

# 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 12-11-2024

BOE 5-12-2024

Registro de la Propiedad de Antequera.

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SEGÚN LEGISLACIÓN COVID.**

En el caso de este expediente, resulta que tomada la prórroga de la anotación el día 30 de abril de 2020 (durante la vigencia del estado de alarma), su caducidad se produciría el 10 de junio de 2024.

La disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, alude a los plazos de caducidad y prescripción de derechos y acciones, mientras que el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas. Este último precepto es el que debe ser aplicado al caso concreto de ese expediente cuya problemática radica precisamente en el cómputo de los plazos de una anotación preventiva y no en el ejercicio de un derecho como erróneamente considera la parte recurrente. La disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, dispuso: «Con efectos desde el 10 de junio de 2020, se alza la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo en esa misma fecha». Y en coherencia con ello derogó el artículo 42 del Real Decreto ley 8/2020, de 17 de marzo.

Esta Dirección General en Resolución de 11 de junio de 2020, de consulta del Colegio de Registradores, acordó lo siguiente: «Primero. El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio, ambos

inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020. Segundo. A partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: 1. Se reanudará el cómputo de los plazos de los asientos de presentación vigentes al inicio del estado de alarma, hasta el máximo de 60 días hábiles de su vigencia conforme al artículo 17 de la ley hipotecaria. A estos efectos el día 10 de junio de 2020 se considerará como el primero del levantamiento de la suspensión. 2. Los asientos de presentación practicados durante el estado de alarma, inician el cómputo de su vigencia el día 10 de junio de 2020. 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales».

Aplicando el conjunto normativo examinado al caso de este expediente, resulta que tomada la prórroga de la anotación el día 30 de abril de 2020 (durante la vigencia del estado de alarma), su caducidad se produciría el 10 de junio de 2024 y habiéndose presentado el mandamiento de prórroga el 5 de julio de 2024 fue correcta la actuación del registrador de no practicar dicha prórroga y cancelar el embargo por caducidad.

Resolución de 12-11-2024

BOE 5-12-2024

Registro de la Propiedad Palma de Mallorca, número 3.

#### CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN PR CADUCIDAD.

Para que por medio de instancia privada sea posible cancelar una condición resolutoria es necesario que se cumplan los requisitos y plazos derivados de lo establecido en el art. 82.5 de la LH, sin confundir este procedimiento con el que corresponde en caso de pago de la deuda asegurada.

Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar en numerosas ocasiones, como por ejemplo en la Resolución de 27 de junio de 2012 (que recuerda, a su vez, la de 23 de enero de 2008), que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles, siempre en el ámbito del Derecho común no foral (véanse los artículos 1504 del Código Civil, 11 y 82.5.º de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario), debe entenderse que es de quince años, hoy cinco (1964 del Código Civil), siempre y cuando no se haya pactado un plazo diferente, es decir, se haya establecido uno convencional, pero, como alega el registrador en la calificación negativa, aun cuando se hubiere establecido un plazo convencional, debe transcurrir un año de plazo adicional sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tales garantías han sido renovadas o ejecutadas, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de las mismas.

Es indudable (y en ello coinciden recurrente y registrador), que no hay ningún obstáculo en la utilización de la instancia privada como herramienta para solicitar y obtener la cancelación. Pero no puede esgrimirse la cancelación por caducidad justificando el pago, de tal forma que documento principal y los que se

acompañan al mismo se refieran a distinta causa, resultando, además, que el que acredita el pago, y con el que se pretendió inicialmente la cancelación, fue en su momento calificado negativamente. Ni menos aún sostener —y pretender ahora— la cancelación por caducidad, cuando al tiempo de presentarse la instancia en el Registro solicitando la cancelación (objeto de este recurso al ser denegada en la calificación), no ha transcurrido el plazo establecido al efecto por la legislación hipotecaria (un año contar desde el 30 de diciembre de 2023).

Resolución de 12-11-2024

BOE 5-12-2024

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, número 1.

**PARCELACIÓN DE FINCAS: APLICACIÓN DEL ART. 28.4 LS A LAS REALIZADAS EN RESOLUCIÓN JUDICIAL.**

En el presente expediente, el interesado pretende la inscripción de las fincas independientes cuya propiedad es reconocida judicialmente y se basa en diversos documentos. Sin embargo, de tales documentos no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela.

El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

El apartado segundo del 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, norma de carácter básico, determina con carácter general y sin excepción, que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística (...»); en igual sentido, el artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Esta actuación registral será independiente del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación, notarial, judicial, o administrativo, por cuanto es necesario que el registrador compruebe el contenido de la licencia, y sus eventuales condicionamientos urbanísticos, derivados de la norma de planeamiento, deberán constar también en el asiento, como parte del contenido de la publicidad registral. La referencia a escritura pública que realiza tanto la ley estatal como la autonómica lo es a los solos efectos de imponer tal control también a los notarios.

No puede desconocerse la propia naturaleza del proceso civil, dirigido a resolver controversias entre particulares y, por ello, de marcado carácter rogado. Ello permite justificar que, al margen de la cuestión resuelta en el proceso civil, la sujeción o no del acto documentado a licencia administrativa, como prevé la legislación urbanística de aplicación, y su procedencia, en su caso, deben ventilarse en la instancia administrativa, sujeta a revisión, en su caso, por el orden judicial contencioso administrativo. De igual modo que la decisión administrativa no puede afectar a cuestiones de propiedad y derechos de terceros. La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido

la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del Tribunal del orden civil puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia —cfr. la sentencia número 4/2013, de 11 enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña—, dado el interés público subyacente en la ordenación que se trata de tutelar —artículo 4 de 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—.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Pero la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha. Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo —norma registral temporalmente aplicable— la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar; conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

En el presente expediente, el interesado invoca la doctrina de este Centro Directivo para pretender la inscripción de las fincas independientes cuya propiedad es reconocida judicialmente y se basa en diversos documentos como un informe municipal sobre inexistencia de expedientes de disciplina, una antigua cédula de habitabilidad, una antigua certificación catastral o el alta en acometidas. Sin embargo, de tales documentos no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela pues, como señala el registrador, los mismos se refieren a la edificación.

Resolución de 13-11-2024

BOE 5-12-2024

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4.

#### RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de Derecho —párrafo tercero, apartado c)—; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo

Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «El acto que se recurre y la razón de su impugnación».

Conviene recordar que, en estos últimos tiempos, este Centro Directivo se ha ocupado, en absoluto de manera ocasional y aislada, de la problemática de las opciones de compra en relación con la prohibición del pacto comisorio, confirmando calificaciones que denegaban su acceso al Registro, en tanto que tales operaciones presentaban evidencias de constituir supuestos de financiación, garantizados con una opción de compra que podría devenir en mecanismo de adquisición del bien objeto de aquella, al margen de las garantías de todo proceso de ejecución. Ahora bien, del mismo modo hay que poner de relieve que, en el caso que motiva este recurso, hay que partir de la existencia de una opción de compra que ha accedido a los libros registrales en virtud de un asiento —de inscripción— que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), en tanto que —obvio resulta decirlo— practicada bajo la responsabilidad del registrador, ejerciendo su independencia en la función calificadora. Por ello, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos.

Ni respecto de esta parte (casi la totalidad) de la cláusula tercera cuya inscripción se deniega, ni respecto del resto de los apartados de la escritura cuyo acceso al Registro también denegados, aduce el recurso argumento o fundamento alguno para combatirlos. Tan solo vagas explicaciones (expresión que emplea la propia recurrente) que no pueden entenderse como argumentación contra de la denegación de inscripción de parte sustancial de una cláusula (repetimos, teóricamente la tercera del otorgan de la escritura, cuya heterogeneidad, en cuanto a los teóricos los escenarios que pretende contemplar salta enseguida a la vista, y de lo demás denegado nada se dice).

Dicho lo cual, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de Derecho —párrafo tercero, apartado c)—; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «El acto que se recurre y la razón de su impugnación». En el caso que ahora nos ocupa, en el escrito de recurso no se indican, siquiera remotamente, los defectos que la nota indica respecto de los extremos de la escritura cuyo acceso tabular se ha denegado (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo), que en el caso de la cláusula tercera de la escritura comprende casi la totalidad de la misma.

Resolución de 13-11-2024

BOE 5-12-2024

Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes.

#### PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA.

Pese a considerar válido el pacto de dación en pago en base al artículo 1872 del Código Civil, su ejercicio no podía implicar la cancelación de asientos posteriores por impedirlo el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina centenaria de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27 de febrero de 1912 y 12 de noviembre de 1913), reiterada más recientemente (vid., por todas, Resolución de 21 de septiembre de 2018), que ante la falta de regulación legal, y pese a considerar válido el pacto de dación en pago en base al artículo 1872 del Código Civil, su ejercicio no podía implicar la cancelación de asientos posteriores por impedirlo el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, es importante subrayar que la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue no sólo con la oportuna notificación de la existencia del procedimiento (que aquí no se discute), sino también reconociéndoles expresamente la posibilidad de ejercitar, si lo estiman conveniente, los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, derechos que el ordenamiento les reconoce explícitamente, tanto en el citado caso de la venta notarial (vid. artículo 236-d.1 del Reglamento Hipotecario, precepto reglamentario al que se remite el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 24 de marzo), como en el caso de la ejecución judicial (cfr. artículo 659 y 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que no ha ocurrido en el supuesto objeto de este expediente en que se ha llegado por vía de transacción judicial a una dación en pago, pues dichos trámites y especialmente la subasta no tuvieron lugar dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado al concluir prematuramente, antes de la licitación, en virtud de la transacción homologada, y en aplicación del artículo 19 de la Ley procesal civil.

Resolución de 13-11-2024

BOE 5-12-2024

Registro de la Propiedad de Montefrío.

#### OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

No puede quedar acreditada la antigüedad de la obra por medio de un certificado administrativo en el que se aprecian discrepancias descriptivas con lo recogido en la escritura.

Respecto del primer defecto, consta incorporada a la escritura la notificación al interesado del acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno Local, por la que se declara, entre otras cosas, que ha transcurrido el plazo de seis años previstos en la legislación de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado; así como, reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación de la edificación.

Respecto del segundo defecto, es cierto que coincide el número de referencia catastral de la finca que consta en el cuerpo de la escritura y el que resulta de la certificación administrativa. Sin embargo, también es cierto que en la escritura la finca se describe como «solar sito en la calle (...), sin número, de esta villa de Íllora (...)», mientras que el acuerdo municipal incorporado a la escritura, describe la finca como edificación en la calle (...) Íllora.



Resolución de 13-11-2024  
BOE 5-12-2024  
Registro de Navahermosa.

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

El registrador no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando se alega un título no inscrito en el Registro, que no puede proteger, salvo el caso del dominio público, a quien no invoca su protección.

Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. 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.

No es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, las dudas del registrador se limitan a poner de manifiesto, recogiendo las alegaciones de un colindante, que consta en el expediente oposición del mismo, manifestando la pretendida existencia de una servidumbre de paso inmemorial. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando se alega un título no inscrito en el Registro, que no puede proteger, salvo el caso del dominio público, a quien no invoca su protección.

Resolución de 18-11-2024  
BOE 18-12-2024  
Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella.

**SOCIEDADES CIVILES: NO ESTÁN SUJETAS A INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA EN EL REGISTRO MERCANTIL.**

En nuestro sistema no se supedita a la inscripción en registro alguno el reconocimiento de la personalidad jurídica de las sociedades civiles, por lo que no

existe obstáculo para inscribir la adquisición de bienes a nombre de estas en el Registro de la Propiedad.

Todo contrato por el que se constituye una sociedad cuyo objeto sea la realización de actividades empresariales tiene naturaleza mercantil, como resulta de los artículos 2, 116, 117 y 124 del Código de Comercio y del mismo artículo 1670 del Código Civil y, por tanto, la sociedad quedará sujeta, en primer lugar, a las disposiciones contenidas en el Código de Comercio, de acuerdo con sus artículos 2 y 50 y con lo establecido en los artículos 35 y 36 del Código Civil, sin que para eludir la aplicación de las reglas mercantiles de las sociedades sea suficiente la expresa voluntad de los socios de acogerse al régimen de la sociedad civil.

Discernir la naturaleza del objeto social no siempre es fácil, toda vez que, si bien la mayoría de las actividades que pueden integrar dicho objeto son claramente adscribibles a una u otra categoría societaria, civil o mercantil, existe una zona fronteriza común, menos nítida, donde el deslinde se hace más difícil. Tampoco de lo anterior puede deducirse que todo objeto social que se refiera a la ejecución de una actividad económica, susceptible de reportar una ganancia, haya de ser necesariamente mercantil. En la jurisprudencia se impone la tesis que distingue entre las sociedades civiles y las mercantiles atendiendo al criterio de la materia, de modo que serán mercantiles las sociedades constituidas para la realización de actos de comercio y civiles cuando no concurre tal circunstancia (vid. Sentencia del Tribunal Supremo 1177/2006, de 20 de noviembre de 2006). En todo caso, para calificar una sociedad como mercantil no es suficiente el hecho de que tenga por objeto un actividad que, según los criterios antes expresados, pueda calificarse de tal modo, sino que es necesario que no se trate de una de las actividades propias de sectores excluidos del ámbito mercantil; y, precisamente, según «communis opinio», tanto la actividad agrícola como la ganadera se consideran ajenas al ámbito mercantil (cfr. artículos 325 y 326.2.º del Código de Comercio; con la consecuencia de que, entre los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades «quedan excluidas las sociedades civiles que no tengan objeto mercantil» —artículo 7.1, letra a), de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre—) aunque pudiera ocurrir que tuviera carácter mercantil si concurrieran para ello los criterios anteriormente expuestos.

Descartado que, en el presente caso, la sociedad compradora tenga objeto mercantil, debe recordarse que, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (vid., por todas, las Sentencias de 14 de julio de 2006 y 7 de marzo de 2012 —Sala Primera—, y 24 de febrero de 2000 y 28 de mayo de 2013 —Sala Tercera—) y la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 14 de febrero de 2001 —en un caso de sociedad civil cuyo objeto social era la actividad agrícola y ganadera—, 14 de julio de 2020 y 29 de septiembre de 2022), en nuestro sistema no se supedita a la inscripción en registro alguno el reconocimiento de la personalidad jurídica de las sociedades civiles, por lo que no existe obstáculo para inscribir la adquisición de bienes a nombre de estas en el Registro de la Propiedad. Esta doctrina no ha quedado desvirtuada por la disposición adicional octava de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Y es que esta inscripción no es obligatoria sino potestativa.

Resolución de 19-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de la Propiedad de Granada, número 3.

#### HERENCIA: PARTICIÓN Y ENTREGA DE LEGADOS.

El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia, siquiera sea ex artículo 1005 del Código Civil, no significa que haya prestado su consentimiento para la partición y adjudicación de aquella realizada por los otros herederos de forma unilateral y sin contar con los interpelados. El legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos.

Como afirma el registrador, teniendo la finca inventariada carácter ganancial, la liquidación de la sociedad conyugal exige el consentimiento de los herederos de ambos esposos, sin que baste a tales efectos el consentimiento prestado solo por los herederos del marido, y, por otra parte, no pueden los legatarios adjudicarse la mitad indivisa que es objeto de legado sin intervención de los herederos de la causante. El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia, siquiera sea ex artículo 1005 del Código Civil, no significa que haya prestado su consentimiento para la partición y adjudicación de aquella realizada por los otros herederos de forma unilateral y sin contar con los interpelados. Es cierto que también se les ha comunicado la partición con las adjudicaciones realizadas, pero no han prestado su consentimiento a ellas. Así, una cosa es la posibilidad de aceptación separada por los herederos y otra la conversión del derecho hereditario abstracto en uno concreto sobre los bienes hereditarios, que exigiría la concurrencia de todos los herederos a falta de contador partididor facultado para ello.

Como también ha puesto de relieve este Centro Directivo, una cosa es que la herencia haya de tenerse por aceptada en virtud en el procedimiento del artículo 1005 del Código Civil, y otra muy distinta que para la partición correspondiente no haya de contarse con los herederos cuyo consentimiento se omite en el otorgamiento de la escritura calificada.

En cuanto la cuestión la necesidad de la entrega del legado por parte de los herederos, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009, 4 de julio de 2014, 4 de marzo y 5 de abril de 2016 y 19 de julio de 2022, entre otras, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario. Ciertamente, en el supuesto de este expediente no está el legatario autorizado para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, y hay designados herederos, por lo que no procede aplicar el apartado d) del artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 19-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de la Propiedad de Aspe.

**PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE ACUERDO EN JUNTA PARA MODIFICAR ELEMENTOS COMUNES.**

El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia, siquiera sea ex artículo 1005 del Código Civil, no significa que haya prestado su consentimiento para la partición y adjudicación de aquella realizada por los otros herederos de forma unilateral y sin contar con los interpelados. El legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos.

Ciertamente, tratándose de una propiedad horizontal tumbada —como resulta del historial registral—, la ampliación de la construcción de la vivienda objeto de la declaración formalizada en la escritura calificada comporta modificación de la configuración exterior del conjunto urbanístico del que forma parte integrante dicha finca, así como de la superficie del referido elemento privativo, que deberá contar con el acuerdo adoptado por los propietarios en junta. La modificación en la descripción de un elemento privativo, si excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo de la junta de propietarios por la mayoría de éstos que en cada caso proceda de acuerdo con dicha Ley (vid. artículos 5 y 17, apartados 4, 6 y 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

Debe tenerse en cuenta que, junto con los preceptos de la Ley sobre propiedad horizontal, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria (cfr., también el artículo 606 del Código Civil), con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 19-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de la Propiedad de Ciudad Real, número 1.

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.**

Se reitera la doctrina aplicable a los casos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente tras la STS de 9 de septiembre de 2021.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia

que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción. En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. A la vista de la Sentencia de 9 de septiembre de 2021, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: – que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.– que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 19-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de la Propiedad de Gijón, número 2.

#### **PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.**

Para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos le proporcionen al requerir la información.

Como doctrina general, este Centro Directivo tiene declarado (cfr. Instrucción de 17 de febrero de 1998) que la publicidad formal de los asientos registrales no puede consistir en dar conocimiento indiscriminado del patrimonio de las personas. Quien desee obtener información de los asientos debe acreditar al registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto

de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias del folio registral correspondiente, puede incluir o debe excluir de dicha información. No se discute en el recurso el interés legítimo del solicitante, quien ejerce de abogado, y al que se le presupone dicho interés de conformidad con la normativa hipotecaria.

El registrador por su parte entiende que a la finalidad no es otra que obtener los datos de los titulares registrales de las fincas, con sus circunstancias personales a fin de enviarles una oferta comercial de sus servicios por parte del solicitante. Como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado, no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información.

Resolución de 20-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de la Propiedad de Ourense, número 2.

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COMPETENCIA DEL NOTARIO EN LA TRAMITACIÓN DEL ACTA PREVIA.**

La carencia de competencia notarial territorial es relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción, como es el caso del acta previa que prevé el art. 205 LH

En efecto, desde la perspectiva registral, la eventual carencia de competencia notarial territorial puede ser relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) pero no cuando sus consecuencias se mueven en otro plano, administrativo o disciplinario.

El presente supuesto, sin embargo, presenta perfiles diferentes con base en la inclusión de la normativa notarial en la propia Ley Hipotecaria, formando parte de ésta y por tanto de ciertos procedimientos, entre los previstos en el artículo 198 de dicha ley en su actual redacción. La infracción de la regla de competencia territorial supondría a su vez, por ello, un defecto esencial del procedimiento e impediría la inscripción.

Dentro del conjunto de medios de inmatriculación, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria permite la inmatriculación de fincas mediante el título público de adquisición, que podrá ser complementado, en su caso, por acta de notoriedad notarial cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante con la antigüedad de un año (ex artículo 298 del Reglamento

Hipotecario). El artículo 298 del Reglamento Hipotecario no ha sido objeto de modificación, hasta la fecha, como no lo ha sido el Reglamento Notarial, si bien ambos han de interpretarse, como toda norma reglamentaria, con supeditación a la ley a la que desarrolla. Por lo tanto, no puede considerarse el acta complementaria del título público, regulado éste último en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales contempladas en el contexto de la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro —facilitando a su vez su coordinación con el Catastro—.

La finca está situada en el término municipal de Ourense, que pertenece al Distrito Notarial de Ourense, y que, por tanto, no es colindante con el Distrito Notarial de Santiago de Compostela, al cual pertenece la Notaría que sirve el notario autorizante. Por tanto, no es competente territorialmente.

Resolución de 20-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora.

#### FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

Si se especifican las fincas adjudicadas a cada una de las sociedades resultantes, indicando su naturaleza (rústica o urbana), su ubicación, y, especialmente, el número de finca registral e incluso el tomo, libro y folio de su inscripción, no puede negarse la inscripción.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral —de folio real, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario)—, constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

En el presente caso, la escritura de escisión (en los anexos II y II bis del acuerdo de escisión total incorporado) especifica las fincas adjudicadas a cada una de las sociedades resultantes, indicando su naturaleza (rústica o urbana), su ubicación, y, especialmente, el número de finca registral e incluso el tomo, libro y folio de su inscripción. Por tanto, aunque en la escritura se omita expresar su superficie y linderos, resulta aplicable la doctrina referida acerca de que la omisión en los títulos de algunos de los datos descriptivos con que las fincas figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, sino que, como

ocurre en este supuesto, sí cabe apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido.

Resolución de 20-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de la Propiedad de Cazorla.

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

No es admisible la negativa a tramitar el procedimiento alegando que la finca ya había sido medida detalladamente al hacerse la segregación, cuando dicha segregación se realizó con base en una declaración de innecesariedad, que no implica dicha medición.

Al efecto de valorar esa identidad o correspondencia entre la georreferenciación aportada y la finca inscrita, y especialmente cuando resulten modificaciones o diferencias de superficie, resulta de pertinente aplicación analógica lo dispuesto en el artículo 201.3, cuando prevé que «será necesario que el Registrador (...) no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie». 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).

No es correcta la afirmación en la que el registrador trata de fundamentar su calificación negativa cuando dice que «con motivo de la segregación (...) la finca resultó identificada con precisión en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie». Por ello, ha de revocarse su negativa a iniciar siquiera el procedimiento de georreferenciación de tal finca. Será tras su inicio, tramitación y conclusión, cuando el registrador calificará lo que proceda acerca de la pretensión de hacer constar registralmente por primera vez la verdadera ubicación y delimitación geográfica de la finca, y mediante ella, su correcta y precisa medición interior.

Resolución de 20-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de la Propiedad de Pola de Siero.

#### PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CAPACITACIÓN DEL TÉCNICO.

No puede exigirse al técnico firmante del informe en que se basan las alegaciones del colindante una determinada cualificación profesional no exigida por



las normas que regulan los requisitos técnicos aplicables a las representaciones gráficas alternativas que acceden al Registro.

No puede exigirse al técnico firmante del informe en que se basan las alegaciones del colindante una determinada cualificación profesional no exigida por las normas que regulan los requisitos técnicos aplicables a las representaciones gráficas alternativas que acceden al Registro. En efecto, lo importante es que el propietario que afirme que una determinada georreferenciación se corresponde con la finca de su propiedad, (ya sea aquél el titular registral de la finca objeto de georreferenciación, ya sea el propietario o supuesto propietario de una finca colindante potencialmente afectada), suscriba de modo auténtico tal afirmación, con independencia de si para la elaboración de tal georreferenciación se ha auxiliado o no de los servicios profesionales de un técnico. Por ello, todas las argumentaciones de los recurrentes sobre este la falta de capacitación del técnico que en el presente caso haya auxiliado al opositor para la elaboración de la georreferenciación que éste último dice corresponder a su finca y ser invadida por la del promotor, han de ser desestimadas.

Resolución de 20-11-2024

BOE 18-12-2024

Registro de Alcalá la Real.

#### PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Es aplicable el procedimiento previsto en el art. 79 del RD 1093/1997, siempre que el registrador justifique suficientemente las dudas de la posible existencia de una parcelación.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública (8 de julio de 2022). No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía. No obstante, el apartado quinto del art. 91.1 señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza. Su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado.

Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas, entre ellas la prohibición de disponer —cfr. apartado quinto— con las debidas garantías procedimentales para el interesado.

En el caso del presente expediente, el registrador fundamenta en su nota que el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de venta, el porcentaje que representa cada cuota indivisa, constituye un acto revelador de parcelación urbanística que requiere aportar la correspondiente licencia municipal conforme a la normativa sustantiva. Las alegaciones del recurrente relativas al hecho de que se transmita el pleno dominio a dos hermanos o las propias circunstancias fácticas de la finca deben ventilarse ante el Ayuntamiento competente con las garantías propias del procedimiento administrativo y será a este órgano a quien corresponda descartar la posible parcelación urbanística o, simplemente, la parcelación del suelo rústico contraria a la Ley.

Resolución de 25-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Écija.

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Caducada la anotación, nada impide la inscripción del decreto de adjudicación siempre y cuando el titular registral siga siendo el demandado en el procedimiento.

Esta Dirección General ha afirmado, de manera uniforme, el carácter absoluto de la caducidad de las anotaciones. En este caso, la anotación a) del embargo ejecutado fue prorrogada el día 20 de noviembre de 2017 y, por tanto, se encuentra caducada pendiente de su cancelación registral que, como ha reiterado en numerosas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública opera de modo automático, aunque el asiento no haya sido formalmente cancelado. Así, es doctrina reiterada que la caducidad de los asientos que nacen con una duración predeterminada se produce de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya verificado formalmente la cancelación del asiento. Y ello, supone en cuanto a la anotación preventiva de embargo ya caducada a la fecha de presentación de la adjudicación que es como si tal anotación nunca hubiera existido y, por tanto, no puede aprovecharse de la prioridad registral que se ganó con dicha anotación y que se perdió al caducar la misma.

Como ha señalado la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022, si cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo no procede la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio, ni procede la inscripción de la adjudicación, por resultar inscrita la

finca a nombre de un tercero. No obstante, caducada la anotación, nada impide la inscripción del decreto de adjudicación siempre y cuando el titular registral siga siendo el demandado en el procedimiento, dando debido cumplimiento al principio registral de tracto sucesivo, si bien dicha adjudicación carecerá del efecto cancelatorio derivado de la aplicación del principio de purga.

La resolución del presente recurso debe, por tanto, limitarse a determinar si el decreto de adjudicación cumple adecuadamente las exigencias del principio de determinación. En tal sentido, la calificación debe ser confirmada. El título calificado adolece de una evidente incongruencia ya que, si bien en su exposición limita el derecho embargado al 50 % del dominio de la finca registral, en su apartado dispositivo adjudica «el bien embargado», incongruencia ésta que deberá ser subsanada por la propia autoridad judicial.

Resolución de 25-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Fraga.

**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TRÁMITES ESENCIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, no es admisible acudir a la adjudicación directa. Si cuando la certificación de adjudicación se presenta en el Registro la anotación está ya cancelada por caducidad, no existe apoyo suficiente para obtener la cancelación de las cargas posteriores, dado que, por efecto de la caducidad de la anotación base del procedimiento, las citadas cargas posteriores han ascendido en rango.

En efecto, consta acreditado que el día 4 de septiembre de 2024 la registradora envió requerimiento al recurrente para que subsanara el defecto de representación apreciado. Pero, en el escrito de requerimiento, aunque se hace alusión a que se verifica conforme al artículo 68 de la Ley 39/2015, sin embargo, no se incluye una advertencia expresa de que, si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de su petición. Por ello, para evitar cualquier situación de indefensión de la interesada en la inscripción, procede entrar a analizar el fondo del asunto.

La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta,

para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el Preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. Lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta.

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto.

Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material.

Conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

El segundo de los defectos impugnados también ha de ser confirmado. Al tiempo de presentarse la certificación de adjudicación y el mandamiento de cancelación en el Registro, se hallaban ya canceladas por caducidad las anotaciones preventivas de embargo que en su día se practicaron en favor de la Hacienda Pública como consecuencia del procedimiento de apremio. Como señala la Resolución de esta Dirección General de 3 de mayo de 2023, siguiendo la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 237/2021, de 4 de mayo, la emisión de la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución derivado de

la anotación del embargo y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Pero si, como ocurre en este caso, cuando la certificación de adjudicación se presenta en el Registro la anotación está ya cancelada por caducidad, no existe apoyo suficiente para obtener la cancelación de las cargas posteriores, dado que, por efecto de la caducidad de la anotación base del procedimiento, las citadas cargas posteriores han ascendido en rango.

Resolución de 25-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Madridejos.

#### SERVIDUMBRES: APLICACIÓN DEL SISTEMA DE NUMERUS APERTUS.

La inscripción de la renuncia a la existencia de servidumbre de vistas en relación a determinados inmuebles, para el futuro, delimita el contenido del derecho de propiedad tanto del predio que pudiera haber sido dominante, como del que hubiera sido predio sirviente de existir la servidumbre de luces y vistas en litigio, cuya inexistencia y renuncia futura ha sido judicialmente declarada.

El principio de autonomía de la voluntad es una piedra angular de nuestro derecho de obligaciones, pero tiene un ámbito más restringido en el de los derechos reales, como se deduce de la doctrina del «*numerus apertus*» de derechos reales, que en el ámbito patrimonial ha permitido y permite la adaptación de instituciones de indudable contenido tradicional a las demandas de una sociedad globalizada, interconectada e interdependiente. Esta posibilidad de «*numerus apertus*» es más palpable en materia de servidumbres, donde aparece claramente establecida en los artículos 536 y 594 del Código Civil, que sobre la base del principio de autonomía de la voluntad recogido en el artículo 1255 del mismo cuerpo legal, autoriza la constitución de servidumbres atípicas siempre que no se contradiga la Ley ni el orden público —cfr. Resolución de 5 de diciembre de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y Resolución de 14 de junio de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En este contexto, la inscripción de la renuncia a la existencia de servidumbre de vistas en relación a determinados inmuebles, para el futuro, delimita el contenido del derecho de propiedad tanto del predio que pudiera haber sido dominante, como del que hubiera sido predio sirviente de existir la servidumbre de luces y vistas en litigio, cuya inexistencia y renuncia futura ha sido judicialmente declarada. No puede, por tanto, entenderse que afectan sólo a los titulares registrales actuales o que tenga alcance puramente obligacional, pues como se ha dicho, las servidumbres reales afectan o gravan los predios, cualesquiera que sean los futuros adquirentes de los mismos. La inscripción de la sentencia objeto de este recurso ayuda a la determinación de las características del objeto del derecho inscrito, lo que según este Centro Directivo atribuye transcendencia real al título presentado (vid. Resolución de 25 de marzo de 2021).

Tampoco puede alegarse falta de concreción y determinación, porque lo que se pretende es la constancia registral de la renuncia a la existencia futura de servidumbre de luces y vistas, siendo la Ley la que determina el contenido típico (artículo 580 y siguientes del Código civil).

Resolución de 25-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Valencia, número 10.

#### **CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28.4 LS**

Se reitera la doctrina sobre la posibilidad de inscribir el cambio de uso de una edificación al amparo del art. 28.4 de la LS.

En primer lugar, en cuanto a la solicitud de corrección del error que, a juicio del recurrente, se produjo por no haber hecho constar en la inscripción el destino a vivienda de la finca comprada, debe recordarse que el practicado es un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales. El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». A la vista del citado artículo, el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. No obstante, en la escritura objeto del presente expediente consta únicamente una referencia incidental a que la finca es «destinada a vivienda» (mención por lo demás discordante con la nota registral informativa incorporada a dicho título) sin ninguna otra declaración ni acreditación relativa a que se formalizara un cambio de destino. Por ello, no puede entenderse que haya error alguno en la práctica del asiento y debe ahora determinarse si es o no fundada en derecho la calificación registral en cuanto exige que se acrediten los requisitos necesarios para la pretendida constancia del cambio de uso.

El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada, o parte de la misma, puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo a —entre otros extremos— los usos previstos y aprobados. Justificada la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto según que la solicitud se lleve a cabo con aportación de la documentación urbanística a que se refiere su apartado 1 o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia

de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, todo ello tal y como previene el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

No obstante, en la Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso (vid., también, las Resoluciones de 11 de junio y 9 de julio de 2024). De esta forma, en aquellas Autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto a su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28, apartado 1, de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción sin acreditar algún título administrativo habilitante.

Centrados en el supuesto de este expediente, no se acredita que se cumplan los requisitos exigidos por el artículo 28.4 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, y el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y en su calificación (a la que se debe ceñir este recurso —artículo 326 de la Ley Hipotecaria—) el registrador no alude a esta posibilidad sino únicamente a la vía prevista en el citado apartado 1 del artículo 28 de dicha ley.

Por todo ello, la calificación objeto de impugnación debe ser confirmada en cuanto a la exigencia de cumplimiento de los requisitos del apartado primero del artículo 28.1 de la Ley de Suelo (que es la objeción que expresa el registrador —vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria—), en los términos que resultan de los fundamentos anteriores, para la inscripción de la modificación de descripción de la finca, en cuanto a su uso o destino, en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 25-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Altea.

#### REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: APLICACIÓN ART. 17 RD 1093/1997

Se confirma la aplicación del art. 17 del RD 1093/1997 sin que puedan examinarse cuestiones ajenas a la calificación registral.

Los artículos 14 a 16 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, regulan la cancelación formal de las cargas inscritas sobre las fincas de origen con posterioridad a la práctica de la nota marginal de inicio del expediente; preceptos complementados con el párrafo cuarto del artículo 17 de la misma norma al disponer la



imposibilidad de práctica de asiento alguno sobre la finca de resultado «en tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal».

Estableciendo el apartado 4 del artículo 17 del mismo Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que «en tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen». Por tanto, el presente motivo de recurso debe ser desestimado, debiendo procederse, con carácter previo, a la rectificación de la inscripción en los términos que regula el artículo 17 del citado Real Decreto, para que, posteriormente, pueda inscribirse la escritura de dación en pago de deuda, y sin que este Centro Directivo pueda resolver otras cuestiones planteadas por el recurrente.

Resolución de 28-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Pedreguer.

#### **CERTIFICACIÓN DE DESPACHO DEL ART. 19 LH: CONTENIDO**

La certificación de despacho ha de precisar si consta inscrita alguna base gráfica y el estado de coordinación de la finca.

La cuestión objeto del presente recurso se centra en determinar si entre los extremos relativos a la nueva situación registral vigente que han de incluirse «en extracto» en la certificación electrónica a que se refiere la última oración del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, debe entenderse comprendido el relativo a si la finca tiene o no inscrita su correspondiente georreferenciación, y el estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro. Y a este respecto, en los casos en que se incorpora una representación gráfica, la respuesta debe ser afirmativa, pues como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 29 de julio de 2024, que a su vez citaba la de 4 de noviembre de 2021, «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Lo que no se desprende ni del artículo 19 bis, ni del artículo 241 de la Ley Hipotecaria, es que esta certificación electrónica estructurada y «en extracto» que ha de expedirse de oficio conforme al artículo 19 bis, además de expresar si consta o no inscrita la georreferenciación de la finca, y su estado de coordinación gráfica, tenga que incluir la visualización de la georreferenciación inscrita, extremo que no sólo no está expresamente previsto, sino que, al tratarse de una imagen, complicaría la gestión electrónica y estructurada de una información que básicamente es de tipo alfanumérico. La certificación electrónica en ningún caso quedaría incompleta ni imprecisa, pues, como dice la registradora en su informe, bastaría



acceder al geoportal registral y utilizar el código registral único de la finca para poder visualizar, e incluso descargar, esa georreferenciación que haya quedado inscrita y por ello publicada en dicho geoportal.

Respecto del estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro, la certificación estructurada expedida de oficio por la registradora conforme al artículo 19 bis sí que incluye expresamente la indicación de que la finca no está coordinada con el Catastro. Y en este punto la alegación o queja del recurrente relativa a que ya han pasado en exceso los seis meses desde la inscripción de la georreferenciación alternativa y la finca sigue sin estar coordinada, no puede ser estimada, pues como alega la registradora en su informe, cuando se inscribe, como fue el caso, una georreferenciación alternativa, la coordinación gráfica no se produce por el mero transcurso del plazo de seis meses, sino cuando Catastro la lleve a cabo y lo comunique al Registro de la Propiedad, lo que no ha sucedido en el caso concreto que motiva esta resolución.

Resolución de 28-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 19.

#### ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No es posible practicar asiento de presentación de una instancia que pretende la constancia registral de un empadronamiento.

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación. No contiene el artículo 246 LH regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Además, expresamente, para solventar cualquier eventual duda, el artículo 5 de

la Ley Hipotecaria dispone que «los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles».

Resolución de 28-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Alicante, número 1.

#### HERENCIA: REPUDIACIÓN.

En el marco en que se realiza la calificación registral, no puede apreciarse si —como alega el recurrente— en la inicial repudiación de la herencia de su hermana existió o no error en la creencia de que la estaba aceptando con beneficio de inventario.

Este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que no debe descartarse que al reconocimiento de un error vicio por los propios interesados pueda dársele eficacia en el ámbito notarial y registral, situación de rectificación por consentimiento de los otorgantes a la que aludiría el último párrafo del artículo 153 del Reglamento Notarial, regla que encontraría también plasmación en otras normas, como el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 17 de octubre de 2017 y 20 de septiembre de 2020. En el caso analizado en la primera de ellas, uno de los llamados a la herencias intestada y testada de sus padres otorgó una escritura de repudiación pura y simple de la herencia de estos, pero el mismo día mediante diligencia complementaria en la misma escritura el repudiante hizo constar que su voluntad no era repudiar la herencia pura y simplemente sino renunciarla a favor de su hermano; y esta Dirección General apreció que dicha subsanación era compatible con la irrevocabilidad de la renuncia por estar basada en un error de consentimiento).

En el caso del presente recurso, atendiendo a las circunstancias concurrentes (y aun dejando al margen que, como reconoce el propio recurrente, de ser eficaz la repudiación de la herencia estarían llamados a ella personas que no han intervenido en la subsanación de la escritura) debe concluirse que, en el marco en que se realiza la calificación registral, no puede apreciarse si —como alega el recurrente— en la inicial repudiación de la herencia de su hermana existió o no error en la creencia de que la estaba aceptando con beneficio de inventario. Por ello, la calificación del registrador debe ser confirmada.

Resolución de 28-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Marbella, número 1.

#### PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LA DENEGACIÓN HA DE SER FUNDADA.

Para denegar la inscripción de una base gráfica no basta aludir a que hay oposición de un colindante, sino que ha de fundamentarse. El peticionario tiene derecho a obtener certificación del contenido de las alegaciones del colindante.

El registrador deniega la inscripción de la representación gráfica por existir oposición, pero sin argumentar el porqué de aceptar las alegaciones del colindante opositor. La mera oposición de un colindante, incluso aunque sea registral —me-

nos aún si es meramente colindante catastral—, no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. En definitiva, es en la nota de calificación negativa donde el registrador debe reseñar todas las circunstancias que le han llevado a formular la calificación negativa.

En cuanto a la segunda solicitud de certificación del contenido de las alegaciones por el colindante, también debe estimarse el recurso. Es cierto que no está contemplado como trámite en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el traslado al solicitante de la inscripción de la representación gráfica de las alegaciones de los colindantes, pero sí debe tener acceso al expediente para poder recurrir ante esta Dirección General contra la nota de calificación debidamente formulada. Conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta.

Resolución de 29-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Tacoronte.

CIF REVOCADO: EFECTOS.

No puede practicarse asientos registrales de títulos otorgados por personas cuyo CIF se halle revocado, aunque al tiempo de dicho otorgamiento no lo estuviera.

En relación con la revocación del número de identificación fiscal existe una reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. la Resolución de 16 de junio de 2023 y las citadas en ella) elaborada con base en el contenido a la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria. El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen». Como se ha expuesto, alega el recurrente que, al realizar la primera compra, el número de identi-

cación fiscal de la empresa vendedora no estaba revocado, por lo que no debe afectarle la retroactividad de la norma perjudicial para el segundo adquirente. Este criterio no se puede confirmar; pues la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)».

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022). Y, precisamente, habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, es aplicable aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación.

Resolución de 29-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Málaga, número 4.

#### TÍTULO FORMAL: REQUISITOS DE PRESENTACIÓN.

No puede considerarse presentada una licencia de primera ocupación aportada por correo electrónico al Registro.

Es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador; debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El envío (no cabe emplear aquí el vocablo «presentación») de dicha licencia de obras sin más, y vía simple correo electrónico, no cumple los requisitos de titulación impuestos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (sin que proceda ahora la más mínima alusión a los reformados artículos 245 y siguientes de dicho texto legal, vigentes desde el 9 de mayo de este año).

Resolución de 29-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.

#### HERENCIA: INTERPRETACIÓN SOBRE LA PROFESSIO IURIS. HERENCIA: LEGÍTIMA GALLEGA

No puede admitirse la existencia de una *profectio iuris* hipotética o que no conste expresa o tácitamente. Los legitimarios gallegos no han de intervenir en la partición, dada la naturaleza de la legítima en esa región foral.

La cuestión a abordar se centra en determinar si, con base en la interpretación del Reglamento Sucesorio Europeo (recordemos, de aplicación universal a todas las sucesiones que tengan carácter internacional, con independencia de que el causante sea nacional o no de un estado miembro, siempre que se produzcan dentro del territorio de la Unión Europea), y en el tenor del testamento —título de la sucesión—, puede considerarse que este último contiene una verdadera elección de Ley, aun siendo dicho testamento anterior a la vigencia y aplicación del Reglamento (UE) número 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo. En el fondo, la problemática que subyace en este recurso es un tema ya abordado por este Centro Directivo, que se ha referido en varias ocasiones a la «*professio iuris*», incluida la tácita transitoria en relación con la validez material de una disposición «*mortis causa*» previa a la aplicación del Reglamento. En definitiva y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe determinarse si existe, o no, «*professio iuris*» en favor de la Ley mejicana (es la nacionalidad de la causante que aparece indicada en su testamento otorgado en la Ciudad de México).

La elección expresa de la Ley implica que esta debe ser precisa, no pudiendo caber duda alguna sobre el deseo de la causante de elegir dicha ley específica porque considere que se pueda ajustar mejor a sus intereses. No obstante, también permite reconocer una «*professio iuris*» tácita, que podemos entender como aquella expresión indeterminada o imprecisa derivada de una disposición *mortis causa* que pueda llegar a ser válida en lo que se refiere a la elección de Ley. No cabe admitir por tanto una voluntad presunta o hipotética de ésta, es decir, que no se trata de predecir qué ley hubiera elegido el causante si se hubiera planteado la elección de Ley.

Al respecto, la doctrina más autorizada ha venido entendiendo que son indicios vagos y muy poco precisos que, por sí mismos, no podrían llegar a determinar la existencia de una «*professio iuris*» tácita. Sin embargo, pueden ser tenidos en cuenta como elementos complementarios de otros indicios más precisos. Entre ellos podemos mencionar: el simple hecho de otorgar ante una autoridad española no es un indicio suficiente como para determinar que el propósito del causante era someterse al ordenamiento jurídico español; o que el simple hecho que un nacional invoque en su testamento la expresión «ostenta la nacionalidad X» o que sencillamente se haga mención de que el causante posee la nacionalidad. En este caso, estos datos simplemente operan auxiliares de otros más relevantes, pero por sí solos deben entenderse insuficientes para considerar que existe una «*professio iuris*» y, en consecuencia, puedan desplazar la regla general de aplicación de la Ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión.

Dicho lo cual, el hecho de que en el testamento de la causante no se haga referencia alguna a las legítimas de los hijos puede tener sentido al haber sido otorgado en México, siendo la otorgante todavía de nacionalidad mejicana, y donde el sistema de legítimas puede ser diferente. Sin embargo, no cabe que se guarde también silencio sobre dicho extremo en la escritura de herencia, siendo de aplicación la legislación foral de Galicia donde los hijos del causante tienen reconocido este derecho. Y cabe la posibilidad de que los hijos, queriendo cumplir la voluntad de su madre, renuncien a dicha legítima a favor de su padre, pero para conseguir ese resultado, como ha indicado esta Dirección General en diversas Resoluciones, es necesario que se exteriorice claramente su voluntad de manera inequívoca, renun-

ciando claramente a la misma, no siendo suficiente que se indique simplemente que aceptan las adjudicaciones a favor de su padre. Pero lo dicho siempre ha de relacionarse con la naturaleza de la legítima en el Derecho civil de Galicia. Este Centro Directivo, en Resolución de 2 de agosto de 2016, calificó la naturaleza de la legítima en Galicia conforme a la Ley de 24 de agosto de 1995 (anterior a la vigente Ley 2/2006) de «pars valoris bonorum», mientras con la nueva Ley 2/2006 es de «pars valoris», reproduciendo el sistema adoptado también en Cataluña.

Cuando la legítima es un simple derecho de crédito frente a la herencia («pars valoris»), el legitimario puede ver burlados sus derechos sobre los inmuebles relictos por el juego de la fe pública y el nacimiento de terceros. De forma que cuando para inscribir los bienes a nombre del heredero o legatario se precisa el consentimiento de los legitimarios, tienen éstos garantía suficiente, pero cuando el heredero puede satisfacer las legítimas en metálico o bienes no inmuebles, más propiamente bienes no registrables, es fácil obviar el asentimiento legitimario en materia inmobiliaria, y por ello, adquiere una naturaleza distinta, ya que a través de una facultad concedida por la Ley para satisfacerla se convierte en el objeto de una obligación facultativa. Se convierte así la legítima en un crédito del legitimario frente al heredero, y de ahí que sea necesario el principio de publicidad para garantizar el posible pago de lo que la Ley le reserva. Para inscribir la adjudicación hereditaria en favor del heredero, en modo alguno sería necesario que se reconozca y pague la legítima a los hijos de la causante en cualquiera de las formas admitidas por la ley; o que estos manifiesten claramente que renuncian a la misma a favor de su padre. En suma, pues, el legitimario no tiene que intervenir en la partición de la herencia, si bien tiene derecho a pedir anotación preventiva de su legítima.

Resolución de 29-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Calp.

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

No puede inscribirse una base gráfica si constan acreditadas dudas sobre la identidad de la finca.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación del titular registral de una finca colindante con la que es objeto del

expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente.

La rectificación solicitada modifica la geometría de una de las fincas a la que ocasiona una disminución de superficie, originando un cambio en su situación urbanística, que pasa de edificable a no edificable, situación esta que exige que vuelva a tramitarse el expediente, puesto que el consentimiento de su titular lo fue con una superficie que permitía la edificación, pues en caso contrario, hubiera podido presentar alegaciones. Si se inscribiera la georreferenciación resultante de la agrupación significaría que se podría inscribir una reordenación del territorio distinta de la que fijó la reparcelación, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que esta Dirección General entiende aplicable la regla general de rectificación registral solo cuando media el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial.

Resolución de 29-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.

#### HERENCIA: INTERPRETACIÓN SOBRE LA PROFESSIO IURIS. HERENCIA: LEGÍTIMA GALLEGA

No puede admitirse la existencia de una *professio iuris* hipotética o que no conste expresa o tácitamente. Los legitimarios gallegos no han de intervenir en la partición, dada la naturaleza de la legítima en esa región foral.

La cuestión a abordar se centra en determinar si, con base en la interpretación del Reglamento Sucesorio Europeo (recordemos, de aplicación universal a todas las sucesiones que tengan carácter internacional, con independencia de que el causante sea nacional o no de un estado miembro, siempre que se produzcan dentro del territorio de la Unión Europea), y en el tenor del testamento —título de la sucesión—, puede considerarse que este último contiene una verdadera elección de Ley, aun siendo dicho testamento anterior a la vigencia y aplicación del Reglamento (UE) número 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo. En el fondo, la problemática que subyace en este recurso es un tema ya abordado por este Centro Directivo, que se ha referido en varias ocasiones a la «*professio iuris*», incluida la tácita transitoria en relación con la validez material de una disposición «*mortis causa*» previa a la aplicación del Reglamento. En definitiva y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe determinarse si existe, o no, «*professio iuris*» en favor de la Ley mejicana (es la nacionalidad de la causante que aparece indicada en su testamento otorgado en la Ciudad de México).

La elección expresa de la Ley implica que esta debe ser precisa, no pudiendo caber duda alguna sobre el deseo de la causante de elegir dicha ley específica porque considere que se pueda ajustar mejor a sus intereses. No obstante, también permite reconocer una «*professio iuris*» tácita, que podemos entender como aquella expresión indeterminada o imprecisa derivada de una disposición *mortis causa* que pueda llegar a ser válida en lo que se refiere a la elección de Ley. No cabe admitir por tanto una voluntad presunta o hipotética de ésta, es decir, que



no se trata de predecir qué ley hubiera elegido el causante si se hubiera planteado la elección de Ley.

Al respecto, la doctrina más autorizada ha venido entendiendo que son indicios vagos y muy poco precisos que, por sí mismos, no podrían llegar a determinar la existencia de una «*professio iuris*» tácita. Sin embargo, pueden ser tenidos en cuenta como elementos complementarios de otros indicios más precisos. Entre ellos podemos mencionar: el simple hecho de otorgar ante una autoridad española no es un indicio suficiente como para determinar que el propósito del causante era someterse al ordenamiento jurídico español; o que el simple hecho que un nacional invoque en su testamento la expresión «ostenta la nacionalidad X» o que sencillamente se haga mención de que el causante posee la nacionalidad. En este caso, estos datos simplemente operan auxiliares de otros más relevantes, pero por sí solos deben entenderse insuficientes para considerar que existe una «*professio iuris*» y, en consecuencia, puedan desplazar la regla general de aplicación de la Ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión.

Dicho lo cual, el hecho de que en el testamento de la causante no se haga referencia alguna a las legítimas de los hijos puede tener sentido al haber sido otorgado en Méjico, siendo la otorgante todavía de nacionalidad mejicana, y donde el sistema de legítimas puede ser diferente. Sin embargo, no cabe que se guarde también silencio sobre dicho extremo en la escritura de herencia, siendo de aplicación la legislación foral de Galicia donde los hijos del causante tienen reconocido este derecho. Y cabe la posibilidad de que los hijos, queriendo cumplir la voluntad de su madre, renuncien a dicha legítima a favor de su padre, pero para conseguir ese resultado, como ha indicado esta Dirección General en diversas Resoluciones, es necesario que se exteriorice claramente su voluntad de manera inequívoca, renunciando claramente a la misma, no siendo suficiente que se indique simplemente que aceptan las adjudicaciones a favor de su padre. Pero lo dicho siempre ha de relacionarse con la naturaleza de la legítima en el Derecho civil de Galicia. Este Centro Directivo, en Resolución de 2 de agosto de 2016, calificó la naturaleza de la legítima en Galicia conforme a la Ley de 24 de agosto de 1995 (anterior a la vigente Ley 2/2006) de «*pars valoris bonorum*», mientras con la nueva Ley 2/2006 es de «*pars valoris*», reproduciendo el sistema adoptado también en Cataluña.

Cuando la legítima es un simple derecho de crédito frente a la herencia («*pars valoris*»), el legitimario puede ver burlados sus derechos sobre los inmuebles relictos por el juego de la fe pública y el nacimiento de terceros. De forma que cuando para inscribir los bienes a nombre del heredero o legatario se precisa el consentimiento de los legitimarios, tienen éstos garantía suficiente, pero cuando el heredero puede satisfacer las legítimas en metálico o bienes no inmuebles, más propiamente bienes no registrables, es fácil obviar el asentimiento legitimario en materia inmobiliaria, y por ello, adquiere una naturaleza distinta, ya que a través de una facultad concedida por la Ley para satisfacerla se convierte en el objeto de una obligación facultativa. Se convierte así la legítima en un crédito del legitimario frente al heredero, y de ahí que sea necesario el principio de publicidad para garantizar el posible pago de lo que la Ley le reserva. Para inscribir la adjudicación hereditaria en favor del heredero, en modo alguno sería necesario que se reconozca y pague la legítima a los hijos de la causante en cualquiera de las formas admitidas por la ley; o que estos manifiesten claramente que renuncian a



la misma a favor de su padre. En suma, pues, el legitimario no tiene que intervenir en la partición de la herencia, si bien tiene derecho a pedir anotación preventiva de su legítima.

Resolución de 29-11-2024

BOE 25-12-2024

Registro de la Propiedad de Calp.

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

No puede inscribirse una base gráfica si constan acreditadas dudas sobre la identidad de la finca.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación del titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente.

La rectificación solicitada modifica la geometría de una de las fincas a la que ocasiona una disminución de superficie, originando un cambio en su situación urbanística, que pasa de edificable a no edificable, situación esta que exige que vuelva a tramitarse el expediente, puesto que el consentimiento de su titular lo fue con una superficie que permitía la edificación, pues en caso contrario, hubiera podido presentar alegaciones. Si se inscribiera la georreferenciación resultante de la agrupación significaría que se podría inscribir una reordenación del territorio distinta de la que fijó la reparcelación, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que esta Dirección General entiende aplicable la regla general de rectificación registral solo cuando media el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial.

## Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 12-11-2024.

*BOE* 5-12-2024

Registro Mercantil de Granada, número I.

**OBLIGACION DE DECLARAR LA TITULARIDAD REAL, AUNQUE NO HAYA SUFRIDO CAMBIOS.**

**SE CONFIRMA**

La DG confirma su doctrina de que es cuando se depositan las cuentas anuales es necesaria cumplimentar la Declaración del Titular Real, aunque la información no haya sufrido cambios con respecto a la última declaración. Real Decreto 609/2023. Resolución de 16 de noviembre de 2022 y otras.

Resolución de 13-11-2024.

*BOE* 5-12-2024

Registro Mercantil de Granada, número I.

**OBLIGACION DE DECLARAR LA TITULARIDAD REAL, AUNQUE NO HAYA SUFRIDO CAMBIOS.**

**SE CONFIRMA**

La DG confirma su doctrina de que es cuando se depositan las cuentas anuales es necesaria cumplimentar la Declaración del Titular Real, aunque la información no haya sufrido cambios con respecto a la última declaración. Real Decreto 609/2023. Resolución de 16 de noviembre de 2022 y otras.

Resolución de 28-11-2024.

*BOE* 25-12-2025

Registro Mercantil de Albacete.

**INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO: EXPEDIENTE DE SOLICITUD DE AUDITOR POR SOCIO MINORITARIO.**

**SE CONFIRMA PARCIALMENTE**

Un auditor designado por una sociedad, con carácter voluntario, puede serlo en cualquier momento, incluso cerrado el ejercicio contable. (Resolución de 24 de

noviembre de 2000). La DG, además, confirma su doctrina de que en las sociedades no obligadas a auditar, la designación de auditor voluntario puede llevarse a cabo por el periodo que se acuerde en el contrato, sin ser de aplicación un periodo mínimo.

Abierto un expediente de solicitud de auditor por socio minoritario que se encuentra pendiente de resolución, es decir, sin nombramiento definitivo, cabe la inscripción de auditor voluntario aunque el nombramiento de éste sea posterior a la solicitud del minoritario, siempre que se acredite el nombramiento del auditor voluntario.

Resolución de 29-11-2024.

BOE 25-12-2025

Registro Mercantil de Sevilla, número III.

**INSCRIPCIÓN DE ARTICULO ESTATUTARIO QUE IMPONE PRESTACIÓN ACCESORIA A LOS SOCIOS. PUBLICIDAD DE PROTOCOLOS FAMILIARES.**

#### **SE REVOCA**

Se discute si es o no inscribible una cláusula estatutaria de una SL, introducida por decisión del socio único, en la que se impone a los socios una prestación accesorio no retribuida que consiste en el cumplimiento de unas disposiciones pactadas por los socios en un protocolo familiar que consta en una escritura pública claramente identificada. Se concluye que la cláusula es inscribible por no ser contraria a la ley y porque el protocolo familiar donde se encuentra la imposición a los socios está claramente identificado mediante su formalización en escritura pública que se reseña, —exigencia de publicidad para este tipo de protocolos— por lo que el contenido de dicho pacto puede ser consultado por los socios ya sean los actuales como los futuros socios, y sin que sea obstáculo que el contenido de la prestación accesorio no se publique en la forma prevista por el RD 171/2007 que regula la publicidad de los protocolos familiares.

