia sobre la titula-

ridad pública del terreno por lo que ante la posible invasión de dominio público se consideran justificadas las dudas expuestas por la registradora para fundar su calificación negativa, no siendo el recurso gubernativo el cauce adecuado para su resolución definitiva.

Resolución de 16-5-2024

*BOE* 27-6-2024

Registro de la Propiedad de Tarazona.

**UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/1997.**

Procede la denegación de la inscripción de una segregación que da lugar a fincas inferiores a la unidad mínima, cuando la administración autonómica así lo ha acordado conforme al art. 80 RD 1093/1997.

Al no cumplir la parcela resultante las normas exigidas para la segregación, la misma no es posible ya que la normativa urbanística aplicable no lo permite, tratándose de una transmisión de una cosa no susceptible de tráfico jurídico, y cuyo efecto inmediato, en el caso de contravención, implica la nulidad de pleno derecho del negocio jurídico, que por ello no es susceptible de transmitir el dominio, ni es susceptible de otorgamiento de escritura pública ni de inscripción registral —cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 31 de marzo de 2021—. El hecho de que estemos ante una sanción civil de nulidad apreciable de oficio apoyaría la tesis de que la misma fuera calificable directamente por el registrador por afectar a la validez del acto dispositivo.

Desde el punto de vista registral, como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 10 de enero de 2017), corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente». Correspondrá, por tanto, a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones a la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico al margen de la ordenación, lo que se manifestará en alguna de las formas de intervención administrativa previa antes expuestas.

Los recurrentes argumentan que el procedimiento administrativo se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, por lo que a su juicio las unidades mínimas de cultivo que deben tenerse en cuenta son las vigentes

al tiempo del inicio del procedimiento con la solicitud de informe municipal en fecha de 15 de febrero. Debe atenderse a que la escritura es otorgada el día 21 de abril de 2023 e incorpora licencia municipal concedida el mismo 21 de abril de 2023, es decir, la división se formaliza bajo la vigencia de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, ley aplicable al tiempo del otorgamiento del acto jurídico, por lo que la registradora actuó correctamente al solicitar el pronunciamiento de la Administración agraria autonómica a los efectos de lo dispuesto del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Dado el reducido marco del procedimiento registral previsto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, tal y como se ha expuesto anteriormente, no puede desconocerse que en el mismo se ha comunicado al registrador una resolución expresa del órgano autonómico competente en materia agraria que aprecia la aplicabilidad de la nueva normativa de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, por lo que las alegaciones relativas al régimen transitorio del procedimiento administrativo y la acreditación del momento en que se considera iniciado deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria en vía de recurso administrativo o contencioso administrativo, en su caso, posibilidad que deja a salvo la propia resolución, pudiendo solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

Resolución de 16-5-2024

BOE 27-6-2024

Registro de la Propiedad de Noia.

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA.**

En las inmatriculaciones del 205 LH es preciso aportar la copia del título previo y que no existan dudas sobre la coincidencia de la finca.

Es por tanto continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, concretamente la alteración del relato fáctico o la emisión de informes por parte del registrador. En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

La inmatriculación de las fincas contenidas en la escritura de herencia autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñan López, con el número de protocolo 1.798, de fecha 19 de octubre del 2017, se calificó negativamente por falta de título previo; en tanto que, la inmatriculación de la finca objeto de compraventa, por lo que se deduce de los hechos narrados por los recurrentes, pudo practicarse por la existencia de los dos títulos traslativos. En consecuencia,

el defecto debe ser confirmado al resultar la previa adquisición en los términos expresados en la calificación recurrida.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo al considerar que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador, sin perjuicio de la matización contenida en la doctrina de la reciente Resolución de 6 de marzo de 2024. La verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma. Consecuencia de tal exigencia legal es la confirmación del defecto en el presente expediente ya que la alteración y sustitución de un lindero fijo justifica de manera indubitable la calificación emitida en cuanto a dicho extremo.

Resolución de 16-5-2024

BOE 27-6-2024

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 4.

**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No cabe sustentar la denegación de la inscripción de una base gráfica en las alegaciones realizadas por un colindante cuyo título inscribible no ha tenido acceso al Registro.

El objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Ciertamente, esta Dirección General ha declarado en Resoluciones como las de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedural del expediente. Su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. Desde un punto de vista registral, el recurrente está protegido por

los principios hipotecarios de inoponibilidad de lo no inscrito, legitimación registral y fe pública, que implica que ha de ser mantenido en su adquisición, razón por la cual el registrador no puede estimar la oposición del colindante alegante.

Como conclusión de todo lo anterior, debemos recordar lo declarado por la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, cuando afirmó que la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad, concluyendo que la oposición del colindante no está mínimamente fundamentada en derecho. Dicha situación también se produce en el presente caso, máxime cuando el título que soporta la alegación contiene operaciones susceptibles de acceso registral por contener negocios y actos jurídicos no documentados adecuadamente.

Por todo lo razonado, procede estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no existir indicios suficientes de contienda latente sobre la delimitación de la finca 5.320 del término de Firgas, puesto que el título en el que se basa la alegación carece de la entidad jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente y porque el Registro debe proteger con los efectos sustantivos y procesales que produce la inscripción, a quien ha publicado su titularidad inmobiliaria frente a quien no lo ha hecho, sin perjuicio del derecho que tiene el que viera perjudicado su derecho a acudir a los tribunales de Justicia, para probar su mejor derecho y la posible inexactitud registral por la inversión de la carga de la prueba, como consecuencia procesal del principio de legitimación registral.

Resolución de 16-5-2024

BOE 27-6-2024

Registro de la Propiedad de Orihuela, número 1.

#### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso acreditar dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georeferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

La nota de calificación del registrador es impecable, desde el punto de vista formal, al relatar en el apartado de los hechos los trámites del expediente y una exposición exhaustiva de la alegación del colindante, sobre la que realiza un análisis, con base en el cual fundamenta sus dudas en la identidad de la finca. Esas dudas derivan del carácter inexacto de los linderos, que impiden determinar la exacta

identificación de la finca, lo cual es necesario para que la georreferenciación pueda ser inscrita. Sin embargo, esta Dirección General entiende que, aunque sean imprecisos, si aportan ciertos argumentos que son claves para resolver el recurso.

La cuestión clave para resolver el recurso es determinar si, con arreglo al contenido del Registro se ha alterado la realidad física de la finca objeto del expediente amparada por el folio registral, lo cual constituye el límite del ámbito de aplicación de la discordancia con la realidad física que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, la georreferenciación aportada por el alegante altera la realidad física amparada por el folio registral, que respeta el promotor del expediente, en cuanto a los linderos norte y oeste de la finca objeto del expediente, como hemos dicho.

Respecto a las dudas del registrador sobre la titularidad de los ejidos de la finca objeto del expediente, ciertamente tiene razón respecto a que el ejido es un «campo común de un pueblo, lindante con él, que no se labra». Ello determinaría el carácter público de la vereda de entrada a la finca. Sin embargo, es dudoso que la expresión ejido en la descripción de la finca se haya utilizado en ese sentido, siendo discutible la naturaleza pública de esos ejidos. Circunstancia esta que ha sido ratificada tácitamente por el Ayuntamiento de Orihuela que, habiendo sido notificado, ninguna alegación ha presentado a la inscripción de la georreferenciación objeto del expediente. Esta Dirección General entiende que la pertenencia de los ejidos a la finca no puede discutirse, en vista de la descripción registral, pues incluye su superficie, pues la casa mide 102,05 metros cuadrados y la finca 241 metros cuadrados y falta de oposición del Ayuntamiento, respetando esta situación la georreferenciación aportada. Posiblemente, estemos ante un signo aparente de servidumbre entre dos fincas pertenecientes en un principio a un mismo propietario, quien establece ese signo aparente, que se mantiene al separarse la propiedad de las dos fincas, a que se refiere el artículo 541 del Código Civil.

Respecto a las dudas manifestadas por el registrador cuando declara en su nota de calificación que «las superficies registrales de las fincas del alegante no han sido modificadas desde su creación. Las superficies registrales coinciden con las mediciones aportadas en informe pericial. No es posible determinar si dichas superficies se hallan íntegramente comprendidas en las delimitaciones registrales, debido al carácter literal (no gráfico) de las descripciones registrales y sus linderos», entiende esta Dirección General que esa circunstancia no es motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación.

Respecto a la posible existencia de una contienda latente a resolver por los tribunales, por la invasión de los 53,16 metros cuadrados de la finca 43.382, que a juicio del alegante son invadidos por la georreferenciación alternativa aportada, debemos decir que la georreferenciación alternativa aportada no invade la georreferenciación catastral que se corresponde con la identidad de la finca 43.382 del término de Orihuela.

Respecto a las dudas del registrador sobre los errores en la descripción de la finca 76.899 cuya inscripción se solicita, el defecto debe ser confirmado. Evidentemente, como el propio colindante alegante expone en su escrito de alegación, ha habido un error en la identificación de los linderos este y oeste, que deben intercambiarse, reconociendo con ello que la georreferenciación que aporta no se adapta a esos linderos.

## Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 16-4-2024.

*BOE* 15-5-2024

Registro Mercantil de Valencia, número VII

**MODIFICACIÓN ESTATUTARIA: DERECHO DE INFORMACIÓN A LOS SOCIOS.**

### SE REVOCA

Es reiterada la doctrina de la DG en la que se indica que el severo régimen de exigencia formal de la convocatoria de juntas debe mitigarse cuando por el conjunto de la circunstancias concurrentes no resulten lesionados los derechos individuales del socio. En el caso que nos ocupa el anuncio de la convocatoria de la junta general expresa de forma clara el contenido de la modificación estatutaria y el texto íntegro de los acuerdos; además, los tres socios eran conocedores del texto porque todos ellos eran administradores solidarios de la sociedad, por lo que la omisión de uno de los medios de hacer efectivo el derecho de información no implica la privación del mismo; además, el socio disidente ha podido solicitar y obtener el mandato de publicidad de su acción en el Registro Mercantil. El haber asistido los tres socios y adoptarse el acuerdo con mayoría suficiente implica que una nueva convocatoria a una nueva junta no cambiaría el resultado porque del conjunto de circunstancias no resulta, a priori, que haya existido una vulneración de los derechos individuales de los socios, sin perjuicio de la correspondiente reclamación judicial.

Resolución de 23-4-2024.

*BOE* 15-5-2024

Registro Mercantil de Málaga, número I.

**LIQUIDACIÓN SOCIEDAD: BALANCE FINAL.**

### SE REVOCA

La DG tiene declarado que el alcance y contenido que ha de presentar el balance final de una sociedad de capital a efectos de inscripción de su liquidación en el Registro Mercantil, cuando como en nuestro supuesto, el balance protocolizado en la escritura que eleva a público los acuerdos adoptados en la Junta General tiene un carácter simplificado y no se adecúa a las exigencias que para el depósito de cuentas y para el conjunto de sociedades exige la normativa. El balance final, a efectos de dicha inscripción, debe reflejar el estado patrimonial de la sociedad, así como la base de reparto entre los socios. No es necesario que muestre el capital social ni la correspondencia entre la cifra del activo y el pasivo.

Resolución de 24-4-2024.

*BOE* 15-5-2024

Registro Mercantil de Barcelona, número III.

**REGISTRO CERRADO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.**

**SE CONFIRMA**

La DG confirma que no procede la inscripción de auditor de cuentas nombrado por acuerdo de administrador único cuando el Registro Mercantil se encuentra cerrado por la falta de depósito de cuentas anuales. No siendo este supuesto una de las excepciones contempladas en los art. 282 LSC y 378 RRM.

Resolución de 16-5-2024.

*BOE* 27-6-2024

Registro Bienes Muebles de Pontevedra, número III.

**DEPÓSITO DE CUENTAS: JUNTA GENERAL DONDE SE APRUEBAN LAS CUENTAS ES ANTERIOR AL INFORME DE AUDITOR. LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN NO CONVIERTE EN VALIDO EL ACTO NULO.**

**SE CONFIRMA**

La DG confirma que el certificado del acta de junta que se adjunta a las cuentas anuales presentadas a depósito no puede tener fecha anterior al informe de auditor porque las cuentas estarían sin verificar por parte de auditor. No habiendo sido el informe de verificación puesto a disposición de los socios al tiempo de la celebración de la junta general donde se aprueban las cuentas anuales, pese a resultar inscrito el nombramiento de auditor a instancia de minoría, el acuerdo de aprobación por mayoría de los socios es nulo de pleno derecho lo que impide su depósito. Sin que frente a ello quepa alegar:

1) La responsabilidad de los socios que instaron la convocatoria de la junta y el nombramiento de auditor, que se limitaron a ejercer sus derechos.

2) La extralimitación de la registradora en su calificación, que es conforme a lo dispuesto en los artículos 18 del Código de Comercio y 280 de la Ley de Sociedades de Capital.

3) Y, finalmente, la caducidad de la acción de impugnación, que no convierte en válidos los acuerdos nulos, sino solo inatacables en vía judicial: el acto nulo continúa siéndolo, lo cual impide su acceso al registro conforme a las reglas generales (principio de legalidad, art. 18 Ccom.)

