

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 26-3-2025

BOE 16-5-2025

Registro de la Propiedad de Estepa.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUPUESTO DE EXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN.

En el presente expediente tratándose de una división horizontal no amparada en licencia y concurrir además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de intervención administrativa del Ayuntamiento.

Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral —cfr. Resolución de 15 de julio de 2021—. De los preceptos citados puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, para los actos de parcelación, división o segregación o aquellos que puedan considerarse legalmente equiparados que pretendan acceder al Registro de la Propiedad.

Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo —vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»—, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como

primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno toda vez que no hay alteración de forma —la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas—, superficie o linderos. Sin embargo, en línea con las Resoluciones citadas —cfr. Resolución de 20 de julio de 2020—, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. Ciertamente, la propiedad horizontal tumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común.

En el caso del presente expediente debe atenderse a las condiciones concretas en las que se configura la división horizontal para analizar si puede o no equipararse a una parcelación. En primer lugar, debe advertirse que a cada uno de los elementos privativos se le atribuye el uso exclusivo y excluyente de una determinada parcela de terreno en la que se ubica la edificación. La suma de las superficies de dichas parcelas agota la totalidad de la superficie total de la finca. Por tanto, no resta ninguna superficie de suelo que tenga la naturaleza de común según resulta de la propia descripción de los elementos privativos contenida en el título en relación a sus linderos y a la propia certificación catastral descriptiva y gráfica protocolizada. En segundo lugar, en las normas que rigen la propiedad horizontal se describen como elementos comunes exclusivamente «los señalados» en los preceptos legales reguladores de la propiedad horizontal, sin describir ningún espacio como elemento común. En tercer lugar, ambos elementos no sólo tienen atribuido un derecho de uso exclusivo sobre su respectiva porción de suelo, delimitada, sino que también disfrutan cada uno de su respectivo acceso independiente a través de puerta abierta a la calle de situación. Los argumentos anteriores son reveladores de la configuración independiente tanto física como jurídicamente de los dos elementos privativos de la propiedad horizontal y de la parcela de terreno a cada uno asociada, por lo que en el presente expediente tratándose de una división horizontal no amparada en licencia y concurrir además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de intervención administrativa del Ayuntamiento.

Resolución de 25-3-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 6.

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDECICOMISARIA DE RESIDUO. USFRUCTO: DURACIÓN.

El poder dispositivo del fiduciario de residuo se refiere a los actos a título oneroso e «inter vivos», salvo que se extienda expresamente actos a título gratui-

to o mortis causa. Precisamente porque el usufructo es naturalmente vitalicio, debe reputarse innecesaria la determinación expresa del plazo de duración de tal derecho, de suerte que sólo cuando el constituyente del usufructo haya dispuesto una duración superior o inferior a la vida del usufructuario será imprescindible su determinación.

Frente a la sustitución fideicomisaria ordinaria, en el denominado fideicomiso de residuo se faculta al primer llamado para disponer de los bienes hereditarios o fideicomitados, por lo que la posición del fideicomisario queda en términos materiales notoriamente disminuida. El fideicomiso de residuo es una sustitución fideicomisaria con unos rasgos distintivos propios, pues aunque en él se mantiene lo que se suele considerar como esencial a la naturaleza jurídica de toda sustitución fideicomisaria, cual es el llamamiento múltiple, en ella el deber de conservar los bienes fideicomitados (no esencial sino natural, como ha quedado expuesto), puede adquirir diversas modalizaciones a la vista de las facultades dispositivas, más o menos amplias, que haya conferido el testador. Y tradicionalmente se ha venido considerando que la mayor o menor amplitud de la facultad de disposición concedida al fiduciario da lugar a la aparición del fideicomiso «si aliquid supere-rit» («si queda algo») y del fideicomiso o «de eo quod supererit» («de lo que deba quedar»).

La atribución de la facultad de disponer al fiduciario deberá interpretarse conforme a la finalidad de conservación que informa al fideicomiso de residuo, de modo que tal poder dispositivo se refiere a los actos a título oneroso e «inter vivos», salvo que se extienda expresamente actos a título gratuito o mortis causa, se exige expresa autorización para el ejercicio de esas facultades en tales términos.

En relación con el segundo de los defectos, relativo a la determinación del plazo de duración del usufructo reservado por la donataria, no cabe sino recordar que, aun cuando el derecho real de usufructo es un derecho de carácter temporal, tiene también carácter vitalicio, como resulta del artículo 513.1.º del Código Civil, según el cual el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Desde el punto de vista estructural, no se ve obstáculo que impida al constituyente del usufructo disponer que en caso de fallecimiento del usufructuario no se extinga el usufructo sino que consiente la transmisión de este derecho todavía desgajado del dominio. Por ello, precisamente porque el usufructo es naturalmente vitalicio, debe reputarse innecesaria la determinación expresa del plazo de duración de tal derecho, de suerte que sólo cuando el constituyente del usufructo haya dispuesto una duración superior o inferior a la vida del usufructuario será imprescindible su determinación.

Resolución de 26-3-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 4.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Se reitera la doctrina acerca de la configuración de una opción de compra en función de garantía.

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. La prohibición de pacto comisorio «tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar, se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su “ius distrahendi”, protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del “ius distrahendi”, en que está prevista la suerte de los mismos.

En línea con esta posición jurisprudencial hay que situar la reciente doctrina de esta Dirección General (así, en sus Resoluciones de 21 de julio de 2021, 10 de marzo y 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023 y 9 de enero, 11 de junio, 22, 30 y 31 de julio y 9 de septiembre de 2024, y posteriores citadas en los «Vistos»), según la cual, la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía cualquiera que haya sido la vía seguida— se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor. Igualmente ha declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero de 2020 y 13 de julio de 2022, entre otras citadas), que deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, y que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda.

En primer término, parece evidente que la mera voluntad de una de las partes no puede dejar sin efecto lo pactado, contraviniendo de este modo principios tan básicos como el de los artículos 1115, 1255 y 1256 del Código Civil. Y es que la voluntad del concedente para dejar sin efecto la opción, no es otra que haber vendido la finca en el plazo en que el ejercicio de la opción queda en suspenso, lo que conlleva que tiene que devolver duplicada la cantidad que se ha conceptuado como arras a cuenta del precio (aparte otras cantidades). Y si antes aludíamos a la necesidad de atender a la intención de las partes y desentrañar así la verdadera causa del contrato, vemos que lo antes expresado pone aún más de relieve la función de garantía de la opción pactada. Pero hay un dato en la escritura que adquiere especial relevancia a la hora de analizar lo pactado y la intención de las partes (cfr. artículo 1281, párrafo segundo, del Código Civil), pues en ella se indica que, para la finca objeto de la opción, se daba al precio pactado como prima el carácter,

o más exactamente el efecto, de arras o señal del contrato de compraventa previsto; y además el de anticipo de precio, para el caso de que fuera dejado sin efecto (tal contrato) por alguna de las dos partes desde este otorgamiento hasta el día 10 de octubre de 2025. Y se añadía que, si los concedentes optaran por dejar sin efecto la opción de compra y por tanto la futura compraventa, deberían devolverlo duplicado, «como si se tratara de una señal en concepto de arras». Ello conduce a una conclusión racional: si del importe que se dice se anticipaba a los concedentes (que como se indicó se ha visto reducido sensiblemente tras determinados pagos a terceros por los conceptos antes señalados), luego han de devolver doblado lo recibido como arras o anticipo, hay elementos suficientes para considerar la opción pactada como una garantía de una operación de financiación, en la que siempre saldrá beneficiado el optante.

Resolución de 26-3-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

HIPOTECA: CONSTITUIDA EN FAVOR DE UNA SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA.

Se analiza la peculiaridad de la hipoteca constituida en favor de un avalista.

Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (cfr. la Resolución de 30 de septiembre de 2009, y las demás citadas en los “Vistos” de la presente), la hipoteca puede constituirse para garantizar toda clase de obligaciones (cfr. artículos 1861 del Código Civil y 105, 142 y 143 de la Ley Hipotecaria). Así, la obligación asegurada puede ser, por ejemplo, la obligación principal derivada de un préstamo; pero también puede garantizarse la obligación del deudor respecto del fiador (cfr. artículos 1843, párrafo último del Código Civil, y 6 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario). Es indudable que la fianza constituye una obligación independiente, como lo evidencia su función económico social que, centrada en el aseguramiento del interés del acreedor para el caso de que la obligación principal no sea cumplida en los términos pactados, determina una causa peculiar de garantía, en todo caso diferente de la propia de la obligación principal asegurada. Consecuencia necesaria de lo anterior es la alteridad del régimen de la obligación del fiador respecto de la obligación del deudor principal, que se traduce no sólo en la posibilidad de que su contenido sea distinto, sino también en que su existencia, y su posibilidad de modificación y extinción sean independientes, aunque siempre esté subordinada a la obligación principal como consecuencia de su naturaleza accesorio. De tal caracterización de la obligación del fiador debe concluirse afirmando la posibilidad de que su derecho pueda ser garantizado mediante hipoteca.

La hipoteca garantiza al fiador que paga la realización de su crédito contra el deudor principal directamente sobre la finca hipotecada y con preferencia a cualquier otro acreedor posterior, lo que tiene evidente interés para él, como en cualquier otra relación de crédito. En este sentido, no debe olvidarse que el contenido del derecho del fiador, especialmente después de haber pagado, es diferente y, desde el punto de vista objetivo, más amplio que el del acreedor principal, como

consecuencia de tratarse de un vínculo obligatorio distinto. Reconocida la naturaleza autónoma de la relación de fianza, también es cierto que su carácter accesorio y subordinado determina una interconexión con la obligación principal que no se da en otro tipo de contratos. Una de las manifestaciones de esta peculiaridad se concreta en la posibilidad de que el fiador que paga se subrogue en la posición jurídica del acreedor (artículo 1839 del Código Civil). Pero ese efecto subrogatorio no significa que la fianza se confunda con la obligación principal.

En el caso que motiva este recurso, se está ante una operación muy frecuente en el tráfico jurídico, que nace de una garantía prestada por una sociedad de garantía recíproca (reguladas por Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre el régimen jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca), a determinada entidad crediticia, en razón de la financiación que ésta ha concedido a un socio o partícipe de aquella. dichas sociedades de garantía recíprocas —supervisadas por el Banco de España— son entidades financieras sin ánimo de lucro que tienen por objeto facilitar acceso a la financiación a las pequeñas y medianas empresas y a los autónomos; avalándolas ante las entidades bancarias y resultando así garantes de la deuda. En el caso que motiva este recurso, se está ante una operación muy frecuente en el tráfico jurídico, que nace de una garantía prestada por una sociedad de garantía recíproca (reguladas por Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre el régimen jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca), a determinada entidad crediticia, en razón de la financiación que ésta ha concedido a un socio o partícipe de aquella. dichas sociedades de garantía recíprocas —supervisadas por el Banco de España— son entidades financieras sin ánimo de lucro que tienen por objeto facilitar acceso a la financiación a las pequeñas y medianas empresas y a los autónomos; avalándolas ante las entidades bancarias y resultando así garantes de la deuda.

El texto de la escritura viene a concretar de forma expresa y concisa los conceptos de los que se derivarían las cantidades que en el futuro deba soportar la hipotecante como consecuencia del incumplimiento de la póliza de aval garantizada con la hipoteca; de tal forma que excluye aquellas otras obligaciones contractuales que, o bien ya han sido cumplidas por los avalados, o bien carecen de contenido económico y, por ende, no precisan de ser garantizadas por medio de la hipoteca que pretende inscribirse. Siendo evidente que las cantidades devengadas por los dos conceptos señalados de forma concreta serán las únicas puedan ser objeto del acta de manifestaciones prevista en los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento. Por tanto, no cabe alegar incumplimiento del principio de especialidad.

Como también es evidente, tal y como indica el recurrente y en referencia a la transcrita «condición general segunda», que se deduce claramente que el cumplimiento íntegro de las obligaciones afianzadas por «Avalcanarias» (el reintegro realizado por el avalado a la beneficiaria del aval de la totalidad del préstamo avalado) tiene como consecuencia la finalización de su vigencia por la completa extinción de la fianza y que el incumplimiento de dichas obligaciones por parte del avalado y el consecuente pago realizado por «Avalcanarias», tendrá como resultado necesario que la póliza de aval diferente de la de préstamo reiteremos siga en vigor hasta tanto no hayan sido reembolsadas a «Avalcanarias» las cantidades que ésta haya abonado a la entidad beneficiaria del aval; circunstancia que deviene imprescindible para que la sociedad de garantía recíproca avalista pueda exigir el reintegro de las cantidades abonadas por cuenta del avalado.

Resolución de 26-3-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Inca, número 1.

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

Si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede denegar la inscripción de la representación gráfica.

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 juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, existen dudas fundadas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor, dado que dicha finca es resultado como finca resto de una segregación realizada en el año 1999 (sin que en el Registro conste archivada su representación gráfica), y conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria la realidad de la modificación pretendida puede ponerse en duda en base al «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». Además, consta durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria la oposición expresa de la titular de la finca segregada y colindante con la del promotor; y que registralmente tiene la misma superficie que la finca resto, y que alega resultar ahora invadida parcialmente por la pretensión del promotor.

Resolución de 1-4-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Cullera.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN.

El plazo de prescripción y su cómputo han de regirse por la legislación vigente al tiempo de la finalización de la obra, aunque luego sucedan modificaciones legales.

Esta Dirección General es consciente de las dificultades que la ejecución de la disciplina urbanística puede tener para la Administración Urbanística Municipal, infringida en el presente caso. Sin embargo, es un principio general de nuestro ordenamiento jurídico que toda actuación jurídica, ya sea privada, judicial, o administrativa, se encuentra sometida en su ejercicio al influjo del tiempo, el cual incide en el desarrollo y consecuencias de toda actuación jurídica, a través del instituto de la prescripción, en sus dos vertientes de adquisición de un derecho

real, o extintiva de derechos y acciones. Esta última supone la pérdida de un derecho por el no ejercicio por su titular durante el plazo fijado por el ordenamiento, afectando a los derechos y acciones de cualquier clase que sean, como dispone el artículo 1930.2 del Código Civil.

Para defender el cumplimiento de esa legalidad urbanística infringida, la registradora hace una interpretación del instituto de la prescripción que ha de ser analizado para determinar si el mismo es respetuoso con el principio de seguridad jurídica, lo que determinará si la calificación registral es ajustada a no a Derecho, que es lo que se determina en un recurso gubernativo, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024. Por otro lado, la Administración competente para exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, debió extremar la diligencia en la tramitación del expediente, puesto que podría haber solicitado la práctica de la anotación preventiva de la incoación del expediente de disciplina urbanística del artículo 56 del Real Decreto 1093/1.997, de 4 de julio, que tiene una duración de 4 años, prorrogables por otro año más, conforme al artículo 60 del citado Real Decreto. Habiéndose dictado resolución ordenando la demolición, podría haberse hecho constar la misma por nota marginal, conforme al artículo 63.3 del citado Real Decreto, la cual tendrá una duración indefinida, por aplicación del artículo 73.1 de la citada norma, aunque ciertamente ello no impide la aplicación del instituto de la prescripción extintiva, conforme al número 2 del citado artículo.

Es indudable que, una vez dictada la orden de demolición, el transcurso del tiempo influye en el resultado del procedimiento para restablecer la legalidad urbanística. Estamos ante un plazo de prescripción que, ante la ausencia de regulación específica en materia urbanística, la jurisprudencia ha considerado aplicable, tradicionalmente, el plazo general de prescripción de quince años del artículo 1964 del Código Civil para las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción. En la medida en que el acto administrativo ordenó al titular el derribo de un edificio, aquél contiene una obligación de hacer, la exigencia de cuya efectividad no puede quedar indefinidamente pendiente en el tiempo sino que por tratarse, en definitiva, de una obligación personal está sujeta al plazo de prescripción de 15 años del artículo 1964 del Código Civil, que es el plazo de que la Administración disponía para acudir al mecanismo de ejecución subsidiaria y que fue largamente sobrepasado en el presente caso.

Posteriormente, la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que, en su disposición final primera, modifica el artículo 1964 del Código Civil para reducir a cinco años el plazo de prescripción para el ejercicio de acciones personales que no tuvieran previsto un plazo especial, frente al plazo de quince años anterior a esta modificación. Asimismo, se aclara que el cómputo de este plazo de prescripción comienza desde el momento en que se pudiera exigir el cumplimiento de la obligación incumplida. En nuestro caso, se puede ejecutar subsidiariamente la ejecución de la demolición desde el día 18 de noviembre de 2011. Esta reducción del plazo plantea problemas de derecho transitorio, puesto que, con la legislación aplicable, cuando se dictó la orden de demolición por el Ayuntamiento de Cullera, el plazo para ejecutar subsidiariamente la misma estaría vigente y la orden no habría prescrito, por no haber transcurrido 15 años, desde el día 18 de noviembre de 2011, día en que vence el plazo fijado para que el administrado la cumpla voluntariamente. Pero, de aplicarse el nuevo régimen fija-

do por la Ley 42/2015, la orden de ejecución estaría prescrita. 9. En interpretación del régimen transitorio, la Sentencia del Tribunal Supremo número 29/2020, de 20 de enero, vino a unificar la doctrina del Alto Tribunal al respecto: la prescripción iniciada antes de la referida entrada en vigor se regirá por el plazo anteriormente fijado (quince años), si bien, si desde dicha entrada en vigor transcurriese todo el plazo requerido por la nueva norma (cinco años) surtirá efecto la prescripción incluso aunque anteriormente hubiera un plazo de quince años. En aplicación de esta doctrina, la conclusión ha de ser, como entiende el recurrente en su escrito de interposición del recurso, que la orden de ejecución está prescrita.

La registradora aplica retroactivamente el criterio restrictivo de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje a una infracción urbanística producida bajo la vigencia de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, que fue analizada por la administración urbanística, tras el ejercicio en plazo de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística y que culminó con orden de demolición de fecha 5 de septiembre de 2011, antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Sin embargo, el criterio para determinar la legislación aplicable para el cómputo del plazo de prescripción no puede ser otro que el de la fecha de terminación de la obra. Por tanto, la legislación aplicable al caso será la vigente en el año 2008, momento en el que, según el arquitecto informante, se puede decir, con seguridad, que la obra había sido finalizada. Sin embargo, la registradora considera que, al interrumpirse la prescripción de la infracción por la no ejecución de la obra de demolición, al publicarse la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, el plazo de prescripción ya no es el de 4 años, sino el de 15.

La registradora, al haber entrado ya en vigor la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aplica el plazo de prescripción de los 15 años del artículo 236.1 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje para el ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida. Sin embargo, no es este el criterio que resulta del propio artículo 236 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su número 6, cuando dispone: «El plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística».

Resolución de 1-4-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Belmonte.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE FINCA TITULARIDAD DEL DEMANDANTE.

Se admite que en ciertos casos sea posible anotar la demanda relativa a una finca inscrita a nombre del demandante.

Como ha reiterado este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20

y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En efecto, las exigencias generales del principio de tracto sucesivo llevan a la conclusión de que no procede la práctica de la anotación preventiva de demanda, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación de dicho mandamiento. Como ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en otras ocasiones (vid., entre otras, Resoluciones de 25 de marzo de 2004 —respecto de una anotación de querrela—, 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011), es distinto el problema que se plantea cuando el titular de la finca es el propio demandante. En ese caso pudiera pensarse que no es lógico que se anote una demanda en la que el titular registral es el propio demandante, y en este sentido, en diferentes ocasiones se ha estimado por este Centro Directivo que en dicho supuesto no cabe la anotación (véase Resolución de 7 de septiembre de 2005). Sin embargo, este criterio fue matizado con posterioridad por esta Dirección General (vid. Resoluciones de 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011) fundándose en el principio de tutela judicial efectiva, y admitiendo tal anotación cuando, de no hacerse, se produciría un supuesto de indefensión para el demandante, caso que ocurre cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aún no haya sido inscrito, pero cuya inscripción futura pudiera tener como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca referida.

Resolución de 1-4-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: SOBRANTE A DISPOSICIÓN DE ACREEDORES POSTERIORES.

El importe de adjudicación expresado en el decreto por principal e intereses excede de la responsabilidad hipotecaria fijada para esos conceptos, lo que, existiendo un acreedor posterior, supone una vulneración de las normas del procedimiento de ejecución que hace que la resolución judicial sea incongruente con el procedimiento en el que se ha dictado.

Como resulta de los fundamentos de Derecho citados, de la regulación contenida en la Ley Hipotecaria y en la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de ejecución hipotecaria, resulta que la cantidad entregada al acreedor ejecutante en pago de su deuda está siempre limitada a la cantidad garantizada por la responsabilidad hipotecaria, que opera como límite tanto inter partes como frente a terceros. Este límite es un principio esencial de nuestro sistema de ejecución hipotecaria, pues permite a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca conocer cuál es la cantidad máxima de la que responderá la finca en caso de ejecución, teniendo derecho a que la diferencia entre el valor de realización de la finca

y la responsabilidad hipotecaria sea consignada a su favor, como compensación por la purga o cancelación de su derecho.

En este caso, el importe de adjudicación expresado en el decreto por principal e intereses excede de la responsabilidad hipotecaria fijada para esos conceptos, lo que, existiendo un acreedor posterior, supone una vulneración de las normas del procedimiento de ejecución que hace que la resolución judicial sea incongruente con el procedimiento en el que se ha dictado. Este extremo está comprendido en el ámbito de la calificación registral de los documentos judiciales conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Esta conclusión es aplicable aun no habiendo propiamente remate, sino adjudicación, por haber quedado desierta la subasta y ejercitado el acreedor la facultad prevista en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En conclusión, el registrador, en estos supuestos de no aplicación del régimen legal de reparto del sobrante de una adjudicación hipotecaria, no puede revisar el fondo de la resolución judicial, pero debe calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado, lo cual, al existir acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, implica comprobar que la cantidad sobrante por cada concepto ha sido puesta a disposición de los titulares de asientos posteriores.

Resolución de 2-4-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 3.

DERECHO DE HABITACIÓN: DURACIÓN.

Dado el carácter vitalicio del derecho de habitación, debe reputarse innecesaria la determinación expresa del plazo de duración de tal derecho.

Siendo los derechos de uso y habitación derechos reales en cosa ajena, son perfectamente compatibles con la existencia de un derecho de dominio en otra persona, al cual limitan. Esto significa que, para cualquier constitución de este derecho real sobre cosa ajena, es necesario el consentimiento del titular o titulares de la misma, porque supone un acto de disposición (artículo 397 del Código Civil). En el supuesto concreto, concurren todos los titulares y llamados a las sucesiones en la adjudicación de este derecho de uso y habitación.

Conforme el artículo 529 del Código Civil, el derecho de uso y habitación se extingue por las mismas causas que el derecho de usufructo, además de, como alega el notario recurrente, el abuso grave de la cosa o de la habitación. Así, el citado artículo 529 del Código Civil remite al 513 del mismo texto legal, según el cual, el usufructo se extingue en los siguientes casos: por muerte del usufructuario; por expirar el plazo o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo; por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona; por la renuncia del usufructuario; por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo; por la resolución del derecho del constituyente, y por la prescripción. Así pues, aunque nada se disponga en el título constitutivo del derecho de habitación, su extinción siempre tendrá lugar por cualquiera de las causas legales del citado artículo 513 del Código Civil. En cuanto a la primera de ellas, y aunque no haya

precepto alguno entre los artículos del capítulo referido al derecho de uso y habitación que presuma su carácter vitalicio (a diferencia de algunas legislaciones de derecho civil foral o especial —vid. artículo 562.2 del Código Civil de Cataluña y la ley 423.2 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra), lo cierto es que la intransmisibilidad del derecho de habitación (artículo 525 del Código Civil) hace que la muerte del usuario o habitacionista sea la causa de extinción «ope legis» del derecho, a menos que se haya señalado un plazo específico en el título constitutivo.

Resolución de 2-4-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Granada, número 2.

HERENCIA: ACTA DE NOTORIEDAD PARA IDENTIFICAR HEREDERO INDETERMINADO.

La calificación registral del acta de notoriedad se tiene que limitar a comprobar si se han cumplido por el notario autorizante todas las formalidades exigidas por el Reglamento Notarial.

Ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 16 de abril de 2013 y 13 de julio y 27 de octubre de 2016) que este tipo de actas de notoriedad tienen como contenido el juicio que emite el notario sobre la notoriedad de un hecho, es decir sobre una serie de circunstancias por las cuales ese hecho no necesita prueba. El notario no da fe de la verdad de ese hecho ni de la exactitud de su notoriedad, sino que se limita a expresar un juicio sobre esa notoriedad. Da fe, entre otros extremos, de las declaraciones de los testigos, pero no de la verdad o evidencia del hecho aseverado por los mismos. El notario no percibe el hecho notorio de «visu et auditu», sino mediatamente. No afirma la evidencia personal de un hecho, sino un juicio de valoración de pruebas. Son actas de percepción de declaraciones o de documentos, con el añadido del juicio de notoriedad, algo que es compatible con la función de jurisdicción voluntaria atribuida a los notarios.

Ciertamente, el art. 82 RH está pensado para las sustituciones hereditarias; pero, debe entenderse que en los supuestos de llamamientos condicionales también se produce una situación de indeterminación en cuanto a quién ha de ser el efectivamente llamado, dependiendo del cumplimiento o incumplimiento del hecho o acontecimiento condicional, cuyo cumplimiento o incumplimiento también puede acreditarse mediante acta de notoriedad.

La calificación registral del acta de notoriedad se tiene que limitar a comprobar si se han cumplido por el notario autorizante todas las formalidades exigidas por el Reglamento Notarial. En el caso del presente recurso la notaria considera, a la vista de las pruebas practicadas, que no existían otras personas interesadas, que no fuera el requirente, a los que hubiera que notificar la iniciación del acta de notoriedad, decisión notarial que es ajustada a derecho al cumplir las formalidades legales. Si tienen en cuenta las alegaciones del requirente del acta de notoriedad, la prueba documental y la testifical practicada en dicho instrumento público, la notaria no podía presumir que existieran otras personas que se puedan ver perju-

dicadas, pues de aquellas afirmaciones y de las diligencias practicadas no puede desprenderse la posible existencia de otra persona que haya cuidado y asistido a la testadora, y que, en consecuencia, pudiera ser considerada heredera.

Resolución de 2-4-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Iznalloz.

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

Lo procedente hubiere sido tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, notificando al Ayuntamiento, único colindante, para que la registradora pudiera confirmar o disipar sus dudas sobre la identidad de la finca.

La registradora de la Propiedad deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria porque a su juicio se está alternado la realidad física de la finca, amparada por el folio registral, toda vez que la finca se inmatriculó en el año 2021, con la georreferenciación catastral, a la que ahora se le agrega una porción de terreno, por lo que no existe tal exceso, sino que trata de incorporarse a la finca inscrita una superficie que no estaba inscrita.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Para resolver el presente recurso, hemos de partir de que el hecho de que la finca se inmatriculara en el año 2021 inscribiendo la georreferenciación catastral, no implica que la misma sea inalterable. Esta Dirección General, consciente de la posibilidad de la posible existencia de una georreferenciación catastral que no concuerde con la realidad física, ha admitido con ocasión de la inmatriculación de una finca, la posibilidad de utilizar una georreferenciación alternativa que subsane la posible inexactitud de la cartografía catastral. Esta doctrina, aplicable en el caso de solicitar la inmatriculación, es también aplicable a un supuesto como el presente, donde el inmatriculante no advierte la discrepancia con la realidad física al inmatricular, sino en un momento posterior, o no quiere subsanarla en ese momento, sino posteriormente.

Puede rectificarse, si bien la inscripción de la nueva base gráfica debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción, debiendo ser objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, desde el punto de vista material, fundando su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca. Sin embargo, la calificación aplica erróneamente esta doctrina al caso en cuestión, puesto que no se alteran los linderos de la finca que siguen siendo un vial público y hay una licencia de obras que declara que la parcela sobre la que se declara la obra es conforme con el planeamiento urbanístico.

En el presente caso, la mera notificación al Ayuntamiento, como titular del vial público con el que colinda la finca por todos sus vientos, permitirá a la registradora disipar o confirmar sus dudas en la identidad de la finca. Por tanto, lo

procedente hubiere sido tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, notificando al Ayuntamiento, único colindante, para que la registradora pudiera confirmar o disipar sus dudas sobre la identidad de la finca.

Resolución de 3-4-2025

BOE 17-5-2025

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 6.

FINCA REGISTRAL: FINCAS EN LAS QUE NO CONSTA SU SUPERFICIE.

Dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora.

Es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción.

Ahora bien, dado que la normativa reguladora de la propiedad horizontal es de aplicación a las situaciones fácticas de propiedad de casas por pisos o departamentos, la constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquélla debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En conclusión, en el presente expediente el recurso debe ser estimado ya que en ningún caso cabría condicionar el acceso al Registro de la Propiedad del título

adquisitivo, concretamente la aceptación y partición hereditaria, con lo efectos jurídicos derivados del mismo, al consentimiento de los terceros titulares del resto de elementos independientes de la propiedad horizontal, sin perjuicio, de que la constancia registral de la superficie pueda solicitarse, entre otros medios, por los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, con citación a los titulares de los demás elementos de la propiedad horizontal.

Resolución de 24-3-2025

BOE 19-5-2025

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 1.

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

Si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede denegar la inscripción de la representación gráfica.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

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 juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en el contenido de la alegación presentada, que indica que la representación gráfica georreferenciada que pretende inscribirse invade una serventía, la cual, aparece en el historial registral de la finca objeto del expediente como lindero Oeste. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1985 y 14 de mayo de 1993, configuran la serventía como una institución consuetudinaria canaria consistente en un camino que pasa por terrenos de propiedad particular y que utilizan los habitantes de otras fincas para comunicarse con los caminos públicos, cediendo cada uno de los propietarios de fincas colindantes un trozo de su terreno para la constitución del citado camino privado.

En el presente caso, la representación gráfica que pretende inscribirse plantea la duda razonable de que se pretende agregar a la descripción de la finca 18.049 la superficie referente a la serventía, lo que encubre el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y la superficie colindante adicional referente a la serventía. Por tanto, de los datos y

documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Una vez finalizado el procedimiento, cabe pedir certificación de las alegaciones, con respeto a la legislación de protección de datos de carácter personal, a efectos de luego recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, instar deslinde notarial o ir a juicio declarativo, o simplemente ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, para que éste pueda contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Resolución de 24-3-2025

BOE 19-5-2025

Registro de la Propiedad de Ripoll.

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

Solo si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede denegar la inscripción de la representación gráfica.

Antes de entrar en el análisis de las alegaciones que hace el registrador, procede realizar una precisión en cuanto al contenido de la nota de calificación registral. Desde un punto de vista formal, la misma no reúne los requisitos de claridad que se espera de una decisión registral tan trascendental como es la nota de calificación negativa, que podrían abocar al presentante a iniciar un pleito judicial para poder lograr la inscripción de la georreferenciación, en defecto de acuerdo.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

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 juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, el registrador se limita a constatar la existencia de la alegación, de la que deduce, como consecuencia necesaria, el cierre del expedien-

te. Se incumple con esta actuación lo dispuesto en el segundo inciso del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria cuando señala que, no invadiendo la georreferenciación solicitada dominio público o base gráfica inscrita, «en los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

Pero, el hecho ciertamente relevante que resulta del contenido del Registro es que la georreferenciación de la finca colindante, cuyo titular formula alegaciones, está inscrita en el folio registral de la misma. Por tanto, se presume que el derecho existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, conforme al artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria y que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica incorporada al folio real, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Esta doctrina es aplicable al presente caso, donde el colindante no inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que presenta un plano topográfico que altera unilateralmente la realidad física de la finca inscrita, sin acreditar un título material para ello, negando la identidad de la georreferenciación inscrita de su finca registral 139, declarando ahora que tiene un tercio más de la superficie inscrita, sin que presente un título que legitime dicha alteración.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por carecer la oposición del colindante alegante notificado de la virtualidad suficiente como para convertir en contencioso el expediente, lo que conlleva que el registrador no ha motivado objetivamente el juicio sobre la identidad de la finca.

Resolución de 24-3-2025

BOE 19-5-2025

Registro de la Propiedad de Barbastro.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

La desestimación de las alegaciones de oposición formuladas por terceros durante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no constituyen una nota de calificación registral negativa de la pretensión del opositor susceptible de recurso.

El presente recurso ha de ser inadmitido, y sin que tampoco proceda en derecho admitir ni estimar la petición subsidiaria de las recurrentes. En efecto, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, 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». Por tanto, la inscripción practicada no es susceptible de recurso alguno ante este Centro Directivo, el cual recurso sólo procede cuando la inscripción no se ha practicado porque el título en virtud del cual

se pretenda haya sido calificado registralmente en modo desfavorable, pero nunca cuando tal inscripción sí se haya practicado.

La desestimación de las alegaciones de oposición formuladas por terceros durante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no constituyen una nota de calificación registral negativa de la pretensión del opositor, sino una mera incidencia procedimental y presupuesto conceptual que desemboca en la calificación registral positiva del título o pretensión del promotor del expediente, y con ello, en la práctica de la inscripción registral de la georreferenciación solicitada por éste, la cual inscripción, como se ha visto, no es susceptible de recurso alguno ante este Centro Directivo.

Resolución de 25-3-2025

BOE 19-5-2025

Registro de la Propiedad de Iznalloz.

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

Solo si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede denegar la inscripción de la representación gráfica.

Antes de entrar en el análisis de las alegaciones que hace el registrador, procede realizar una precisión en cuanto al contenido de la nota de calificación registral. Desde un punto de vista formal, la misma no reúne los requisitos de claridad que se espera de una decisión registral tan trascendental como es la nota de calificación negativa, que podrían abocar al presentante a iniciar un pleito judicial para poder lograr la inscripción de la georreferenciación, en defecto de acuerdo.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

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 juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la alegación del colindante y en la representación gráfica georreferenciada alternativa que éste invoca para su finca de la que resulta una invasión, circunstancia que contradice la afirmación contenida en el escrito de recurso de que la finca titularidad del colindante opositor no es colindante con aquella que es objeto del procedi-

miento, pues tal colindancia resulta de la representación gráfica georreferenciada aportada de contrario por el colindante, quien entiende que la registral 5.414 no tiene la configuración física que Catastro atribuye a la parcela 22 del polígono 12. Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Ahora bien, procede señalar que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Resolución de 26-3-2025

BOE 19-5-2025

Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz.

HIPOTECA: CONSTITUIDA EN FAVOR DE UNA SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA.

Se analiza la peculiaridad de la hipoteca constituida en favor de un avalista.

Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (cfr. la Resolución de 30 de septiembre de 2009, y las demás citadas en los “Vistos” de la presente), la hipoteca puede constituirse para garantizar toda clase de obligaciones (cfr. artículos 1861 del Código Civil y 105, 142 y 143 de la Ley Hipotecaria). Así, la obligación asegurada puede ser, por ejemplo, la obligación principal derivada de un préstamo; pero también puede garantizarse la obligación del deudor respecto del fiador (cfr. artículos 1843, párrafo último del Código Civil, y 6 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario). Es indudable que la fianza constituye una obligación independiente, como lo evidencia su función económico social que, centrada en el aseguramiento del interés del acreedor para el caso de que la obligación principal no sea cumplida en los términos pactados, determina una causa peculiar de garantía, en todo caso diferente de la propia de la obligación principal asegurada. Consecuencia necesaria de lo anterior es la alteridad del régimen de la obligación del fiador respecto de la obligación del deudor principal, que se traduce no sólo en la posibilidad de que su contenido sea distinto, sino también en que su existencia, y su posibilidad de modificación y extinción sean independientes, aunque siempre esté subordinada a la obligación principal como consecuencia de su naturaleza accesoria. De tal caracterización de la obligación del fiador debe concluirse afirmando la posibilidad de que su derecho pueda ser garantizado mediante hipoteca.

La hipoteca garantiza al fiador que paga la realización de su crédito contra el deudor principal directamente sobre la finca hipotecada y con preferencia a cualquier otro acreedor posterior; lo que tiene evidente interés para él, como en cualquier otra relación de crédito. En este sentido, no debe olvidarse que el contenido del derecho del fiador, especialmente después de haber pagado, es diferente y, desde el punto de vista objetivo, más amplio que el del acreedor principal, como consecuencia de tratarse de un vínculo obligatorio distinto. Reconocida la naturaleza autónoma de la relación de fianza, también es cierto que su carácter accesorio y subordinado determina una interconexión con la obligación principal que no se da en otro tipo de contratos. Una de las manifestaciones de esta peculiaridad se concreta en la posibilidad de que el fiador que paga se subrogue en la posición jurídica del acreedor (artículo 1839 del Código Civil). Pero ese efecto subrogatorio no significa que la fianza se confunda con la obligación principal.

En el caso que motiva este recurso, se está ante una operación muy frecuente en el tráfico jurídico, que nace de una garantía prestada por una sociedad de garantía recíproca (reguladas por Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre el régimen jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca), a determinada entidad crediticia, en razón de la financiación que ésta ha concedido a un socio o partícipe de aquella. dichas sociedades de garantía recíprocas —supervisadas por el Banco de España— son entidades financieras sin ánimo de lucro que tienen por objeto facilitar acceso a la financiación a las pequeñas y medianas empresas y a los autónomos; avalándolas ante las entidades bancarias y resultando así garantes de la deuda. En el caso que motiva este recurso, se está ante una operación muy frecuente en el tráfico jurídico, que nace de una garantía prestada por una sociedad de garantía recíproca (reguladas por Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre el régimen jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca), a determinada entidad crediticia, en razón de la financiación que ésta ha concedido a un socio o partícipe de aquella. dichas sociedades de garantía recíprocas —supervisadas por el Banco de España— son entidades financieras sin ánimo de lucro que tienen por objeto facilitar acceso a la financiación a las pequeñas y medianas empresas y a los autónomos; avalándolas ante las entidades bancarias y resultando así garantes de la deuda.

El texto de la escritura viene a concretar de forma expresa y concisa los conceptos de los que se derivarían las cantidades que en el futuro deba soportar la hipotecante como consecuencia del incumplimiento de la póliza de aval garantizada con la hipoteca; de tal forma que excluye aquellas otras obligaciones contractuales que, o bien ya han sido cumplidas por los avalados, o bien carecen de contenido económico y, por ende, no precisan de ser garantizadas por medio de la hipoteca que pretende inscribirse. Siendo evidente que las cantidades devengadas por los dos conceptos señalados de forma concreta serán las únicas puedan ser objeto del acta de manifestaciones prevista en los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento. Por tanto, no cabe alegar incumplimiento del principio de especialidad.

Como también es evidente, tal y como indica el recurrente y en referencia a la transcrita «condición general segunda», que se deduce claramente que el cumplimiento íntegro de las obligaciones afianzadas por «Avalcanarias» (el reintegro realizado por el avalado a la beneficiaria del aval de la totalidad del préstamo avalado) tiene como consecuencia la finalización de su vigencia por la completa extinción de la fianza y que el incumplimiento de dichas obligaciones por parte del

avalado y el consecuente pago realizado por «Avalcanarias», tendrá como resultado necesario que la póliza de aval diferente de la de préstamo reiteremos siga en vigor hasta tanto no hayan sido reembolsadas a «Avalcanarias» las cantidades que ésta haya abonado a la entidad beneficiaria del aval; circunstancia que deviene imprescindible para que la sociedad de garantía recíproca avalista pueda exigir el reintegro de las cantidades abonadas por cuenta del avalado.

Resolución de 3-4-2025

BOE 19-5-2025

Registro de la Propiedad de Guía de Isora.

HERENCIA: CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.

El certificado sucesorio es título sucesorio para la inscripción, aunque es posible que venga acompañado de la escritura de partición.

El certificado sucesorio europeo no es un título obligatorio y no sustituirá a los documentos internos de los Estados miembros (como, por ejemplo, la declaración de herederos «ab intestato»); sin embargo, una vez expedido producirá igualmente efectos en el propio Estado de su expedición, siendo, además, un «título evolutivo» que permite ser expedido en relación a un elemento de la sucesión, varios o toda. En lo que al Registro de la Propiedad se refiere, el artículo 14.1.º LH dispone: «El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012». Del propio artículo se desprende que el certificado sucesorio europeo puede ser considerado, según el caso, como título formal a efectos de inscripción. Y la condición de documento válido para poder inscribir los bienes adquiridos en una herencia se deriva del artículo 69.5 del Reglamento: «El certificado será un título válido para la inscripción de la adquisición hereditaria en el registro competente de un Estado miembro, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1, apartado 2, letras k) y l)».

Cabe plantear si, en un mismo título, el certificado puede, en supuestos como el planteado, cumplir una función complementaria, no siendo el documento inscribible principal. Esta Dirección General no puede aceptar la consideración de la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia como un título innecesario, y debe recordar la especial naturaleza del certificado sucesorio europeo, que puede participar del procedimiento registral como documento principal; o, en este caso particular, como documento privilegiado de prueba de diferentes extremos del iter sucesorio en un formato uniforme y reconocible, con presunción legal de veracidad sobre su contenido, pues el documento principal en el caso que nos ocupa es —y no otro— la escritura calificada.

Respecto de la necesidad de traducción, ante la ausencia de norma europea concreta pueden ser impuestos los requisitos nacionales. En suma, pues, y habida cuenta de la finalidad de la norma europea —facilitar la circulación de los ciudadanos ante una sucesión internacional, considerando 80—, el registrador (sin olvi-

dar lo que más arriba se ha indicado) puede solicitar una traducción, si considera que no posee conocimientos lingüísticos suficientes para su comprensión. Pero tal petición es innecesaria en el presente caso, ya que el notario manifiesta conocer en lo suficiente la lengua alemana, en la sencilla traducción que se realiza de los campos cumplimentados en el concreto certificado empleado y que suponen el íntegro título sucesorio, por lo que una mayor exigencia carecería de fundamento; evitándose así entorpecer innecesariamente el tráfico jurídico con una exigencia suficientemente cumplida en la diligencia aclaratoria.

Resolución de 3-4-2025

BOE 19-5-2025

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 16.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ORDINARIA DE LA HIPOTECA: ASIENTOS A CANCELAR.

Es el mandamiento de cancelación el que debe especificar qué asientos han de ser objeto de cancelación.

El ejercicio de esta acción real puede llevarse a cabo mediante el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que para los bienes hipotecados prevén los artículos 681 y siguientes. El acreedor puede igualmente realizar el valor del bien hipotecado mediante venta ante notario, si así se hubiera pactado (artículo 129 de Ley Hipotecaria). Las especialidades establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para el ejercicio de la denominada acción directa implican que el procedimiento se lleva a cabo en base a los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y con casi total ausencia de fase cognitiva contribuyendo a la mayor celeridad y agilidad de la ejecución. Nada obsta, sin embargo, para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo.

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...)». Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999 recogidas en las más recientes de 14 de diciembre de 2015 y 1 de febrero de 2017. En cualquier caso, para evitar estos efectos tan distorsionadores del principio de tutela judicial efectiva, como señala la Resolución de 29 de noviembre de 2019, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. El efecto de dicha vinculación es la anteposición de la anotación de embargo practicada como

consecuencia de la ejecución de la hipoteca, de modo que ostente el mismo rango que esta última, pues es dicha carga la que efectivamente se está ejecutando. Ahora bien, como recuerda la Resolución de 29 de noviembre de 2019, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria, lo cual no sucede en el presente caso.

La registradora, no obstante, se opone a dicha cancelación con base en el principio de rogación y el tenor literal del mandamiento, que ciertamente se refiere expresamente a la anotación de embargo que ha motivado la ejecución, sin referencia alguna a la anterior inscripción de hipoteca. Respecto a la necesidad de especificar en el documento presentado a inscripción los asientos registrales que en ejecución de la sentencia o auto dictado deben ser cancelados, es doctrina de este Centro Directivo que, tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. Como ha indicado reiteradamente esta Dirección General, no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia o autos presentados, sino que dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española. Tiene razón por tanto la registradora cuando exige expresar correctamente los asientos que deben cancelarse, pues no puede el registrador ir en contra de la literalidad del mandamiento de cancelación, y entender *motu proprio* que cuando este se refiere a la anotación de embargo está aludiendo a la inscripción de hipoteca.

Resolución de 7-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Pamplona, número 4.

DERECHO FORAL NAVARRO: USUFRUCTO DE VIUDEDAD.

La cesión del ejercicio del derecho de usufructo de viudedad por parte del cónyuge titular de este en absoluto es la cesión de la titularidad del mismo, que continúa siendo de la titularidad del usufructuario tanto en derechos como en la responsabilidad, y, en consecuencia, no es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.

El usufructo de viudedad —denominado así tras la reforma operada en el Fuero Nuevo de Navarra por la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo—, antes y tradicionalmente denominado usufructo de fidelidad, es un derecho real de uso y disfrute que corresponde al cónyuge supérstite del aforado navarro, y actualmente también al sobreviviente de una pareja estable formalizada de acuerdo con la Ley sobre la totalidad de los bienes del premuerto. Ahora bien, además, es un derecho de naturaleza familiar y sucesoria y de carácter personalísimo, lo que conlleva su inalienabilidad e inembargabilidad.

Por tanto, el usufructo viudal navarro —tradicionalmente usufructo de fidelidad— es inalienable e intrasmisible, tal como se señaló en la primera calificación de la escritura de compraventa. Ahora, en la de subsanación, se pacta que el objeto de la compraventa es el ejercicio de dicho derecho y se solicita la inscripción de la cesión por entender que el citado ejercicio se trata de un derecho real en virtud del sistema de «*numerus apertus*» con base en la autonomía de la voluntad. La cuestión que se plantea es si, con base en el criterio de «*numerus apertus*», esta cesión del ejercicio del derecho de usufructo constituye un derecho real, y, en consecuencia, puede acceder al Registro.

Del análisis del elevado número de resoluciones que este Centro Directivo ha dedicado a la cuestión (cfr. Resoluciones de 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 4 de marzo de 1993, 25 de abril de 2005, 4 de mayo de 2009, 12 de mayo de 2010, 28 de abril de 2016 y 8 de noviembre de 2018), puede colegirse que han constituido campo propio de la autonomía de la voluntad para la creación de derechos nuevos ciertos casos de derechos de preferente adquisición (el tanteo convencional, cuyo carácter real ha recibido sanción legal hace pocos años en la legislación catalana), ciertas situaciones vinculadas con el régimen de propiedad horizontal y la variada gama de servidumbres personales y reales. Por otra parte, respecto de los derechos reales típicos, y singularmente de los de goce, la autonomía de la voluntad ha ido más bien encaminada a perfilar determinadas características del paradigma legal.

Aun admitiendo la posibilidad de que el titular del usufructo de viudedad pueda ceder el ejercicio del mismo, lo que se transmite no es el derecho de usufructo, algo que no es permitido por la Ley, sino las facultades que lo integran. En este punto, no debe sin embargo confundirse la inalienabilidad del derecho con la de la cosa objeto de éste ya que como resulta de la propia ley 253.3 del Fuero Nuevo de Navarra, la actuación conjunta de usufructuario y nudo propietario habilita para enajenar o gravar los bienes objeto del usufructo. En otro orden, la transmisión del ejercicio no supone más que la cesión del aprovechamiento mediato de la cosa usufrutuada, entendido como actuación posesoria continuada que implica la utilización de la misma, lo que no es objeto de inscripción ya que el Registro no da publicidad a las situaciones posesorias como resulta del artículo 5 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, se puede concluir que, no obstante el sistema de «*numerus apertus*» en cuanto a la constitución de nuevos derechos reales seguido por nuestra legislación hipotecaria, la cesión del ejercicio del derecho de usufructo de viudedad por parte del cónyuge titular de este en absoluto es la cesión de la titularidad del mismo, que continúa siendo de la titularidad del usufructuario tanto en derechos como en la responsabilidad, y, en consecuencia, no es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 7-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Tías.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SOCIEDAD EXTRANJERA DISUELTA Y LIQUIDADA.

Es preciso que se aporte certificación del Registro Mercantil de Delaware, con efectos equivalentes al del Registro Mercantil español, o que se acredite la cadena

de transmisión de la propiedad de la sociedad «Union Properties Limited Liability Company» a favor de don D. C., como socio único de la sociedad.

En el presente caso, el poder que acredita el otorgante se ha otorgado ante notario español, con arreglo a las solemnidades previstas en la legislación española, por lo que no plantea problemas de equivalencia que pueden conllevar los poderes extranjeros. Traducido este planteamiento sobre las leyes aplicables a los distintos elementos que concurren en el supuesto planteado, ha de concluirse que: a) el otorgamiento del poder queda sometido, en su dimensión interna, desde un punto de vista sustantivo, a la Ley de la nacionalidad de la sociedad otorgante, en este caso a la Ley de Delaware, por aplicación del artículo 9.11 del Código Civil, y desde un punto de vista formal, en aplicación del principio «auctor regit actum» contenido en el artículo 11.1, a la legislación española; b) la vinculación del otorgante del poder con el tercero, a través de la mediación del apoderado, dimensión externa, queda sometida a la ley española, por la regla del artículo 10.11 del Código Civil, y c) el negocio instrumentado en ejercicio del poder conferido, esto es, la adjudicación del inmueble mediante liquidación de la sociedad, por aplicación de la regla dispuesta en el artículo 4.1.c) del Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (Roma I), se rige también por la Ley española, que es la que también regula el acceso de dicho negocio a los libros del Registro de la Propiedad.

En el caso del presente expediente se da la circunstancia de que el titular registral es una sociedad extranjera (estadounidense, de Delaware). La objeción que para la inscripción opone el registrador es que los documentos incorporados a la escritura calificada no acreditan que la sociedad haya quedado disuelta, ni el nombramiento del liquidador. El defecto debe ser confirmado. Para acreditar dichas circunstancias será preciso que se aporte certificación del Registro Mercantil de Delaware, con efectos equivalentes al del Registro Mercantil español, o que se acredite la cadena de transmisión de la propiedad de la sociedad «Union Properties Limited Liability Company» a favor de don D. C., como socio único de la sociedad.

Resolución de 7-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Villaviciosa.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO HA DE ESTAR SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Es imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor de don J. M. L. F. frente a quien se ejercita el retracto por la ahora recurrente, con la consiguiente sucesión de éstos en lugar del referido comprador.

El respeto a la función jurisdiccional corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, que impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto los registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, si bien teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme

a los artículos 100 Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros, a la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se haya dictado y obstáculos surjan del Registro. La proscripción de la indefensión establecida por el artículo 24 de la Constitución tiene su corolario registral en los principios de tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos.

Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor de don J. M. L. F. frente a quien se ejercita el retracto por la ahora recurrente, con la consiguiente sucesión de éstos en lugar del referido comprador.

Resolución de 8-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Mondoñedo.

CONCENTRACIÓN PARCELARIA: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

De la descripción registral de la finca no resulta que la edificación que se pretende inscribir sobre la finca quedase excluida de esta como finca resultante de la concentración parcelaria, sino más bien al contrario.

Es frecuente la existencia de supuestos de doble inmatriculación entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento. Lo que sí es posible, en sentido contrario, es acreditar y hacer constar que una determinada finca concreta queda excluida del procedimiento de concentración parcelaria.

En el supuesto de este expediente, tal como defiende el notario recurrente en su escrito de recurso, de la descripción registral de la finca no resulta que la edificación que se pretende inscribir sobre la finca quedase excluida de esta como finca resultante de la concentración parcelaria, sino más bien al contrario. A pesar de que el sombreado de la edificación en el plano lleve al registrador a concluir que esta fue excluida de la concentración, dicho sombreado admite otras interpretaciones, como simplemente la de que allí existe una edificación, que de hecho fue lo que se reflejó en la finca de resultado.

El registrador titular en su informe señala que se encuentra disponible un visor «on line» de concentraciones parcelarias de la Xunta de Galicia, en el que las zonas concentradas aparecen en rojo, y él mismo afirma que en ese visor se puede apreciar fácilmente que la finca en cuestión fue objeto de concentración parcelaria. Pues bien, de consulta a ese visor se ve que efectivamente toda la finca, incluida la edificación, fue objeto de concentración parcelaria, pues toda ella aparece en rojo, sin que se aprecie que haya quedado excluida la porción ocupada por la edificación, pues como ya se ha dicho, también esta aparece en rojo, sin que haya dentro de esa finca ninguna zona excluida, en otro color.

Resolución de 8-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Teguise.

OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

Cuando existan elementos que así lo determinen será precisa la previa o simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca para inscribir la relación de coordenadas de la superficie ocupada por la edificación.

Como señaló la Resolución de 10 de abril de 2018, si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 llevan consigo la necesidad de que el ámbito de calificación registral en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

El cumplimiento de la exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por todo lo expuesto se concluye que aunque por no constar registralmente con claridad cuál fue la representación catastral con la que se inmatriculó la finca, sí que hay diversos indicios conjuntos y concurrentes para suspenderla por dudas fundadas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca, basadas, como ha expuesto el registrador, en la alteración de linderos fijos, en la alteración de la cartografía catastral histórica, en la extralimitación visual con respecto a la apariencia posesoria derivada de la ortofoto, y en la oposición expresa formulada por un tercero en base precisamente a esa misma (supuesta) extralimitación.

Resolución de 9-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Fuengirola, número 1.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. NIF: LIQUIDACIÓN DE GANANCIAS.

Se reitera la doctrina acerca de la acreditación de los requisitos fiscales y del NIF.

Previamente, respecto de la documentación aportada junto con el escrito de recurso, concretamente el modelo 600, relativo a la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y auto número 202/2021, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuengirola, dictado en el procedimiento 1063/2020, dotado de código seguro de verificación, no fue presentada en tiempo y forma para la calificación, por lo que hay que recordar los términos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que rechazan la pretensión basada en documentos no aportados en su momento.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto o de clara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (vid. Resolución de 23 de abril de 2007)—, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

En el concreto supuesto, se presenta una sentencia de divorcio que aprueba el correspondiente convenio regulador en el que se lleva a cabo la liquidación del régimen económico matrimonial. El artículo 104.3 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, dispone lo siguiente: «No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial». Pero en la escritura de liquidación del apartamento ganancial, además de la cesión pactada en el convenio, se asume una deuda por doña L. M. G., de manera que esta modificación del acuerdo originario, produce en el registrador dudas sobre el alcance que ha de darse a la no sujeción establecida en el artículo 104.3, apartado 2, en cuanto se refiere a transmisiones en cumplimiento de sentencias de nulidad,

separación o divorcio y su aplicación al caso de los convenios reguladores pactados por los cónyuges aun cuando sean objeto de aprobación judicial; y para salvar su responsabilidad exige la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, sin perjuicio de que sean los órganos tributarios competentes los que puedan manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley. En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado.

El segundo de los defectos exige la aportación del número de identificación fiscal del interviniente. En la Resolución de 10 de mayo de 2023 se pone de manifiesto que no cabe entender cumplida la obligación de acreditación con aportación de un documento expedido por la propia Administración Tributaria, tal como la aportación al tiempo de la presentación del modelo 030 (declaración censal de alta en el Censo de obligados tributarios, cambio de domicilio y/o de variación de datos personales), de fecha posterior al otorgamiento de la escritura —23 de diciembre de 2022—, para la «solicitud de NIF por persona física que no disponga de DNI/NIE». Siendo que las circunstancias requeridas, entre ellas la expresión del número de identificación fiscal exigida por el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, deben constar en el documento público en el que se documente la transmisión o gravamen del derecho inscrito o bien por diligencia al mismo (artículos 23 de la Ley del Notariado y 156.4.º y 5.º de su Reglamento). Por tanto, este defecto debe ser confirmado.

Resolución de 9-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Chinchón.

CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN: CASOS EN LOS QUE DEBE ENTENDERSE SOLICITADA.

Si la resolución judicial implica la nulidad del título que provocó una inscripción ha de entenderse solicitada la inscripción registral que de dicho título derivó.

Ahora bien, es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. En el presente caso, se presenta una sentencia que ha declarado la nulidad de una escritura pública de donación que en su momento generó una inscripción a favor del donatario. Consecuentemente, si la sentencia objeto de calificación ha declarado la nulidad del título que provocó la inscripción 1.ª de dominio, conforme a la letra del citado artículo 79.3.º, procederá la cancelación de la referida inscripción.

La doctrina del TS ha señalado respecto de lo establecido en el art. 38 LH que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio,

lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical. Por todo ello, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012, no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

Resolución de 9-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de La Carolina.

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

Si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede denegar la inscripción de la representación gráfica.

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 juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Uno de los objetivos esenciales de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de los posibles colindantes afectados por la inscripción de la georreferenciación. Pero, la mera oposición no determina, sin más, la denegación de la inscripción de la georreferenciación. La esencia del juicio registral de la identidad de la finca será determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro.

La esencia del juicio registral de la identidad de la finca será determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no poder determinarse con seguridad la realidad física indubitada de la finca.

Resolución de 9-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Marbella, número 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA DIRIGIDA CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

Para que la sentencia despliegue toda su eficacia y afecte a titulares de asientos posteriores es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Para que la sentencia despliegue toda su eficacia y afecte a titulares de asientos posteriores —cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos— es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado. Debe recordarse que no compete al registrador enjuiciar si el titular registral es de mala fe o si la transmisión de la finca no queda amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 10-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Galapagar.

USUFRUCTO: CONSTITUCIÓN POR VÍA DE RESERVA.

Al amparo del principio de autonomía de la voluntad es posible que dos cónyuges se reserven el usufructo de forma conjunta y sucesiva al donar la nuda propiedad de una finca que les pertenece por mitad y proindiviso.

Como es sabido, el derecho de usufructo puede constituirse a través de dos modos: bien por doble enajenación, en cuyo caso se desmiembra del dominio separándose de la nuda propiedad o bien por retención, en cuyo caso el propietario conserva el derecho de usufructo y transmite solamente la nuda propiedad. Esta última posibilidad la admite expresamente el Código Civil en el artículo 492 («donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes [...] o donados [...]») aunque no la regula de forma sistemática. En el supuesto objeto de la presente

existirán dos titularidades: la de los donantes, que ahora quedarían convertidos en usufructuarios, y por el otro la de los hijos, que serán los nudos propietarios. Por otro lado, la posibilidad de constituir el derecho a favor de varias personas está expresamente admitida en el artículo 469 del Código Civil.

En la escritura que motiva el recurso objeto de la presente, el problema parece estar en que los donantes son propietarios por mitades indivisas de las fincas objeto de donación, y que por tanto, cuando disponen de la nuda propiedad de las mismas, no pueden reservarse un derecho de usufructo conjunto y sucesivo; puesto que —sostiene la registradora— su derecho no tiene tales caracteres y no se desprende de la propia escritura, que se esté llevando a cabo ningún otro negocio jurídico, ni tampoco resulta esto último de la liquidación fiscal que consta en aquella.

En la escritura objeto del presente recurso queda patente que la voluntad de los donantes es la de retener el derecho de usufructo hasta que se produzca el fallecimiento del último de ellos, atribuyéndole, pues, el carácter de conjunto y sucesivo; posibilidad que admite el Código Civil de acuerdo con lo expuesto, y que debe entenderse válida de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad y el criterio de «*numerus apertus*» que rige en el ámbito de los derechos reales. En ese sentido, es indudable que la contemplación del fallecimiento de cada uno de los disponentes deviene elemento estructural de la donación «*inter vivos*» —re-markamos este dato y matiz— aquí formalizada.

Resolución de 10-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora.

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

Si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede denegar la inscripción de la representación gráfica.

Procede señalar que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión. Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

La aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, lo que no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo

cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral. En este sentido, la posibilidad de que el registrador requiera al colindante para que aporte justificación gráfica georreferenciada de su oposición podrá implicar, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, una dilación en el plazo de calificación previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pero sin que ello implique que no se cumple el plazo de 20 días conferido por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para que se formulen alegaciones, pues las mismas fueron presentadas, como se ha expuesto, en el plazo legalmente previsto al efecto. En consecuencia, debe entenderse correcta la actuación del registrador en la tramitación del procedimiento, sin que pueda colegirse de ello un incumplimiento del plazo de calificación señalado por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Dado que es posible que no se pueda emitir resolución, favorable o desfavorable en base al procedimiento tramitado, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, el registrador debe practicar, de oficio, anotación preventiva por imposibilidad del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, cuya duración es indefinida, evitando la caducidad del asiento de presentación hasta la conclusión del expediente, sin necesidad de que el interesado solicitara nueva calificación, mediante nuevo asiento. Pero, caducado el asiento de presentación con el que se inició el expediente ya no sería posible aportar a éste documentación complementaria para revertir la calificación negativa, la cual tendría que ser objeto de un nuevo asiento de presentación, con tramitación de un nuevo expediente.

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 juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

De los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Resolución de 10-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 24.

OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Se reitera la doctrina acerca de la configuración de una opción de compra en función de garantía.

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. La prohibición de pacto comisorio «tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar, se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su “ius distrahendi”, protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del “ius distrahendi”, en que está prevista la suerte de los mismos.

En línea con esta posición jurisprudencial hay que situar la reciente doctrina de esta Dirección General (así, en sus Resoluciones de 21 de julio de 2021, 10 de marzo y 13 de julio de 2022, 18 de septiembre y 12 y 14 de diciembre de 2023 y 9 de enero, 11 de junio, 22, 30 y 31 de julio y 9 de septiembre de 2024, y posteriores citadas en los «Vistos»), según la cual, la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía cualquiera que haya sido la vía seguida se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor. Igualmente ha declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero de 2020 y 13 de julio de 2022, entre otras citadas), que deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, y que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda.

En el supuesto que motiva este recurso, se observa como el precio, o prima de la opción, se paga de presente en el momento del otorgamiento de la escritura, de modo que el optante está abonando, ab initio, prácticamente la totalidad del precio convenido. Pero en la cláusula segunda se indica, sin embargo, que este precio de la opción, que ha quedado pagado, tiene el carácter, o más precisamente los efectos, de arras o señal. Nada más alejado de la función económico social (causa) de un contrato de opción en sentido propio, pues lo acordado es más acorde a un contrato de financiación, respecto del cual la opción —su ejercicio— es la garantía a ejecutar llegado el caso de no la devolución de las cantidades (importantes en este caso) anticipadas, y todo ello al margen y sin las garantías que revisten todo procedimiento de ejecución.

Resulta por ello evidente que la mera voluntad de una de las partes no puede dejar sin efecto lo pactado, contraviniendo de este modo principios tan básicos

como los de los artículos 1115, 1255 y 1256 del Código Civil. Y es que la voluntad del concedente para dejar sin efecto la opción no es otra que haber vendido la finca en el plazo en que el ejercicio de la opción queda en suspenso, lo que conlleva que tiene que devolver duplicada la cantidad que se ha conceptuado como arras a cuenta del precio (aparte otras cantidades). y si antes se aludía a la necesidad de atender a la intención de las partes y desentrañar así la verdadera causa del contrato, se ve que lo antes expresado pone aún más de relieve la función de garantía de la opción pactada.

Resolución de 11-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Parla, número 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe practicar un asiento de presentación ante una copia no autorizada ni auténtica de un documento público, en la que no consta CSV.

El recurso debe ser desestimado. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)».

De este modo, el documento presentado es, a efectos de presentación, una mera copia que no reúne los requisitos de autenticidad atribuibles a su original, por lo que no puede acceder al Registro de la Propiedad, ya que conforme a los artículos relacionados no es un título inscribible. Cuestión distinta hubiese sido que el documento remitido hubiese tenido el correspondiente código seguro de verificación, lo que habría permitido a la registradora comprobar la autenticidad de la firma electrónica de la funcionaria autorizante y el propio contenido del documento en la sede electrónica correspondiente.

Resolución de 11-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Parla, número 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe practicar un asiento de presentación ante una copia no autorizada ni auténtica de un documento público, en la que no consta CSV.

El recurso debe ser desestimado. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecu-

toria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)».

De este modo, el documento presentado es, a efectos de presentación, una mera copia que no reúne los requisitos de autenticidad atribuibles a su original, por lo que no puede acceder al Registro de la Propiedad, ya que conforme a los artículos relacionados no es un título inscribible. Cuestión distinta hubiese sido que el documento remitido hubiese tenido el correspondiente código seguro de verificación, lo que habría permitido a la registradora comprobar la autenticidad de la firma electrónica de la funcionaria autorizante y el propio contenido del documento en la sede electrónica correspondiente.

Resolución de 11-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Parla, número 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe practicar un asiento de presentación ante una copia no autorizada ni auténtica de un documento público, en la que no consta CSV.

El recurso debe ser desestimado. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)».

De este modo, el documento presentado es, a efectos de presentación, una mera copia que no reúne los requisitos de autenticidad atribuibles a su original, por lo que no puede acceder al Registro de la Propiedad, ya que conforme a los artículos relacionados no es un título inscribible. Cuestión distinta hubiese sido que el documento remitido hubiese tenido el correspondiente código seguro de verificación, lo que habría permitido a la registradora comprobar la autenticidad de la firma electrónica de la funcionaria autorizante y el propio contenido del documento en la sede electrónica correspondiente.

Resolución de 14-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 4.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe practicar un asiento de presentación si el documento viene referido a una finca sita en otro distrito hipotecario.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para

extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente». Lo cierto es que al Registro de la Propiedad de Sevilla número 4 acceden los datos relativos al código registral único 41033000477197 que es del Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, por lo que, en consecuencia, el recurso debe ser desestimado, dado que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 4.

Resolución de 14-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Adeje.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede practicarse asiento de presentación si no se acompaña la instancia exigida en el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre.

En el presente expediente la documentación telemática presentada en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, según el identificador (...), consiste únicamente en el justificante de inscripción de vivienda vacacional, y la declaración responsable de inicio de vivienda vacacional, por lo que faltaría la correspondiente solicitud a instancia del interesado, donde constan todos los datos que se precisan para la asignación del número de registro de alquileres.

Resolución de 15-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 24.

SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES.

Se abordan diferentes aspectos en relación con una dación en pago realizada en cumplimiento de una resolución judicial dictada por un Tribunal de Florida: órgano competente para otorgar poderes, casos de autocontrato, necesidad de exequatur de sentencias extranjeras y calificación registral teniendo en cuenta documentos aportados con posterioridad al asiento de presentación.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe recordarse que al tener la sociedad cedente domicilio social en España, y, por ende, nacionalidad española, queda sujeta al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 8). Tratándose de una sociedad de capital, la determinación de la voluntad social está sujeta a severos requisitos que

aseguran tanto que la posición jurídica de los socios es respetada como que los eventuales derechos de terceros no se ven conculcados. Dejando ahora de lado estos últimos, el ordenamiento regula la forma en que se considera conformada la voluntad social, así como la forma en que debe constar expresada. Con esta finalidad, el ordenamiento regula por un lado los requisitos sustantivos para que se considere adoptado un determinado acuerdo social expresivo de la voluntad social (artículos 159, 191, 199 y 285 de la Ley de Sociedades de Capital) y por otro los requisitos formales relativos a cómo deben quedar debidamente plasmados en un acta de junta general (artículo 202 de la misma ley), las personas legitimadas para elaborarlas (artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), las personas que pueden certificar de su contenido (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil) y las personas que pueden comparecer ante notario y elevarlo a público para reflejar la voluntad social (artículo 108 del mismo Reglamento).

En el presente caso, resulta del acta incorporada a la escritura que la firma y el sello del secretario y el presidente han sido suplidas por quienes ejercen análogas funciones a las de un letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal de Miami-Dade por orden de la juez de dicho tribunal, invocando al efecto las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de Florida. Teniendo en cuenta que resulta de aplicación el derecho español, y en especial, la Ley de Sociedades de Capital y que ni esta, ni el Reglamento del Registro Mercantil contemplan ningún otro supuesto de firma del acta por personas distintas de las referidas en dichos preceptos, como los jueces, o los letrados de la Administración de Justicia, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que tales funcionarios carecen de competencia para aprobar el acta de la junta.

Como principio general —y ello con independencia del origen nacional o extranjero de las resoluciones judiciales— ha de tenerse en cuenta que cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en el traspaso de la titularidad de una serie de bienes y derechos, no es aquella título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo, como es en este caso la escritura pública otorgada (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 4 de mayo de 2010). Ello no obstante, y dado que tanto el registrador como el recurrente fundan sus posiciones en las referidas resoluciones judiciales extranjeras, no puede obviarse su análisis.

Es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos previstos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España (cfr. artículo 10.1 del Código Civil). A este respecto este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria. En definitiva, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Pri-

mera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023).

Dado que no existe suscrito entre España y Estados Unidos ningún convenio internacional relativo al reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. En consecuencia, quedan sujetas a la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, aplicable en materia civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional (cfr. artículos 1.2 y 2 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) y, específicamente, al procedimiento de exequatur como presupuesto para su reconocimiento y ejecución en España (artículos 42.1, 50 y 51 de la misma ley). En tanto no recaiga resolución firme de reconocimiento dictada por juez español la resolución (o transacción) judicial extranjera no puede desplegar sus efectos y por tanto no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad. Debe por ello confirmarse el defecto, en el sentido de que las resoluciones judiciales que acompañan al título inscribible carecen de eficacia en España, al no haberse tramitado el correspondiente procedimiento de exequatur. Sin ese reconocimiento la sentencia extranjera no puede producir efecto jurídico alguno en España, más allá del probatorio de la existencia de la propia sentencia.

Igualmente, y en lo que atañe al cumplimiento de los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia previstos por el ordenamiento jurídico español, ha de tenerse en cuenta que, como ha manifestado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexistencia en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que la junta general no puede otorgar poderes —y lo mismo debe entenderse respecto de la revocación de los mismos—, ya que el competente para ello es el órgano de administración dada la distribución competencial entre los diversos órganos sociales y la atribución a aquél de la representación de la sociedad en juicio y fuera de él.

Teniendo en cuenta el ámbito de la calificación registral que resulta de los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, aquella se extiende a los supuestos de autocontratación con conflicto de intereses. Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo, el apoderado sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por su principal (en este caso la sociedad por medio de su órgano de formación de voluntad, artículo 159 de la Ley de Sociedades de Capital), o el administrador único, como representante orgánico de la sociedad cuando lo esté por la junta general (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004, 18 de julio de 2016 y 28 de abril de 2015 y 11 de abril de 2016), o, en cualquiera de los casos, cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del auto-

contrato» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). Es cierto que del acta de la junta general y universal celebrada por la sociedad transmitente parece autorizarse el acto traslativo de que se trata. Sin embargo, no sólo dicho acuerdo no es válido, por las razones que se han expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, sino que además, en ningún caso excluye la necesidad de que la sociedad adquirente consienta el negocio jurídico en cuestión puesto que como recuerda esta Dirección General (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2021), «no es suficiente que ese riesgo haya sido conjurado por una sola de las sociedades representadas (la compradora), sino que es necesaria la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora (en nuestro caso la adquirente)».

Finalmente, pone de manifiesto el registrador la circunstancia de haber tenido entrada en el Registro, con posterioridad a la escritura de dación para pago de deuda objeto de la calificación impugnada, un burofax y un acta de manifestaciones otorgada por el administrador de la sociedad transmitente con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil, para hacer constar la falta de validez de la «pretendida» junta general universal celebrada el 27 de febrero de 2024 en Miami y de la cesión en pago de deudas. En este sentido, siguiendo el criterio ya apuntado por este Centro Directivo en Resoluciones de 24 de mayo de 2019, 16 de septiembre de 2020, o 3 de febrero, 15 de abril y 20 de septiembre de 2021, se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado o por presentar y que no deben interferir en ésta.

Resolución de 16-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Getafe, número 2.

SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES.

Se abordan diferentes aspectos en relación con una dación en pago realizada en cumplimiento de una resolución judicial dictada por un Tribunal de Florida: órgano competente para otorgar poderes, casos de autocontrato, necesidad de exquirat de sentencias extranjeras y calificación registral teniendo en cuenta documentos aportados con posterioridad al asiento de presentación.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe recordarse que al tener la sociedad cedente domicilio social en España, y, por ende, nacionalidad española, queda sujeta al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 8). Tratándose de una sociedad de capital, la determinación de la voluntad social está sujeta a severos requisitos que aseguran tanto que la posición jurídica de los socios es respetada como que los eventuales derechos de terceros no se ven conculcados. Dejando ahora de lado estos últimos, el ordenamiento regula la forma en que se considera conformada la voluntad social, así como la forma en que debe constar expresada. Con esta finalidad, el ordenamiento regula por un lado los requisitos sustantivos para que se considere adoptado un determinado acuerdo social expresivo de la voluntad social (artículos 159, 191, 199 y 285 de la Ley de Sociedades de Capital) y por otro los requisitos formales relativos a cómo deben quedar debidamente plasmados en un acta de junta general (artículo 202 de la misma ley), las personas legitimadas para elaborarlas (artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), las personas que pueden certificar de su contenido (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil) y las personas que pueden comparecer ante notario y elevarlo a público para reflejar la voluntad social (artículo 108 del mismo Reglamento).

En el presente caso, resulta del acta incorporada a la escritura que la firma y el sello del secretario y el presidente han sido suplidas por quienes ejercen análogas funciones a las de un letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal de Miami-Dade por orden de la juez de dicho tribunal, invocando al efecto las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de Florida. Teniendo en cuenta que resulta de aplicación el derecho español, y en especial, la Ley de Sociedades de Capital y que ni esta, ni el Reglamento del Registro Mercantil contemplan ningún otro supuesto de firma del acta por personas distintas de las referidas en dichos preceptos, como los jueces, o los letrados de la Administración de Justicia, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que tales funcionarios carecen de competencia para aprobar el acta de la junta.

Como principio general —y ello con independencia del origen nacional o extranjero de las resoluciones judiciales— ha de tenerse en cuenta que cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en el traspaso de la titularidad de una serie de bienes y derechos, no es aquélla título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo, como es en este caso la escritura pública otorgada (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 4 de mayo de 2010). Ello no obstante, y dado que tanto el registrador como el recurrente fundan sus posiciones en las referidas resoluciones judiciales extranjeras, no puede obviarse su análisis.

Es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos previstos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España (cfr. artículo 10.1 del Código Civil). A este respecto este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria. En definitiva, conforme a los artículos

10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023).

Dado que no existe suscrito entre España y Estados Unidos ningún convenio internacional relativo al reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. En consecuencia, quedan sujetas a la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, aplicable en materia civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional (cfr. artículos 1.2 y 2 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) y, específicamente, al procedimiento de exequatur como presupuesto para su reconocimiento y ejecución en España (artículos 42.1, 50 y 51 de la misma ley). En tanto no recaiga resolución firme de reconocimiento dictada por juez español la resolución (o transacción) judicial extranjera no puede desplegar sus efectos y por tanto no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad. Debe por ello confirmarse el defecto, en el sentido de que las resoluciones judiciales que acompañan al título inscribible carecen de eficacia en España, al no haberse tramitado el correspondiente procedimiento de exequatur. Sin ese reconocimiento la sentencia extranjera no puede producir efecto jurídico alguno en España, más allá del probatorio de la existencia de la propia sentencia.

Igualmente, y en lo que atañe al cumplimiento de los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia previstos por el ordenamiento jurídico español, ha de tenerse en cuenta que, como ha manifestado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que la junta general no puede otorgar poderes —y lo mismo debe entenderse respecto de la revocación de los mismos—, ya que el competente para ello es el órgano de administración dada la distribución competencial entre los diversos órganos sociales y la atribución a aquél de la representación de la sociedad en juicio y fuera de él.

Teniendo en cuenta el ámbito de la calificación registral que resulta de los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, aquella se extiende a los supuestos de autocontratación con conflicto de intereses. Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo, el apoderado sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por su principal (en este caso la sociedad por medio de su órgano de formación de voluntad, artículo 159 de la Ley de Sociedades de Capital), o el administrador único, como representante orgánico de la sociedad cuando lo esté por la junta general (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004, 18 de julio de 2016 y 28 de abril de

2015 y 11 de abril de 2016), o, en cualquiera de los casos, cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del auto-contrato» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). Es cierto que del acta de la junta general y universal celebrada por la sociedad transmitente parece autorizarse el acto traslativo de que se trata. Sin embargo, no sólo dicho acuerdo no es válido, por las razones que se han expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, sino que además, en ningún caso excluye la necesidad de que la sociedad adquirente consienta el negocio jurídico en cuestión puesto que como recuerda esta Dirección General (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2021), «no es suficiente que ese riesgo haya sido conjurado por una sola de las sociedades representadas (la compradora), sino que es necesaria la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora (en nuestro caso la adquirente)».

Finalmente, pone de manifiesto el registrador la circunstancia de haber tenido entrada en el Registro, con posterioridad a la escritura de dación para pago de deuda objeto de la calificación impugnada, un burofax y un acta de manifestaciones otorgada por el administrador de la sociedad transmitente con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil, para hacer constar la falta de validez de la «pretendida» junta general universal celebrada el 27 de febrero de 2024 en Miami y de la cesión en pago de deudas. En este sentido, siguiendo el criterio ya apuntado por este Centro Directivo en Resoluciones de 24 de mayo de 2019, 16 de septiembre de 2020, o 3 de febrero, 15 de abril y 20 de septiembre de 2021, se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado o por presentar y que no deben interferir en ésta.

Resolución de 16-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 37.

SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES.

Se abordan diferentes aspectos en relación con una dación en pago realizada en cumplimiento de una resolución judicial dictada por un Tribunal de Florida: órgano competente para otorgar poderes, casos de autocontrato y necesidad de exquatur de sentencias extranjeras.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente

con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe recordarse que al tener la sociedad cedente domicilio social en España, y, por ende, nacionalidad española, queda sujeta al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 8). Tratándose de una sociedad de capital, la determinación de la voluntad social está sujeta a severos requisitos que aseguran tanto que la posición jurídica de los socios es respetada como que los eventuales derechos de terceros no se ven conculcados. Dejando ahora de lado estos últimos, el ordenamiento regula la forma en que se considera conformada la voluntad social, así como la forma en que debe constar expresada. Con esta finalidad, el ordenamiento regula por un lado los requisitos sustantivos para que se considere adoptado un determinado acuerdo social expresivo de la voluntad social (artículos 159, 191, 199 y 285 de la Ley de Sociedades de Capital) y por otro los requisitos formales relativos a cómo deben quedar debidamente plasmados en un acta de junta general (artículo 202 de la misma ley), las personas legitimadas para elaborarlas (artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), las personas que pueden certificar de su contenido (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil) y las personas que pueden comparecer ante notario y elevarlo a público para reflejar la voluntad social (artículo 108 del mismo Reglamento).

En el presente caso, resulta del acta incorporada a la escritura que la firma y el sello del secretario y el presidente han sido suplidas por quienes ejercen análogas funciones a las de un letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal de Miami-Dade por orden de la juez de dicho tribunal, invocando al efecto las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de Florida. Teniendo en cuenta que resulta de aplicación el derecho español, y en especial, la Ley de Sociedades de Capital y que ni esta, ni el Reglamento del Registro Mercantil contemplan ningún otro supuesto de firma del acta por personas distintas de las referidas en dichos preceptos, como los jueces, o los letrados de la Administración de Justicia, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que tales funcionarios carecen de competencia para aprobar el acta de la junta.

Como principio general —y ello con independencia del origen nacional o extranjero de las resoluciones judiciales— ha de tenerse en cuenta que cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en el traspaso de la titularidad de una serie de bienes y derechos, no es aquella título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo, como es en este caso la escritura pública otorgada (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 4 de mayo de 2010). Ello no obstante, y dado que tanto el registrador como el recurrente fundan sus posiciones en las referidas resoluciones judiciales extranjeras, no puede obviarse su análisis.

Es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos previstos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España (cfr. artículo 10.1 del Código Civil). A este respecto este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determina-

ción de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria. En definitiva, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023).

Dado que no existe suscrito entre España y Estados Unidos ningún convenio internacional relativo al reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. En consecuencia, quedan sujetas a la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, aplicable en materia civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional (cfr. artículos 1.2 y 2 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) y, específicamente, al procedimiento de exequatur como presupuesto para su reconocimiento y ejecución en España (artículos 42.1, 50 y 51 de la misma ley). En tanto no recaiga resolución firme de reconocimiento dictada por juez español la resolución (o transacción) judicial extranjera no puede desplegar sus efectos y por tanto no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad. Debe por ello confirmarse el defecto, en el sentido de que las resoluciones judiciales que acompañan al título inscribible carecen de eficacia en España, al no haberse tramitado el correspondiente procedimiento de exequatur. Sin ese reconocimiento la sentencia extranjera no puede producir efecto jurídico alguno en España, más allá del probatorio de la existencia de la propia sentencia.

Igualmente, y en lo que atañe al cumplimiento de los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia previstos por el ordenamiento jurídico español, ha de tenerse en cuenta que, como ha manifestado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que la junta general no puede otorgar poderes —y lo mismo debe entenderse respecto de la revocación de los mismos—, ya que el competente para ello es el órgano de administración dada la distribución competencial entre los diversos órganos sociales y la atribución a aquél de la representación de la sociedad en juicio y fuera de él.

Teniendo en cuenta el ámbito de la calificación registral que resulta de los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, aquella se extiende a los supuestos de autocontratación con conflicto de intereses. Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo, el apoderado sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por su principal (en este caso la sociedad por medio de su órgano de formación de voluntad, artículo 159 de la Ley de Sociedades de Capital), o el administrador único,

como representante orgánico de la sociedad cuando lo esté por la junta general (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004, 18 de julio de 2016 y 28 de abril de 2015 y 11 de abril de 2016), o, en cualquiera de los casos, cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). Es cierto que del acta de la junta general y universal celebrada por la sociedad transmitente parece autorizarse el acto traslativo de que se trata. Sin embargo, no sólo dicho acuerdo no es válido, por las razones que se han expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, sino que además, en ningún caso excluye la necesidad de que la sociedad adquirente consienta el negocio jurídico en cuestión puesto que como recuerda esta Dirección General (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2021), «no es suficiente que ese riesgo haya sido conjurado por una sola de las sociedades representadas (la compradora), sino que es necesaria la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora (en nuestro caso la adquirente)».

Resolución de 16-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27.

SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES.

Se abordan diferentes aspectos en relación con una dación en pago realizada en cumplimiento de una resolución judicial dictada por un Tribunal de Florida: órgano competente para otorgar poderes, casos de autocontrato y necesidad de exequatur de sentencias extranjeras.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe recordarse que al tener la sociedad cedente domicilio social en España, y, por ende, nacionalidad española, queda sujeta al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 8). Tratándose de una sociedad de capital, la determinación de la voluntad social está sujeta a severos requisitos que aseguran tanto que la posición jurídica de los socios es respetada como que los eventuales derechos de terceros no se ven conculcados. Dejando ahora de lado estos últimos, el ordenamiento regula la forma en que se considera conformada la voluntad social, así como la forma en que debe constar expresada. Con esta finalidad, el ordenamiento regula por un lado los requisitos sustantivos para que se considere adoptado un determinado acuerdo social expresivo de la voluntad social

(artículos 159, 191, 199 y 285 de la Ley de Sociedades de Capital) y por otro los requisitos formales relativos a cómo deben quedar debidamente plasmados en un acta de junta general (artículo 202 de la misma ley), las personas legitimadas para elaborarlas (artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), las personas que pueden certificar de su contenido (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil) y las personas que pueden comparecer ante notario y elevarlo a público para reflejar la voluntad social (artículo 108 del mismo Reglamento).

En el presente caso, resulta del acta incorporada a la escritura que la firma y el sello del secretario y el presidente han sido suplidas por quienes ejercen análogas funciones a las de un letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal de Miami-Dade por orden de la juez de dicho tribunal, invocando al efecto las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de Florida. Teniendo en cuenta que resulta de aplicación el derecho español, y en especial, la Ley de Sociedades de Capital y que ni esta, ni el Reglamento del Registro Mercantil contemplan ningún otro supuesto de firma del acta por personas distintas de las referidas en dichos preceptos, como los jueces, o los letrados de la Administración de Justicia, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que tales funcionarios carecen de competencia para aprobar el acta de la junta.

Como principio general —y ello con independencia del origen nacional o extranjero de las resoluciones judiciales— ha de tenerse en cuenta que cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en el traspaso de la titularidad de una serie de bienes y derechos, no es aquella título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo, como es en este caso la escritura pública otorgada (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 4 de mayo de 2010). Ello no obstante, y dado que tanto el registrador como el recurrente fundan sus posiciones en las referidas resoluciones judiciales extranjeras, no puede obviarse su análisis.

Es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos previstos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España (cfr. artículo 10.1 del Código Civil). A este respecto este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria. En definitiva, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023).

Dado que no existe suscrito entre España y Estados Unidos ningún convenio internacional relativo al reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. En consecuencia, quedan sujetas a la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, aplicable en materia civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional

(cfr. artículos 1.2 y 2 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) y, específicamente, al procedimiento de exequatur como presupuesto para su reconocimiento y ejecución en España (artículos 42.1, 50 y 51 de la misma ley). En tanto no recaiga resolución firme de reconocimiento dictada por juez español la resolución (o transacción) judicial extranjera no puede desplegar sus efectos y por tanto no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad. Debe por ello confirmarse el defecto, en el sentido de que las resoluciones judiciales que acompañan al título inscribible carecen de eficacia en España, al no haberse tramitado el correspondiente procedimiento de exequatur. Sin ese reconocimiento la sentencia extranjera no puede producir efecto jurídico alguno en España, más allá del probatorio de la existencia de la propia sentencia.

Igualmente, y en lo que atañe al cumplimiento de los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia previstos por el ordenamiento jurídico español, ha de tenerse en cuenta que, como ha manifestado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que la junta general no puede otorgar poderes —y lo mismo debe entenderse respecto de la revocación de los mismos—, ya que el competente para ello es el órgano de administración dada la distribución competencial entre los diversos órganos sociales y la atribución a aquél de la representación de la sociedad en juicio y fuera de él.

Teniendo en cuenta el ámbito de la calificación registral que resulta de los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, aquella se extiende a los supuestos de autocontratación con conflicto de intereses. Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo, el apoderado sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por su principal (en este caso la sociedad por medio de su órgano de formación de voluntad, artículo 159 de la Ley de Sociedades de Capital), o el administrador único, como representante orgánico de la sociedad cuando lo esté por la junta general (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004, 18 de julio de 2016 y 28 de abril de 2015 y 11 de abril de 2016), o, en cualquiera de los casos, cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). Es cierto que del acta de la junta general y universal celebrada por la sociedad transmitente parece autorizarse el acto traslativo de que se trata. Sin embargo, no sólo dicho acuerdo no es válido, por las razones que se han expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, sino que además, en ningún caso excluye la necesidad de que la sociedad adquirente consienta el negocio jurídico

en cuestión puesto que como recuerda esta Dirección General (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2021), «no es suficiente que ese riesgo haya sido conjurado por una sola de las sociedades representadas (la compradora), sino que es necesaria la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora (en nuestro caso la adquirente)».

Resolución de 16-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Majadahonda, número 2.

SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES.

Se abordan diferentes aspectos en relación con una dación en pago realizada en cumplimiento de una resolución judicial dictada por un Tribunal de Florida: órgano competente para otorgar poderes y necesidad de exquatur de sentencias extranjeras.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador; rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe recordarse que al tener la sociedad cedente domicilio social en España, y, por ende, nacionalidad española, queda sujeta al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 8). Tratándose de una sociedad de capital, la determinación de la voluntad social está sujeta a severos requisitos que aseguran tanto que la posición jurídica de los socios es respetada como que los eventuales derechos de terceros no se ven conculcados. Dejando ahora de lado estos últimos, el ordenamiento regula la forma en que se considera conformada la voluntad social, así como la forma en que debe constar expresada. Con esta finalidad, el ordenamiento regula por un lado los requisitos sustantivos para que se considere adoptado un determinado acuerdo social expresivo de la voluntad social (artículos 159, 191, 199 y 285 de la Ley de Sociedades de Capital) y por otro los requisitos formales relativos a cómo deben quedar debidamente plasmados en un acta de junta general (artículo 202 de la misma ley), las personas legitimadas para elaborarlas (artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), las personas que pueden certificar de su contenido (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil) y las personas que pueden comparecer ante notario y elevarlo a público para reflejar la voluntad social (artículo 108 del mismo Reglamento).

En el presente caso, resulta del acta incorporada a la escritura que la firma y el sello del secretario y el presidente han sido suplidas por quienes ejercen análogas funciones a las de un letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal de Miami-Dade por orden de la juez de dicho tribunal, invocando al efecto las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de Florida. Teniendo en cuenta que resulta de

aplicación el derecho español, y en especial, la Ley de Sociedades de Capital y que ni esta, ni el Reglamento del Registro Mercantil contemplan ningún otro supuesto de firma del acta por personas distintas de las referidas en dichos preceptos, como los jueces, o los letrados de la Administración de Justicia, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que tales funcionarios carecen de competencia para aprobar el acta de la junta.

Como principio general —y ello con independencia del origen nacional o extranjero de las resoluciones judiciales— ha de tenerse en cuenta que cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en el traspaso de la titularidad de una serie de bienes y derechos, no es aquélla título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo, como es en este caso la escritura pública otorgada (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 4 de mayo de 2010). Ello no obstante, y dado que tanto el registrador como el recurrente fundan sus posiciones en las referidas resoluciones judiciales extranjeras, no puede obviarse su análisis.

Es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos previstos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España (cfr. artículo 10.1 del Código Civil). A este respecto este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria. En definitiva, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023).

Dado que no existe suscrito entre España y Estados Unidos ningún convenio internacional relativo al reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. En consecuencia, quedan sujetas a la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, aplicable en materia civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional (cfr. artículos 1.2 y 2 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) y, específicamente, al procedimiento de exequatur como presupuesto para su reconocimiento y ejecución en España (artículos 42.1, 50 y 51 de la misma ley). En tanto no recaiga resolución firme de reconocimiento dictada por juez español la resolución (o transacción) judicial extranjera no puede desplegar sus efectos y por tanto no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad. Debe por ello confirmarse el defecto, en el sentido de que las resoluciones judiciales que acompañan al título inscribible carecen de eficacia en España, al no haberse tramitado el correspondiente procedimiento de exequatur. Sin ese reconocimiento la sentencia extranjera no puede producir efecto jurídico alguno en España, más allá del probatorio de la existencia de la propia sentencia.

Igualmente, y en lo que atañe al cumplimiento de los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia previstos por el ordenamiento jurídico español, ha de tenerse en cuenta que, como ha manifestado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que la junta general no puede otorgar poderes —y lo mismo debe entenderse respecto de la revocación de los mismos—, ya que el competente para ello es el órgano de administración dada la distribución competencial entre los diversos órganos sociales y la atribución a aquél de la representación de la sociedad en juicio y fuera de él.

Resolución de 15-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 18.

SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES.

Se abordan diferentes aspectos en relación con una dación en pago realizada en cumplimiento de una resolución judicial dictada por un Tribunal de Florida: órgano competente para otorgar poderes, casos de autocontrato, necesidad de exequatur de sentencias extranjeras y calificación registral teniendo en cuenta documentos aportados con posterioridad al asiento de presentación.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador; rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe recordarse que al tener la sociedad cedente domicilio social en España, y, por ende, nacionalidad española, queda sujeta al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 8). Tratándose de una sociedad de capital, la determinación de la voluntad social está sujeta a severos requisitos que aseguran tanto que la posición jurídica de los socios es respetada como que los eventuales derechos de terceros no se ven conculcados. Dejando ahora de lado estos últimos, el ordenamiento regula la forma en que se considera conformada la voluntad social, así como la forma en que debe constar expresada. Con esta finalidad, el ordenamiento regula por un lado los requisitos sustantivos para que se considere adoptado un determinado acuerdo social expresivo de la voluntad social

(artículos 159, 191, 199 y 285 de la Ley de Sociedades de Capital) y por otro los requisitos formales relativos a cómo deben quedar debidamente plasmados en un acta de junta general (artículo 202 de la misma ley), las personas legitimadas para elaborarlas (artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), las personas que pueden certificar de su contenido (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil) y las personas que pueden comparecer ante notario y elevarlo a público para reflejar la voluntad social (artículo 108 del mismo Reglamento).

En el presente caso, resulta del acta incorporada a la escritura que la firma y el sello del secretario y el presidente han sido suplidas por quienes ejercen análogas funciones a las de un letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal de Miami-Dade por orden de la juez de dicho tribunal, invocando al efecto las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de Florida. Teniendo en cuenta que resulta de aplicación el derecho español, y en especial, la Ley de Sociedades de Capital y que ni esta, ni el Reglamento del Registro Mercantil contemplan ningún otro supuesto de firma del acta por personas distintas de las referidas en dichos preceptos, como los jueces, o los letrados de la Administración de Justicia, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que tales funcionarios carecen de competencia para aprobar el acta de la junta.

Como principio general —y ello con independencia del origen nacional o extranjero de las resoluciones judiciales— ha de tenerse en cuenta que cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en el traspaso de la titularidad de una serie de bienes y derechos, no es aquella título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo, como es en este caso la escritura pública otorgada (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 4 de mayo de 2010). Ello no obstante, y dado que tanto el registrador como el recurrente fundan sus posiciones en las referidas resoluciones judiciales extranjeras, no puede obviarse su análisis.

Es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos previstos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España (cfr. artículo 10.1 del Código Civil). A este respecto este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria. En definitiva, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023).

Dado que no existe suscrito entre España y Estados Unidos ningún convenio internacional relativo al reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. En consecuencia, quedan sujetas a la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, aplicable en materia civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional

(cfr. artículos 1.2 y 2 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) y, específicamente, al procedimiento de exequatur como presupuesto para su reconocimiento y ejecución en España (artículos 42.1, 50 y 51 de la misma ley). En tanto no recaiga resolución firme de reconocimiento dictada por juez español la resolución (o transacción) judicial extranjera no puede desplegar sus efectos y por tanto no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad. Debe por ello confirmarse el defecto, en el sentido de que las resoluciones judiciales que acompañan al título inscribible carecen de eficacia en España, al no haberse tramitado el correspondiente procedimiento de exequatur. Sin ese reconocimiento la sentencia extranjera no puede producir efecto jurídico alguno en España, más allá del probatorio de la existencia de la propia sentencia.

Igualmente, y en lo que atañe al cumplimiento de los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia previstos por el ordenamiento jurídico español, ha de tenerse en cuenta que, como ha manifestado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que la junta general no puede otorgar poderes —y lo mismo debe entenderse respecto de la revocación de los mismos—, ya que el competente para ello es el órgano de administración dada la distribución competencial entre los diversos órganos sociales y la atribución a aquél de la representación de la sociedad en juicio y fuera de él.

Teniendo en cuenta el ámbito de la calificación registral que resulta de los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, aquella se extiende a los supuestos de autocontratación con conflicto de intereses. Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo, el apoderado sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por su principal (en este caso la sociedad por medio de su órgano de formación de voluntad, artículo 159 de la Ley de Sociedades de Capital), o el administrador único, como representante orgánico de la sociedad cuando lo esté por la junta general (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004, 18 de julio de 2016 y 28 de abril de 2015 y 11 de abril de 2016), o, en cualquiera de los casos, cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). Es cierto que del acta de la junta general y universal celebrada por la sociedad transmitente parece autorizarse el acto traslativo de que se trata. Sin embargo, no sólo dicho acuerdo no es válido, por las razones que se han expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, sino que además, en ningún caso excluye la necesidad de que la sociedad adquirente consienta el negocio jurídico

en cuestión puesto que como recuerda esta Dirección General (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2021), «no es suficiente que ese riesgo haya sido conjurado por una sola de las sociedades representadas (la compradora), sino que es necesaria la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora (en nuestro caso la adquirente)».

Finalmente, pone de manifiesto el registrador la circunstancia de haber tenido entrada en el Registro, con posterioridad a la escritura de dación para pago de deuda objeto de la calificación impugnada, un burofax y un acta de manifestaciones otorgada por el administrador de la sociedad transmitente con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil, para hacer constar la falta de validez de la «pretendida» junta general universal celebrada el 27 de febrero de 2024 en Miami y de la cesión en pago de deudas. En este sentido, siguiendo el criterio ya apuntado por este Centro Directivo en Resoluciones de 24 de mayo de 2019, 16 de septiembre de 2020, o 3 de febrero, 15 de abril y 20 de septiembre de 2021, se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado o por presentar y que no deben interferir en ésta.

Resolución de 15-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4.

SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN Y CONFLICTO DE INTERESES.

Se abordan diferentes aspectos en relación con una dación en pago realizada en cumplimiento de una resolución judicial dictada por un Tribunal de Florida: órgano competente para otorgar poderes y necesidad de exequatur de sentencias extranjeras.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe recordarse que al tener la sociedad cedente domicilio social en España, y, por ende, nacionalidad española, queda sujeta al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 8). Tratándose de una sociedad de capital, la determinación de la voluntad social está sujeta a severos requisitos que aseguran tanto que la posición jurídica de los socios es respetada como que los eventuales derechos de terceros no se ven conculcados. Dejando ahora de lado estos últimos, el ordenamiento regula la forma en que se considera conformada la voluntad social, así como la forma en que debe constar expresada. Con esta finalidad, el ordenamiento regula por un lado los requisitos sustantivos para que se

considere adoptado un determinado acuerdo social expresivo de la voluntad social (artículos 159, 191, 199 y 285 de la Ley de Sociedades de Capital) y por otro los requisitos formales relativos a cómo deben quedar debidamente plasmados en un acta de junta general (artículo 202 de la misma ley), las personas legitimadas para elaborarlas (artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), las personas que pueden certificar de su contenido (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil) y las personas que pueden comparecer ante notario y elevarlo a público para reflejar la voluntad social (artículo 108 del mismo Reglamento).

En el presente caso, resulta del acta incorporada a la escritura que la firma y el sello del secretario y el presidente han sido suplidas por quienes ejercen análogas funciones a las de un letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal de Miami-Dade por orden de la juez de dicho tribunal, invocando al efecto las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de Florida. Teniendo en cuenta que resulta de aplicación el derecho español, y en especial, la Ley de Sociedades de Capital y que ni esta, ni el Reglamento del Registro Mercantil contemplan ningún otro supuesto de firma del acta por personas distintas de las referidas en dichos preceptos, como los jueces, o los letrados de la Administración de Justicia, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que tales funcionarios carecen de competencia para aprobar el acta de la junta.

Como principio general —y ello con independencia del origen nacional o extranjero de las resoluciones judiciales— ha de tenerse en cuenta que cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en el traspaso de la titularidad de una serie de bienes y derechos, no es aquella título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo, como es en este caso la escritura pública otorgada (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 4 de mayo de 2010). Ello no obstante, y dado que tanto el registrador como el recurrente fundan sus posiciones en las referidas resoluciones judiciales extranjeras, no puede obviarse su análisis.

Es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos previstos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España (cfr. artículo 10.1 del Código Civil). A este respecto este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria. En definitiva, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023).

Dado que no existe suscrito entre España y Estados Unidos ningún convenio internacional relativo al reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. En consecuencia, quedan sujetas a la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, aplicable en mate-

ria civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional (cfr. artículos 1.2 y 2 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) y, específicamente, al procedimiento de exequatur como presupuesto para su reconocimiento y ejecución en España (artículos 42.1, 50 y 51 de la misma ley). En tanto no recaiga resolución firme de reconocimiento dictada por juez español la resolución (o transacción) judicial extranjera no puede desplegar sus efectos y por tanto no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad. Debe por ello confirmarse el defecto, en el sentido de que las resoluciones judiciales que acompañan al título inscribible carecen de eficacia en España, al no haberse tramitado el correspondiente procedimiento de exequatur. Sin ese reconocimiento la sentencia extranjera no puede producir efecto jurídico alguno en España, más allá del probatorio de la existencia de la propia sentencia.

Resolución de 21-4-2025

BOE 23-5-2025

Registro de la Propiedad de Luarca.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: FORMA DE PRESENTAR LAS ALEGACIONES.

La comparecencia ante el registrador para formular alegaciones puede hacerse tanto en documento público, como privado, con firma legitimada ante notario o puesta ante el registrador, mediante firma electrónica o incluso puede ser una comparecencia personal verbal transcrita o formalizada en el propio Registro, o por cualquier medio que no cuestione su autoría. Pero dichas alegaciones no provocan un asiento de presentación.

La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la propiedad a presentar un escrito de oposición dentro de un procedimiento de rectificación de descripción y georreferenciación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador señala, resumidamente, como defecto, que «(...) no se practica dicha presentación en relación a dicho escrito de Alegaciones, en tanto que, lo que se ha presentado, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, no es el “PDF” original de dicho escrito (no contiene firma electrónica alguna y la firma que contiene es una firma manuscrita sin ningún tipo de legitimación y además el presentante de dicho escrito es persona distinta del alegante), sino su traslado a papel, escaneado, con lo que no resulta posible comprobar la autenticidad de las firmas en él extendidas.—(Arts. 3 y 248 Ley Hipotecaria, 33 y 416 y ss. Reglamento Hipotecario).

Claramente se constata que los convocados pueden comparecer ante el registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Y en ningún caso se precisa que dichas alegaciones se formulen en documento público, como señala el registrador en su nota de calificación al referirse a este precepto, puesto que el artículo 3 de la ley Hipotecaria, determina en su primer inciso que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior (...)». Sin embargo, estas alegaciones que pueden ser formuladas en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no son susceptibles de provocar un asiento registral, ni se refieren a

títulos en sentido material a que se refiere el artículo 2 de la ley Hipotecaria. En consecuencia, dicha comparecencia ante el registrador puede hacerse tanto en documento público, como privado, con firma legitimada ante notario o puesta ante el registrador; mediante firma electrónica o incluso puede ser una comparecencia personal verbal transcrita o formalizada en el propio Registro, o por cualquier medio que no cuestione su autoría.

Resolución de 21-4-2025

BOE 23-5-2025

Registro de la Propiedad de Murcia, número 8.

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENAJENACIÓN.

Como regla general los bienes de las entidades locales han de ser enajenados mediante subasta. La decisión acerca de si procede la reversión de un bien cedido gratuitamente compete en exclusiva al ayuntamiento, sin que el registrador pueda entrar en el fondo de dicha decisión.

La calificación del acuerdo elevado a público por las partes como «novación» no puede impedir que el registrador ejerza su competencia. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de noviembre de 2000, 19 de octubre de 2011, 5 de mayo de 2015, 6 de febrero y 13 de julio de 2017, 31 de mayo de 2018 y 24 de marzo de 2021), los documentos deben calificarse en atención a la realidad de su contenido y forma y no al nombre. En el presente caso, aunque la operación jurídica formalizada es calificada por las partes como una «novación» del acuerdo originario suscrito entre el Ayuntamiento de Murcia y la Fundación Española de Osteopatía, es indudable, como reconoce el propio recurrente, que, en la medida en que se cambia el negocio jurídico llevado a cabo por las partes —de una cesión gratuita a una enajenación onerosa de una finca—, se trata de un nuevo contrato.

Esta Dirección General ha reiterado en un gran número de ocasiones (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo.

Presupuesto lo anterior, y dado que el procedimiento de enajenación seguido por el Ayuntamiento es materia sujeta a la calificación del registrador, debe determinarse si es o no ajustado al ordenamiento jurídico. En primer lugar, es cierto, como ha recordado esta Dirección General de forma reiterada (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que los bienes constitutivos del denominado Patrimonio Municipal del suelo, en cuanto se encuentra integrado por un conjunto de bienes y derechos con unas características especiales y afectos a unos fines específicos que se apartan del régimen general del resto de los bienes municipales, están sujetos a un régimen jurídico especial, con la aplicación prioritaria de la legislación urbanística vigente en cada momento, y, por lo tanto, aquel patrimonio no está sujeto al régimen jurídico patrimonial ordinario. Sin embargo, tal naturaleza jurídica no puede atribuírsele a la finca en cuestión. En efecto, no sólo no resulta dicho carácter acreditado de ninguna forma, sino que de acuerdo con el informe-propuesta suscrito por la jefa de Servicio de Patrimonio, el letrado asesor de la Concejalía de Fomento y Patrimonio y la vicealcaldesa y concejala Delegada de Fomento y Patrimonio del Ayuntamiento de Murcia, de fecha 18 de junio de 2024 y que consta incorporado a la escritura calificada, la finca enajenada, «después de haber sido desafectada del servicio público, fue calificada como bien de carácter patrimonial por acuerdo de la Junta de Gobierno de 2 de marzo de 2005».

De lo establecido por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local resulta que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las corporaciones locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general. Que la enajenación por subasta pública sea la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de la Entidades Locales, ha sido afirmado en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos»). Es más, en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta, como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo.

No cabe aplicar aquí el régimen de enajenación directa previsto en la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. El legislador ha excluido esta posibilidad al no relacionar los artículos 136 a 145 de la citada ley, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación aplicable a esa Administración local (vid. artículo 2.2 de la misma ley y Resoluciones de 12 de junio de 2013 y 11 de abril de 2018).

Apela el recurrente al derecho de adquisición preferente del artículo 103.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, según el cual «cuando se acuerde la enajenación onerosa de bienes patrimoniales, los titulares de derechos vigentes sobre ellos que resulten de concesiones otorgadas cuando los bienes tenían la condición de demaniales tendrán derecho preferente a su adquisición. La adquisición se concretará en el bien o derecho, o la parte del mismo, objeto de la concesión, siempre que sea susceptible de enajenación». Ahora bien, no sólo no se da el supuesto de hecho en ella previsto, al no tener los bienes enajenados la condición de bienes demaniales en origen ni ostentar la Fundación una concesión administrativa sobre la finca, sino que el mismo precepto en su apartado 3 excluye específicamente el supuesto objeto del presente al declarar que «el derecho de

adquisición preferente no surgirá en caso de cesión gratuita del bien o de transferencia de titularidad, por cualquier negocio jurídico, a favor de Administraciones públicas, organismos de ellas dependientes, fundaciones o instituciones públicas u organismos internacionales (...). Tampoco puede acogerse el argumento de que nos encontramos ante una accesión invertida, dado que no se cumplen los requisitos fijados por la jurisprudencia para la misma.

En caso del presente recurso que la reversión de la parcela ante un eventual incumplimiento por parte del cesionario supone el ejercicio de una potestad administrativa consistente, tal y como lo ha calificado el Tribunal Supremo (cfr. Sentencia 9 de marzo de 2015), en un procedimiento autónomo, cuya virtualidad es la de acreditar el incumplimiento de una de las condiciones pactadas a partir de la base de que la cesión gratuita se había realizado bajo el modo del destino que debía darse al terreno cedido. Pero dicho procedimiento únicamente puede iniciarse a instancia de la Administración cedente —de igual modo que la revocación de la donación tiene lugar a instancia del donante conforme al artículo 647 del Código Civil—, y su tramitación requiere dar audiencia al interesado, en la medida en que cabe la concurrencia de muy diversas circunstancias que pueden impedir tanto la apreciación indubitada del cumplimiento o incumplimiento de la obligación —por ejemplo, en casos de cumplimiento parcial o en forma distinta a la pactada, o de retraso en las prestaciones sucesivas—, circunstancias que sólo podrán ser apreciadas si hay acuerdo entre las partes o media resolución judicial, debiendo finalizar con una resolución por la que se determine la revocación o resolución de la cesión y la reversión de lo cedido al patrimonio de la entidad cedente, resolución que no sólo ha de expresa (sin que quepa, por la propia naturaleza del procedimiento la figura del silencio administrativo—cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2015—), sino también firme en vía administrativa, y, en su caso, jurisdiccional, debiendo en todo caso observarse además las exigencias resultantes de la legislación hipotecaria (cfr. artículos 1, 3 y 38 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 12 de diciembre de 2016, 11 de abril de 2022 y 21 de febrero de 2023). En consecuencia, la determinación de la procedencia o improcedencia del inicio del proceso de reversión es una potestad exclusiva de la Administración sin que el registrador en el ejercicio de su competencia de calificación pueda entrar a revisar una decisión de fondo cuya adopción compete en este caso al Ayuntamiento cedente.

Resolución de 21-4-2025

BOE 23-5-2025

Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, número 2.

CONCURSO DE ACREEDORES: REGLAS ESPECIALES DE LIQUIDACIÓN.

El hecho de que la finca no figure expresamente valorada en el plan de liquidación en ningún caso puede suponer que quepa su transmisión sin sujeción a las normas aprobadas en el mismo, tanto en relación al medio de enajenación, como respecto del valor mínimo judicialmente autorizados.

Como ha señalado en otras ocasiones esta Dirección General —vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»—, el registrador debe comprobar que la transmisión

efectuada por el administrador concursal se ajusta al plan de liquidación, documento éste que opera a estos efectos como una especie de autorización judicial traslativa, siendo preceptiva la debida concreción de las condiciones de la transmisión en dicha autorización traslativa conforme a la referida doctrina gubernativa.

En segundo lugar debe confirmarse que el hecho de que la finca no figure expresamente valorada en el plan de liquidación en ningún caso puede suponer que quepa su transmisión sin sujeción a las normas aprobadas en el mismo, tanto en relación al medio de enajenación, como respecto del valor mínimo judicialmente autorizados. En el inventario de bienes de la masa activa resulta esencial la valoración de los mismos, cuestión que se deja, en general, en manos de la administración concursal con posterior intervención judicial. En conclusión, la existencia del concurso no puede conducir a transmisiones por valores irrisorios que ni favorecen a los acreedores ni al deudor al margen del plan liquidatorio. En esta línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2024 recuerda la semejanza entre la transmisión concursal y la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria.

Igual suerte debe correr el segundo de los defectos alegados por el registrador en su calificación al no haberse acreditado el cumplimiento de las fases traslativas establecidas en el plan. El registrador, para corroborar la existencia de la autorización judicial de venta directa (la específica o la general de aprobación del plan de liquidación), deba exigir su aportación junto con la escritura. Y, por ello, la calificación negativa del registrador, que suspende la inscripción mientras no se aporte el plan de liquidación o una resolución específica que autorizara la venta directa en ese caso, se acomoda a lo previsto en el artículo. 18 de la Ley Hipotecaria. Este Centro Directivo debe confirmar que la función calificador del registrador no puede extenderse a la valoración de los bienes integrantes de la masa activa salvo que, como acaece en el presente expediente, dicho valor de enajenación sea una de las condiciones fijadas en el plan de liquidación aprobado judicialmente.

Resolución de 21-4-2025

BOE 23-5-2025

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 2.

NÚMERO DE REGISTRO DE ALQUILER: REGISTRO COMPETENTE.

En materia de número de registro de alquileres del RD 1312/2024 rige el principio de competencia territorial.

Como cuestión previa debe señalarse que la documentación nueva presentada por la recurrente no puede ser tenida en cuenta por esta Dirección General para su resolución, por cuanto el recurso únicamente puede recaer sobre la documentación que fue calificada inicialmente. Así resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

La calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado, sin perjuicio de que la documentación pueda ser presentada de nuevo en el Registro de la Propiedad al objeto de obtener una nueva calificación que, en su caso, puede ser positiva. Como reconoce la propia recurrente, en la solicitud de número de registro se introdujo un código registral único erróneo, lo que motivó que la finca de referencia no se encontrara registrada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2.

Resolución de 22-4-2025

BOE 23-5-2025

Registro de la Propiedad de Getafe, número 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NULIDAD POR CLÁUSULAS ABUSIVAS.

Hallándose la finca inscrita a favor de tercero ajeno al procedimiento de ejecución, no cabe anular esa inscripción por declaración de nulidad por existencia de cláusulas abusivas si en el procedimiento no ha intervenido dicho tercero.

Son datos relevantes del presente expediente que en este caso la ejecución se inicia en el año 2011, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que el decreto de adjudicación se dictó el día 30 de septiembre de 2014, por lo que cabe sobreseer la ejecución por estimación de la abusividad de una causa de resolución anticipada, por el denominado recurso extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas previstas en el apartado cuarto del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 y disposición transitoria tercera de Ley 5/2019), incluso con efectos si la finca estuviere inscrita a favor de terceros, siempre que estos hubieran sido parte en el incidente procesal, y siempre que concurriesen también las demás circunstancias necesarias para ello: falta de entrega de la posesión de la finca al adquirente, nulidad por abusiva que la cláusula de vencimiento anticipado, y no ejercicio anterior del incidente extraordinario de oposición.

Por tanto, en el presente supuesto y desde el punto de vista registral, decretado el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por razón de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, estando ya inscrita no sólo la adjudicación de la finca hipotecada en favor del rematante o cesionario de remate en subasta, sino además inscrita una segunda transmisión en favor de un tercero, sin que este tercero haya tenido intervención en el procedimiento, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, en el caso de que procediera, ni tratándose tampoco de un supuesto de transmisión universal, ni encuadrable en ninguna de las excepciones legalmente admitidas al principio del tracto sucesivo, no cabe sino confirmar la calificación registral desfavorable por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022 y del tracto sucesivo registral recogido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 22-4-2025

BOE 23-5-2025

Registro de la Propiedad de Pinto, número 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN SUPERFICIE ELEMENTO PRIVATIVO.

Toda modificación de elementos de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal, en tanto suponen la modificación del título constitutivo, requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración

«ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido.

Como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: — los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % con certificación catastral descriptiva y gráfica; o del 5 % sin mayores requisitos, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». — el supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b). — y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices —pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

La cuestión ahora planteada es la de una rectificación de la superficie construida y útil de un local de un edificio en propiedad horizontal puesta de manifiesto al realizar una segregación y dividirlo en dos. Debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre rectificación de asientos, cuando se afecta a la titularidad registral: «constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho» (vid. Resolución 28 de marzo de 2016). Las exigencias de la Ley

sobre propiedad horizontal para las modificaciones de los títulos constitutivos se imponen, no solo respecto de la posible modificación de las cuotas, sino también en la protección de la extensión de los elementos comunes, de manera que todo lo que no esté especificado en el título constitutivo como privativo lo será común por defecto, de modo que cualquier alteración de la superficie en favor de un elemento privativo podría serlo con merma de la extensión superficial de los elementos comunes. Debe confirmarse que toda modificación de elementos de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal, en tanto suponen la modificación del título constitutivo, requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido.

En primer lugar, debe recordarse que la acreditación de los acuerdos adoptados por las comunidades de propietarios debe hacerse normalmente mediante el oportuno testimonio del libro de actas debidamente diligenciado (artículos 19 de la Ley sobre propiedad horizontal y 415 del Reglamento Hipotecario). También ha sido admitido por este Centro Directivo la formalización en documento público notarial del acuerdo y de las vicisitudes relativos al mismo (convocatoria, celebración, notificaciones), pues este procedimiento reúne sobradamente las expresadas garantías de exactitud y veracidad, según resulta de la legislación notarial e hipotecaria.

Resolución de 22-4-2025

BOE 23-5-2025

Registro de la Propiedad de Marbella, número 1.

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

Si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede denegar la inscripción de la representación gráfica.

Si bien es cierto que la representación de la comunidad compete al presidente y no al administrador, en el presente caso no se trata de solicitar una inscripción registral ni interponer una demanda, sino tan sólo de efectuar alegaciones en un procedimiento registral para la defensa de la propia comunidad, extremo para el que ha de considerarse suficiente la condición de administrador. No en vano, el artículo 20 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal le atribuye, entre otras, la función de «velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios». Por todo ello, la alegación del recurrente sobre su supuesta falta de legitimación ha de ser desestimada.

Cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. Por todo ello, constando oposición expresa por parte de quien no sólo es titular catastral de inmueble catastral invadido, sino titular registral de una finca colindante, que además concreta

gráficamente cuál es la zona cuya invasión alega (toda aquella en la que la georreferenciación alternativa de promotora excede de la catastral, con invasión de la catastral colindante al este y al sur, y habiendo acreditado el opositor su condición y nombramiento de administrador de la comunidad de propietarios opositora, debe confirmarse la calificación registral expresiva de la existencia de dudas fundadas sobre la posible invasión de finca registral colindante.

Resolución de 25-4-2025

BOE 23-5-2025

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 2.

ESCXCRITURA NOTARIAS: COPIA ELECTRÓNICA.

El archivo informático al descargarse por medio del Portal General del Notariado no incluye la firma del notario, con lo que dicho archivo informático, no puede tener la consideración de copia autorizada. Sin embargo, a través del acceso restringido a los registros de la Propiedad puede accederse mediante el código seguro de verificación al documento con la firma cualificada del notario

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 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. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe 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.

La copia autorizada electrónica debe contar con la firma electrónica avanzada (cualificada), al objeto de que tenga la consideración de escritura pública (apartado 3 del artículo 17 bis de la Ley del Notariado); además de la firma electrónica avanzada (cualificada) el notario debe insertar en la copia autorizada electrónica un código seguro de verificación (artículo 31.2 de la Ley del Notariado). Sólo concurriendo ambos requisitos, firma electrónica avanzada (cualificada) y código seguro de verificación, puede decirse que la copia reúne los requisitos exigidos por la legislación notarial para la expedición de copias autorizadas electrónicas.

A través del código seguro de verificación tanto el otorgante como cualquier tercero a quien aquel entregue dicho código debe poder acceder, a través de la sede notarial, a la verificación de la autenticidad e integridad de la copia electrónica del documento notarial, lo que debe incluir, evidentemente, la verificación de la autenticidad e integridad de la firma electrónica notarial cualificada. Y esto debe predicarse no sólo cuando la copia autorizada electrónica tenga como destino el Registro de la Propiedad, sino que, con carácter general, cuando la copia autorizada electrónica tenga cualquier destino, como si de una copia autorizada en papel con firma autógrafa se tratara.

En el supuesto que se plantea en el presente expediente, tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles, un

archivo informático con un código seguro de verificación. Este archivo informático al descargarse por medio del Portal General del Notariado no incluye la firma del notario, extendiéndose un documento en el que se hace constar, entre otros extremos lo siguiente: «Justificante de expedición de copia El presente justificante acredita que el Notario, en ejercicio de su función pública, ha expedido copia autorizada electrónica notarial del documento cuyos datos son los siguientes: [a continuación, consta el nombre del notario, fecha de la escritura y número de protocolo]». Evidentemente al no constar la firma electrónica del notario, dicho archivo informático, no puede tener la consideración de copia autorizada.

Sin embargo, si el documento es descargado mediante el código seguro de verificación extraído del archivo informático por medio del portal restringido solo para registros de la Propiedad, con firma electrónica, en este supuesto el documento sí contiene la firma electrónica avanzada del notario, por lo que la copia sí tiene la consideración de autorizada. En definitiva, a través del acceso restringido a los registros de la Propiedad puede accederse mediante el código seguro de verificación al documento con la firma cualificada del notario, por lo que el recurso debe ser estimado y la nota revocada.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución 25-3-2025.

BOE 17-5-2025

Registro Mercantil de Madrid, número XXII

REVOCACION NIF.

SE CONFIRMA

La DG confirma que no cabe practicar la inscripción de una escritura de disolución y liquidación de una sociedad mercantil con CIF revocado (publicado BOE de 24 de julio de 2020). La publicación en el BOE de dicha revocación implica la doble prohibición de autorizar cualquier instrumento público y de acceso a cualquier registro público (DA 6ª LGT), en el Registro Mercantil se llevará a cabo una nota marginal en dicha sociedad indicando dicha revocación. El párrafo cuarto del apartado 4 de dicha Disposición Adicional 6ª permite como excepción a lo anteriormente expuesto la realización de los trámites imprescindibles para la cancelación de la nota marginal antes referenciada.

En el caso que nos ocupa, estamos ante una sociedad mercantil con NIF revocado y publicada su revocación en el NIF por lo que no cabe inscribir una escritura de disolución y liquidación de dicha sociedad porque esa operación (cancelación de todos los asientos registrales de la sociedad en la que se produce la extinción) no la podemos considerar como imprescindible para la cancelación de la nota marginal relativa a la revocación de dicho NIF.

Resolución de 1-4-2025.

BOE 17-5-2025

Registro Mercantil de Arrecife

PRINCIPIOS DE CLARIDAD, ESPECIALIDAD Y DETERMINACIÓN.

SE CONFIRMA

La DG confirma que no cabe practicar la inscripción de una escritura constitución de una sociedad limitada al coexistir en los estatutos sociales transcritos en el título dos artículos 13 y dos artículos 14, que aún teniendo distinto contenido están encabezados con el mismo número pudiendo generar confusión, es decir, es contrario a la necesaria claridad exigible a los documentos presentados a inscripción. (arts. 9, 18 y 21 LH)

Resolución de 2-4-2025.

BOE 17-5-2025

Registro Mercantil de Madrid, número XXIII.

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES EN SUPUESTOS DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES: FUSION.

SE REVOCA

El RD-ley 5/2023, de 28 de junio, en materia de modificaciones estructurales, es una trasposición de la Directiva (UE 2019/2121), que modifica la Directiva (UE 2017/1132), y en la que indica en relación con el requisito del cumplimiento de las obligaciones fiscales, se refiere a las exigidas por la legislación estatal. Es decir, los certificados de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias se refieren a impuestos estatales y no autonómicos o municipales.

Resolución de 7-4-2025

BOE 21-5-2025

Registro Mercantil de Murcia, número IV.

AUTO JUDICIAL DE HOMOLOGACIÓN DE PLAN DE REESTRUCTURACIÓN NO FIRME: ANOTACIÓN PREVENTIVA.

SE CONFIRMA

Estamos ante un supuesto donde se recurre una anotación preventiva llevada a cabo por el Registrador por un plan de reestructuración de una sociedad en el que la homologación judicial de dicho plan no es firme. Es doctrina reiterada de la DG que el asiento de inscripción requiere la firmeza de la resolución judicial que sirve de título para su práctica, mientras que las resoluciones no firmes de un acto cuya finalidad es la inscripción en el registro la opción correcta es la anotación preventiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/21/pdfs/BOE-A-2025-10040.pdf>

Resolución de 7-4-2025.
BOE 21-5-2025

Registro Mercantil de Arrecife.

DECLARACIÓN DE CESE DE UNIPERSONALIDAD DE UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

SE REVOCA

Es doctrina de la DG que si la declaración de pérdida de unipersonalidad se hace en la misma escritura donde se recoge la transmisión de participaciones sociales no es necesaria la exigencia reglamentaria de presentar el libro de socios, en el sentido de que debe admitirse a tal fin la declaración del administrador único, encargado de la llevanza de dicho libro y de certificar de su contenido.

Estamos ante un caso donde la declaración de pérdida de carácter unipersonal de la sociedad emitida por el administrador consta en una escritura de transmisión de participaciones sociales del socio único ante el mismo notario, el mismo día y con el número de protocolo anterior y en la que consta el compromiso del administrador de hacer constar la transmisión en el Libro registro de socios, entendiendo la DG que la exigencia reglamentaria está igualmente cumplida.

Resolución de 22-4-2025.
BOE 23-5-2025

Registro Mercantil de Valencia.

NO PROCEDE LA ANOTACION DE DEMANDA CUANDO LA DEMANDA PLANTEADA NO ES SUSCEPTIBLE DE GENERAR UN CAMBIO REGISTRAL.

SE CONFIRMA

La DG confirma que el fundamento de una anotación de demanda es dar a conocer a los terceros de buena fe que confían en el Registro de la existencia de una demanda cuya estimación puede originar un cambio en el contenido registral.

En el caso que nos ocupa no cabe practicar una anotación de demanda por existir una actuación judicial sobre un contrato de compraventa de acciones de una sociedad, porque una demanda relativa a la titularidad de las acciones no conlleva ningún tipo de inscripción en el Registro Mercantil, excepto en la constitución de la sociedad, caso de unipersonalidad sobrevenida o de cambio de socio único, no concurriendo ninguna de estas excepciones en este supuesto, por lo que carece de sentido la anotación de demanda porque la demanda no conlleva un cambio registral que sea objeto de información a un tercero de buena fe.

