

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 17-5-2017

(BOE 9-6-2017)

Registro de la Propiedad de Mataró, número 1

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.

Se plantea nuevamente la cuestión de si un acuerdo transaccional homologado judicialmente tiene la consideración de título inscribible en el Registro de la Propiedad. En las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina más restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. En este sentido, cabe citar la Resolución de 9 de julio de 2013, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirmó que: «La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues (...) se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad». En el caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento ordinario de disolución de condominio, en cuya virtud, los tres condueños demandantes se adjudican la cuarta parte indivisa correspondiente al condeño demandado

sobre la finca 8.792. Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el Juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (arts. 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3.a de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resolución de 17-5-2017

(*BOE* 9-6-2017)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES.

La sociedad de gananciales no tiene personalidad jurídica, por lo que en sentido estricto no puede contraer deudas. Son los cónyuges los que aparecen como deudores. Por esa razón establece el artículo 541.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «No se despachará ejecución frente a la comunidad de gananciales». Este régimen de responsabilidad es coherente con la especial forma de titularidad que los cónyuges ostentan sobre los bienes gananciales.

A la luz del contenido de los artículos 541.2 de la LEC y 144.1 del RH, que no cabe sino confirmar el criterio sostenido por el Registrador en su nota de calificación y desestimar el recurso, dado que para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o que, habiéndose demandado solo al que contrajo la deuda, se le dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado. Del expediente no resulta con claridad si la fotocopia de la diligencia de notificación que acompaña al mandamiento fue objeto de presentación junto con este o bien se acompañó al documento en el momento de solicitar la calificación sustitutoria. En ninguno de los dos supuestos se altera la conclusión de la presente por cuanto si la fotocopia se acompañó como documento complementario al mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia, no puede ser tenida en cuenta por imperativo del principio de legalidad del artículo 3 de la LH que exige que los documentos presentados tengan carácter público. Si por el contrario el documento se acompañó en el momento de solicitar la calificación sustitutoria, a lo anterior se añade la consideración de que no puede ser tenido en cuenta cualquier documento que no se puso a disposición del Registrador para su calificación, de conformidad a la previsión del artículo 326 de la LH.

Resolución de 17-5-2017

(*BOE* 9-6-2017)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 6

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: PRUEBA.

Como ha tenido ocasión reiterada de establecer este Centro Directivo, a las relaciones patrimoniales entre cónyuges les es de aplicación la norma de conflicto establecida en la ley estatal. Esta norma hoy en día está constituida por los párrafos segundo y tercero del artículo 9 del Código Civil, como especialidad del párrafo primero del mismo artículo. Tanto la Ley 20/2011, del Registro Civil (cuando esté en vigor) como el artículo 53 de la Ley del Notariado (en la redacción que le ha dado la disposición final primera de la

Ley 15/2015, de 2 de julio) —en los casos en que resulte aplicable—, tienen como objetivo facilitar la certeza de la ley aplicable a los aspectos patrimoniales de la relación conyugal, mediante la aplicación de la norma de conflicto que corresponda.

En consecuencia deberá probarse, con el alcance que esta Dirección General ha interpretado el artículo 36 del RH (cfr. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente Resolución): En primer lugar la aplicación del Derecho ucraniano a la economía conyugal; seguidamente, la existencia en dicho ordenamiento de la atribución de privatividad del bien adquirido, sin que la traducción de parte de los artículos del Código Civil ucraniano, descontextualizada y sin conocer su alcance e interpretación, sean bastantes, conforme a la citada doctrina de este Centro Directivo para su admisión como prueba del Derecho vigente.

Resolución de 18-5-2017

(BOE 9-6-2017)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 3

HERENCIA: RENUNCIA.

Se ha otorgado una renuncia de herencia que en el otorgamiento inicial aparece como pura y simple, siendo que presentada la escritura de partición en el Registro causó calificación negativa por cuanto habiendo renunciado pura y simplemente la herencia uno de los herederos, siendo sustituido vulgarmente por sus descendientes, entró en juego dicha sustitución y deben intervenir los sustitutos en la partición; por escritura posterior, se rectificó de manera que la renuncia se hace a favor de sus hermanos que son los otros herederos.

Conforme el artículo 997 del Código Civil, la aceptación y repudiación de la herencia, «una vez hechas» son irrevocables y no podrán ser impugnadas sino cuando adoleciesen de algunos de los vicios que anulan el consentimiento, o apareciese un testamento desconocido. Por otro lado, conforme el artículo 26 de la Ley del Notariado, se admitirán las adiciones y apostillas que se salven al fin del documento notarial con la aprobación expresa y firma de los otorgantes que deban suscribir el documento. El desarrollo de este principio se realiza en el artículo 153 del RN. En cualquier caso, no es incompatible el principio de irrevocabilidad de la aceptación y renuncia de la herencia con la posibilidad de subsanación de una manifestación hecha en ese sentido siempre y cuando la segunda no encubra una revocación de la renuncia y no se perjudiquen derechos de terceros o expectativas generadas a favor de los mismos.

En el concreto supuesto, a través de las manifestaciones de los otorgantes se deduce que se trata de un error en el consentimiento, pero no es clara tal apreciación ya que la declaración de voluntad inicial se había producido previamente informada por el Notario autorizante. También es cierto que en este expediente, la rectificación se ha producido con una dilación en el tiempo más que suficiente —veinte meses— para producir expectativas a los llamados como sustitutos del renunciante, máxime cuando el primer documento accedió al Registro, donde se advirtió del error en la manifestación de la renuncia. En consecuencia, no pueden quedar desprotegidas esas expectativas de derechos de quienes serían llamados como sustitutos a la sucesión por la renuncia del heredero.

Resolución de 18-5-2017
(*BOE* 9-6-2017)
Registro de la Propiedad de Chipiona

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE. CALIFICACIÓN: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR.

El Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro Registrador aunque este haya sido inscrito.

Se plantea nuevamente la cuestión de si un acuerdo transaccional homologado judicialmente tiene la consideración de título inscribible en el Registro de la Propiedad. En las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina más restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. En este sentido, cabe citar la Resolución de 9 de julio de 2013, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirmó que: «La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues (...) se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad». En el caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento de liquidación de gananciales. En el supuesto de este expediente no estamos en presencia de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. arts. 769 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. arts. 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el Juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (arts. 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3.a de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resolución de 18-5-2017
(*BOE* 9-6-2017)
Registro de la Propiedad de Felanitx, número 2

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: DONACIÓN.

Tal y como ha tenido ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones este Centro Directivo, perfilando una doctrina consolidada en materia del ámbito de aplicación del convenio regulador como documento susceptible de acceso al Registro de la Propiedad una vez aprobado judicialmente, el mismo, si bien no debe ceñirse de manera estricta al contenido literal del artículo 90 del Código

Civil, sus disposiciones o estipulaciones deben apoyarse en él, permitiéndose de esta forma la liquidación de bienes privativos cuando ello pudiera obedecer a una causa matrimonial concreta, tal y como resulta de los negocios relativos al uso o titularidad de la vivienda habitual o la necesaria y completa liquidación del régimen económico del matrimonio.

En caso de donaciones de bienes inmuebles, la regla general que condiciona su validez se recoge en el artículo 633 del Código Civil, que impone su otorgamiento en escritura pública notarial como requisito *«ad solemnitatem»* de validez de la misma, así como su constancia en el mismo título formal la aceptación de la misma, ya sea en la misma escritura o en otra posterior separada. Este rigor formalista, sin embargo, se ha dulcificado en los casos de donaciones o negocios complejos de carácter familiar contenidos en convenios reguladores, cuya debida autorización en el convenio regulador obedece a una causa matrimonial concreta. Para que pudiera tener acceso al Registro de la Propiedad, debe tratarse de un negocio diferente a una donación pura y simple, acercándose más a un acto de naturaleza familiar y matrimonial, de carácter complejo, y cuya finalidad se entronca con el cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 90 del Código Civil.

La aprobación del convenio no puede ser suficiente para convertir un acto de naturaleza privada —como es el de una donación de un bien en favor de un hijo extraña al cumplimiento de los deberes paternales o familiares— en un negocio de naturaleza compleja y familiar susceptible de acceso *per se* al Registro de la Propiedad. Por ello el defecto debe ser mantenido. En cuanto a la debida aceptación del negocio gratuito en favor de la hija, el análisis debe llevar a la misma conclusión.

Resolución de 18-5-2017
(BOE 9-6-2017)
Registro de la Propiedad de Murcia, número 1

VENTA EXTRAJUDICIAL: ALTERACIÓN DE SUS TRÁMITES.

Constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo que la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía forma parte del contenido estructural del derecho de hipoteca. La atribución del *«ius vendendi»* al acreedor no es un elemento añadido o circunstancial, sino que integra el contenido esencial de su derecho (Resolución de 13 de abril de 2012). La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta así a estrictos controles de legalidad que tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquéllos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien.

En el presente caso, en el que el procedimiento de venta extrajudicial se inició el 4 de octubre de 2012, resulta de aplicación la anterior redacción del artículo 129 de la LH, con la única salvedad de que, conforme al párrafo segundo de la disposición transitoria de la Ley 1/2013, «en las ventas extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley y en las que no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, el Notario acordará su suspensión cuando, en el plazo preclusivo de un mes desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez

competente, conforme a lo previsto por el artículo 129 de la LH, el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible».

Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil debe entenderse que las subastas notariales cuya publicación se hubiera acordado con anterioridad al día 15 de octubre de 2015 deberán celebrarse conforme al sistema previsto en los artículos 234 a 236 del RH, mientras que las correspondientes a expedientes que no hubieran alcanzado ese estadio de tramitación habrán de convocarse y celebrarse con arreglo al nuevo método previsto en los artículos 72 a 77 de la Ley del Notariado.

Esta Dirección General ha desarrollado una completa doctrina al respecto en la que ha insistido en la necesidad de atenerse de modo estricto a las previsiones normativas en todas aquellas cuestiones de procedimiento en que puedan verse comprometidas las normas protectoras de la posición del deudor, del propietario de inmueble, así como de los terceros afectados (véase Resoluciones citadas). De lo establecido en el artículo 236.ñ del RH resulta con claridad que la suspensión se produce en perjuicio del interés del acreedor a quien corresponde instar la reanudación de la realización suspendida en caso de decaimiento de su causa.

En el presente caso ya habían quedado desiertas por falta de postores las dos primeras subastas convocadas. Y precisamente poco antes de la hora fijada para la celebración de la tercera subasta, que curiosamente iba a tener lugar pocos días antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, el acreedor solicitó, y el Notario accedió a ello, que dicha tercera subasta quedara en suspenso hasta seis meses. Es posible que la intención del acreedor al pedir la suspensión para evitar que la tercera subasta quedara desierta fuera simplemente eludir la aplicación de la regla n antes transcrita, que, en caso de celebrarse la subasta ya anunciada y quedar de nuevo desierta, le obligaba a optar entre adjudicarse el bien ejecutado por el tipo de la segunda subasta —véase la regla g del artículo 236 del RH, lo cual hubiera favorecido al deudor—, o que el Notario diera por terminado el procedimiento —lo cual también hubiera favorecido al deudor pues no se habría visto privado de su propiedad—.

Por lo tanto, siendo muy dudoso afirmar que el procedimiento pueda quedar suspendido por causas distintas de las previstas taxativamente en la ley y en el Reglamento, resulta seguro descartar la premisa que sostiene el recurrente de que en el presente caso la suspensión instada unilateralmente por el acreedor y aceptada por el Notario cumpliera efectivamente el requisito, que el propio recurrente comparte, de «que no haya perjuicio para el deudor ni para terceros». Por todo lo expuesto, de conformidad con la doctrina reiterada de este Centro Directivo acerca de que los trámites del procedimiento de venta extrajudicial no pueden ser modificados, máxime si conllevaran riesgo de perjudicar al deudor, al propietario o a terceros, debe concluirse que una suspensión unilateral del procedimiento a criterio y conveniencia del acreedor vicia la tramitación del mismo, y violenta el alcance del poder de representación que conforme al artículo 234.1.3.a del RH se confirió en su día para el otorgamiento de la escritura de venta tras la conclusión de un procedimiento con trámites reglados, indisponibles, y a cuyo respeto estricto se remitió y confinó de manera implícita, pero evidente, el propio apoderamiento conferido.

Resolución de 19-5-2017

(*BOE* 9-6-2017)

Registro de la Propiedad de Villarrobledo

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. HIPOTECA: INTERÉS VARIABLE A TIPO CERO.

Ha precisado este Centro Directivo que la calificación registral debe ser global y unitaria, clara y precisa y adecuadamente fundamentada. Cuando la nota de calificación infringe estos requisitos, el recurso debe ser admitido de forma total, o en aquella parte en que no concurren los mismos. Ahora bien, de las mismas Resoluciones resulta que, cuando la imprecisión o falta de claridad de la nota de calificación no sea impeditiva del conocimiento por parte del interesado de la causa concreta de la suspensión de la inscripción y de las razones jurídicas que conducen a ello, de tal manera que posibilita sin problema alguno la discusión por el recurrente del fondo del asunto; razones de economía procesal, así como la conveniencia de no acentuar el rigor formal del recurso, hacen procedente abordar el análisis de la corrección jurídica de tales defectos. Lo mismo que en caso de la nota de calificación registral, razones de economía procesal y de protección del consumidor, unidas a que este recurso no está sometido a especiales requisitos de forma, aconsejan la flexibilidad a la hora de su admisión a trámite, con independencia del cumplimiento estricto de lo establecido en el artículo 326 de la LH. Ciñéndonos al supuesto que nos ocupa, si bien es verdad que el escrito de oposición carece de argumentación jurídica, así como de precisión acerca de los defectos que recurre; lo cierto es que la recurrente ha podido deducir fácilmente cuál es el defecto de la nota de calificación que impide la inscripción, como señala adecuadamente la Registradora de la Propiedad en su informe, cuya argumentación, recogida en el fundamento anterior, se comparte plenamente y se da aquí por reproducida.

La cuestión que se plantea en el recurso consiste en determinar si en los préstamos hipotecarios a interés variable en que se pacte que la parte deudora nunca podrá beneficiarse de descensos a intereses negativos, es decir, que no podrá recibir importe alguno como en tales supuestos, es precisa la confección de la expresión manuscrita por parte del deudor de comprender los riesgos que asume en presencia de dicha cláusula, a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, siempre que se den, como ocurre en el presente caso, los presupuestos de aplicación de la misma. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de las cláusulas contractuales. Sobre tal extremo el Registrador, como señala la Resolución de 13 de septiembre de 2013, no solo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así, frente a la opinión del Notario recurrente, que defiende una interpretación restrictiva del indicado artículo, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información, comprensibilidad y la protección de los usuarios de servicios financieros (*vid.*, Resolución de 29 de septiembre de 2014). La alegación por el Notario recurrente de que la cláusula discutida, no constituye una cláusula suelo del cero por ciento sino una cláusula aclaratoria de la naturaleza del contrato de préstamo que se firma, ya que aunque no existiera,

este no podría generar intereses negativos porque en tal caso vería alterada su naturaleza jurídica y, por tanto, esta aclaración no puede provocar la exigencia de la constancia de la expresión manuscrita, tampoco puede admitirse. Por todo lo cual, concurriendo todos los presupuestos de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 como son haberse hipotecado una vivienda, ser un profesional el prestamista y una persona física el prestatario, y constatarse una limitación a la baja de la variabilidad del tipo de interés pactada, aunque sea por la vía del no devengo, sin concurrir un límite equivalente de variabilidad al alza; esta Dirección General mantiene la necesidad de la expresión manuscrita.

En los casos en que, como en el presente, se hubiere presentado telemáticamente una escritura notarial y posteriormente, durante la vigencia del correspondiente asiento de presentación, se aportare copia autorizada de la misma expedida en soporte papel, el procedimiento iniciado con la presentación telemática sigue adelante (Resolución de 27 de febrero de 2008), lo que implica tanto que el contenido a calificar sea el que resulta de la copia telemática, debiendo rechazarse el contenido discrepante de la copia expedida en soporte papel —salvo que resultare de una rectificación adecuadamente realizada—, como que todos los documentos complementarios incorporados a la copia autorizada electrónica deben utilizarse en la calificación registral de la escritura, en cuanto testimonios acreditativos de la autenticidad y contenido de los mismos (Resoluciones de 17, 18 y 20 de julio de 2009). Sin embargo, como señala Registradora de la Propiedad, tampoco basta para entender que el requisito se ha cumplido con la mera manifestación de la notaria de haberse redactado la expresión manuscrita en su presencia, sino que la misma deberá incorporarse físicamente a las copias que se expidan de la escritura de préstamo hipotecario, del mismo modo que se exige la incorporación de la ficha de información personalizada o del certificado de tasación a efectos de subasta.

En definitiva, el Registrador de la Propiedad debe comprobar el cumplimiento de la forma —normal o reforzada— que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse el conocimiento por parte de los consumidores de los productos bancarios del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras que lo componen, y, es indudable, que para que el Registrador pueda realizar estas comprobaciones es necesario que el indicado escrito se protocolice en la correspondiente escritura y se incorpore posteriormente a todas las copias que de la misma se expidan. Cuestión distinta es que «*lege ferenda*» la aseveración notarial en instrumento adecuado del cumplimiento por el predisponente de la obligación de informar de los riesgos jurídicos y económicos del negocio, desplace la exigencia legal de la declaración manuscrita.

Resolución de 19-5-2017
(BOE 9-6-2017)
Registro de la Propiedad de Torrelodones

HIPOTECA SUJETA A LA LEY 2/2009: NOVACIÓN.

El defecto apuntado por el Registrador de la Propiedad, y que es el objeto del debate, consiste, exclusivamente, en señalar que el incumplimiento originario (primer préstamo) de los deberes de información y transparencia establecidos en la Ley 2/2009, es un defecto considerado insubsanable por este Centro Directivo y, por tanto, la novación del préstamo, ya sea modificativa o ya sea extintiva,

con cumplimiento de tales requisitos, no sana el contrato, sobre todo si, como ocurre en el presente supuesto, la obligación de restitución que surge del denominado segundo préstamo es consecuencia de la entrega de un dinero realizada con anterioridad a la entrega de la información precontractual que legalmente debe darse al consumidor.

No procede valorar aquellos defectos puestos de manifiesto en la nota de calificación que no hubieran sido objeto de impugnación, o aquellos respecto a los que, aun habiendo sido recurridos, el Registrador ha procedido a rectificar la calificación y acceder a su inscripción en el informe. La posible insuficiencia de la subsanación, en cuanto documento no tenido en cuenta a la hora de confeccionar la nota de calificación recurrida, deberá, en consecuencia, ser objeto de una nueva calificación cuando el título con dicha subsanación se vuelvan a presentarse a inscripción, bien en caso de ser esta resolución favorable al recurrente o bien subsanado el defecto confirmado, sin que en ninguno de ambos casos sea de aplicación la responsabilidad disciplinaria a que se refiere el artículo 127 del RH, al no tratarse de un nuevo defecto no puesto de manifiesto en la calificación originaria.

La jurisprudencia ha concluido que contratación de adhesión a condiciones generales constituye una categoría diferenciada de la contratación negocial individual, que se caracteriza por tener un régimen propio y específico, que hace descansar su eficacia última del contrato, no tanto en la estructura negocial del consentimiento del adherente, como en el cumplimiento por el predisponente de unos especiales deberes de configuración contractual en orden al reforzamiento de la información y, en caso de concurrir consumidores, a facilitar la comprensibilidad real de la reglamentación predispuesta y al equilibrio prestacional entre las partes. Ello implica que en caso de no seguirse el procedimiento de contratación impuesto por la regulación sectorial aplicable, en materia de préstamos hipotecarios con consumidores por la Orden 2.899/2011 y por la Ley 2/2009 antes citadas, y los especiales deberes de información que la misma impone. La ineficacia de la cláusula o cláusulas deficitarias de información determina que las mismas se tengan por no puestas, pero que el contrato siga siendo obligatorio entre las partes en los mismos términos, siempre que ese contrato pueda subsistir sin dichas cláusulas —arts. 6.1 de la Directiva 13/93/CEE y 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios—; sin que, por tanto, sea posible la moderación judicial de las cláusulas ni la integración del contrato con una norma de derecho supletorio nacional, salvo en beneficio exclusivo de la persona consumidora.

Es decir, el incumplimiento de los requisitos de información previa al contrato, produce como sanción, la posible nulidad del contrato, que será parcial, si la información deficitaria solo afectara a alguna condición general, o bien total del contrato de préstamo, si la omisión de la información afectare a todas las condiciones del contrato, como ocurriría si se omite por el acreedor el suministro de la información precontractual o la entrega de la oferta vinculante. Nulidad que, por otra parte, actúa «*ope legis*» o por ministerio de la Ley y, en consecuencia, como han destacado las STS de 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y también en el registral.

Debe recordarse que es doctrina consolidada del TJUE (Sentencias de 4 de junio de 2009 —asunto Pannon— y de 21 de febrero de 2013 —asunto Banif Plus Bank—), recogida por el Tribunal Supremo español en su Sentencia de 9 de mayo de 2013, que el consumidor goza del derecho a renunciar al régimen de protección de la Directiva 93/13 respecto de una o varias concretas cláusulas del

contrato, y así señala que «el Juez nacional no tiene, en virtud de la Directiva, el deber de excluir la aplicación de la cláusula en cuestión si el consumidor, tras haber sido informado al respecto por dicho Juez, manifiesta su intención de no invocar el carácter abusivo y no vinculante de tal cláusula» de tal forma que «cuando considere que tal cláusula es abusiva se abstendrá de aplicarla, salvo si el consumidor se opone». De igual manera, el Registrador de la Propiedad, aunque no sea Juez, tampoco puede rechazar la prestación expresa del consentimiento, por parte del deudor, a unas determinadas condiciones contractuales a las cuales se adapta a posteriori una oferta vinculante; si ese consentimiento se otorga después de haber sido informado adecuadamente por la nota de calificación registral de la no vinculación para él de esas cláusulas o del contrato en su conjunto y se presta consentimiento expreso en escritura pública. Piense, además, que, en caso contrario, el efecto que se produce, es decir, la obligación de restitución de todo el dinero recibido, el cual puede haberse invertido en la finalidad para la que se pidió, resultaría perjudicial para el deudor al impedir la subsistencia del contrato.

Lo que las partes hacen en el presente supuesto, al pactar una novación extintiva del contrato y no meramente una novación modificativa, es extinguir la obligación primitiva sustituyéndola por una nueva en que sí se cumplen los requisitos legales, y, adicionalmente, liberan al prestatario de las consecuencias perjudiciales que esa novación tiene para él, al no exigirse la restitución automática de las cantidades recibidas, sustituyendo la misma por una devolución periódica en los mismos términos en que originariamente se habían pactado.

Es cierto que entre los efectos derivados del simple reconocimiento de deuda no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida. Solo existiría sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo al principio según la cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: art. 1204 del Código Civil) ha de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1224 del Código Civil (*vid.*, Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008). Pues bien, esta circunstancia, como consta en los hechos, es la que tiene lugar en el supuesto que nos ocupa, por lo que no cabe duda que nos encontramos ante la garantía de una nueva obligación que ya no tendrá su causa en el préstamo previo aunque se haga una referencia expresa al mismo, sino que se tratará de un nuevo préstamo en que la entrega se ha sustituido por la excusa o, prórroga si se quiere, de la obligación de restitución.

Resolución de 19-5-2017
(*BOE* 9-6-2017)
Registro de la Propiedad de Estepa

TRANSAKCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.

Como cuestión procedural previa, debe reiterarse que conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la LH, no pueden tenerse en cuenta para resolver al recurso documentos aportados junto con el escrito de su interposición que no fueron presentados en el Registro en el momento en que el Registrador emitió su calificación.

Se plantea nuevamente la cuestión de si un acuerdo transaccional homologado judicialmente tiene la consideración de título inscribible en el Registro de la Propiedad. En las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina más restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. En este sentido, cabe citar la Resolución de 9 de julio de 2013, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirmó que: «La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues (...) se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad». En el caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento de liquidación de gananciales. En el supuesto de este expediente no estamos en presencia de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. arts. 769 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. arts. 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el Juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (arts. 1.816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3.a de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resolución de 19-5-2017
(BOE 9-6-2017)
Registro de la Propiedad de Arrecife

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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, asimismo, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de 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 LH.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. Parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero con-

siderar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. En el supuesto de este expediente consta que la demanda se ha dirigido frente a quienes tienen la condición de herederos legales de los titulares registrales, constando en la sentencia que todos ellos se allanan a las pretensiones de los demandantes.

Resolución de 22-5-2017

(BOE 9-6-2017)

Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.

La cuestión objeto de este expediente ha sido objeto de tratamiento por este Centro Directivo de forma reiterada en fechas muy recientes. En concreto se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

Hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.o de la LH, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro». La Sentencia del TC núm. 79/2013, de 8 de abril, sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad». De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada.

No obstante todo lo expuesto, en el caso objeto de este expediente concurre una circunstancia especial. La tercera poseedora de la finca, doña M. M. G. G., una vez fue notificada de la tramitación del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, promovió un incidente de

nulidad de actuaciones, solicitando la suspensión de la subasta. Dicha solicitud de nulidad estaba fundada precisamente en el hecho de que no se le había demandado ni requerido de pago, lo cual le causaba indefensión. El referido incidente fue resuelto por la Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción único de Priego de Córdoba, doña I. R. R., mediante auto de fecha 4 de marzo de 2014, por el que se desestimaba la pretensión de anulación del procedimiento, por entender dicha Juez que no se ha producido la efectiva indefensión que justificaría dicha nulidad. Si bien el Registrador debe velar por la intervención del tercer poseedor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, una vez una resolución judicial firme decide sobre dicha cuestión, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del RH. En atención a ello el recurso ha de ser estimado.

Resolución de 22-5-2017

(BOE 9-6-2017)

Registro de la Propiedad de El Campello

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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, asimismo, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de 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 LH.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. Parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. En el supuesto de este expediente consta que la demanda se ha dirigido frente a quienes tienen la condición de herederos legales de los titulares registrales, constando en la sentencia que todos ellos se allanan a las pretensiones de los demandantes. Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía.

En el supuesto de este expediente el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, que en este caso se antoja sencilla, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de doña R. C. S. A., que pudieran excluir a su hermano. Bien es cierto que

el tribunal considera que no se ha producido indefensión de la herencia por ser el deudor hermano de la fallecida, pero ni consta que se hubiese apreciado esta circunstancia desde un principio, de forma que la posición procesal de don D. A. S. A., tuviese ese doble carácter de demandado de forma directa y en representación de la herencia, ni este parentesco implica, por sí solo, el carácter de heredero de su hermana, doña R. C. S. A. Por lo tanto, dadas las especiales circunstancias que concurren en este supuesto debe confirmarse el defecto apreciado por el Registrador.

Resolución de 24-5-2017

(BOE 13-6-2017)

Registro de la Propiedad de Almonte

SENTENCIA QUE DECLARA LA NULIDAD DE UN TÍTULO INSCRITO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la LH a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. art. 1.3.o de la LH), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. art. 24 de la Constitución Española).

Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria 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.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los Registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del RH. Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al Registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada.

Resolución de 24-5-2017

(BOE 13-6-2017)

Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares

HIPOTECA: CLÁUSULA DE IMPUTACIÓN DE GASTOS AL DEUDOR.

En cuanto a la cláusula de imputación del pago de «los impuestos que devengue la operación de préstamo» al prestatario, salvo los que, tratándose de consumidores, «por ley resulte sujeto pasivo la entidad crediticia», es cierto que, como señala el Registrador de la Propiedad en su nota de calificación, la STS de 23 de diciembre de 2015 (haciéndose eco de la STS de 25 de noviembre de 2011), afirma que es aplicable a la misma lo dispuesto en el artículo 89.3, letra c), de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que califica como cláusulas abusivas y, por tanto, nulas «las estipulaciones que impongan al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario».

Constituye una constante y reiterada doctrina de la citada Sala Primera (Sentencias de 29 de junio de 2006, 7 de octubre de 2008, 20 de julio y 4 de noviembre de 2012 y 18 de mayo de 2016, entre otras) el criterio de que no corresponde a la jurisdicción civil entrar a conocer sobre la aplicabilidad o la procedencia de un impuesto determinado, el sujeto pasivo del mismo, su base imponible o el tipo aplicable, concurriendo en tales casos una falta de jurisdicción (art. 37 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), ya que el conocimiento de tales cuestiones está reservado legalmente a la Administración Tributaria, y en su caso a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Pues bien, en cuanto al sujeto pasivo en el concepto impositivo de Actos Jurídicos Documentados, el artículo 68 del Reglamento del ITP y AJD dice que «cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario», lo que lleva a concluir que también por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, el sujeto pasivo es el prestatario. Así se ha manifestado la jurisprudencia de la Sala competente del Tribunal Supremo, la Sala Tercera. Esta doctrina de la Sala Contencioso-administrativa del Tribunal Supremo ha sido seguida, apartándose del criterio recogido en la STS de 23 de diciembre de 2015, con posterioridad a la misma, por diversas Salas Civiles de Audiencias Provinciales, de lo que son ejemplos las Sentencias de las Audiencias Provinciales de Madrid de 9 de junio de 2016 y de Oviedo de 25 de noviembre de 2016. Por último, debe señalarse que, a este respecto, el Auto núm. 24/2005, de 18 de enero, del Pleno del TC (reiterado por la Sentencia núm. 223/2005, de 24 de mayo) resolvió negativamente la posible inconstitucionalidad del citado artículo 68.2.o del Reglamento del ITPAJD, declarando, entre otras cosas, que «es una opción de política legislativa válida desde el punto de vista constitucional que el sujeto pasivo de la modalidad de «actos jurídicos documentados» lo sea el mismo que se erige como sujeto pasivo del negocio jurídico principal.

En consecuencia, este Centro Directivo se ha de inclinar por la legalidad y no abusividad de la cláusula que nos ocupa, máxime si se tiene en cuenta, como se indica en el recurso, que aun cuando fuera otro el criterio legal o jurisprudencial, el tenor literal de la cláusula cuya inscripción se suspende, en lo que se refiere a los gastos derivados del pago de impuestos, indica expresamente que: «Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos futuros, o pendientes de pago siguientes: (...) c) Impuestos devengados por esta operación, salvo en el caso de préstamos formalizados con consumidores, en los que se excluirán los impuestos que por ley resulte sujeto pasivo la entidad (...)», por lo que dicha cláusula no

traslada al prestatario ningún gasto que corresponda asumir al banco, puesto que expresamente se indica en la misma que, en el caso de consumidores, no serán de cuenta de la parte prestataria los gastos derivados de impuestos de los que por ley el sujeto pasivo sea la entidad acreedora.

En cuanto a los gastos pre-procesales, procesales o de otra naturaleza, derivados del incumplimiento por la parte prestataria de su obligación de pago, señala el Alto Tribunal, en la repetida Sentencia de 23 de diciembre de 2015, que los gastos del proceso están sometidos a una estricta regulación legal, recogida en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para los procesos declarativos, y en los artículos 559 y 561 de la misma Ley, para los procesos de ejecución. Por consiguiente, la atribución al prestatario en todo caso de las costas procesales no solo infringe normas procesales de orden público, lo que comportaría ya su nulidad conforme a los artículos 86 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación, sino que introduce un desequilibrio en la posición de las partes.

Por último, respecto a la imputación al cliente-prestatario de los aranceles de procurador y honorarios de abogado contratados por la entidad prestamista, incluso cuando su intervención no sea preceptiva, la citada sentencia considera que esta estipulación contraviene claramente el artículo 32.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Frente a estos argumentos, en el recurso se señala, que la cláusula quinta analizada, en ningún momento hace referencia alguna a la atribución a la parte prestataria de ninguno de los gastos procesales mencionados por el Registrador, ya sean las costas procesales propiamente dichas, ya sean los honorarios de abogado y procurador. La simple lectura de la citada cláusula basta para comprobar la realidad de la afirmación del recurrente, por lo que también en este punto debe revocarse la nota de calificación registral, aunque la propia inexistencia de esa atribución de gastos impide la constancia de circunstancia alguna en la inscripción por dicho concepto.

Resolución de 24-5-2017
(BOE 13-6-2017)
Registro de la Propiedad de Sant Mateu

REQUISITOS FISCALES: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR.

Aun cuando alguna sentencia dictada en juicio verbal contra la decisión del Registrador estimó que la suspensión de la calificación por parte del Registrador no es una auténtica calificación encuadrable en el artículo 18 de la LH, sino un acto de mero trámite (Sentencia de 28 de octubre de 2013 del Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Alicante), lo cierto es que este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del Registrador, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la LH, de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida. Y, consiguientemente, también resulta de aplicación el artículo 325 de la LH en cuanto a los legitimados para interponer el recurso.

Partiendo de lo establecido en el artículo 254 LH, este Centro Directivo tiene señalado: «la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios (...) puede resumirse del siguiente modo: el Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva

en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el Registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral».

Y a tal efecto, en el caso que nos ocupa ahora, es claro que una instancia privada, aunque esté firmada por alguien que ostenta la condición de Notario, y que dice firmarla en tal condición de Notario, sigue siendo un documento privado, y no una escritura pública. Y, por tanto, como tal documento privado, cualquiera que fuera su contenido, queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad gradual del impuesto de actos jurídicos documentados que grava determinadas escrituras públicas. En consecuencia, siendo evidente la no sujeción del documento a ninguno de los citados impuestos, carece de fundamento la decisión del Registrador de suspender su calificación «por no acreditarse el pago, la exención o la no sujeción a los impuestos correspondientes».

Ahora bien, es claro que lo único que procede en este momento es revocar la decisión regstral de suspender la calificación, y que, en consecuencia, el Registrador proceda a calificar íntegramente el documento presentado conforme al artículo 18 de la LH y demás de aplicación.

Resolución de 25-5-2017

(BOE 13-6-2017)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

DESHEREDACIÓN: DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO.

No se ha puesto en cuestión por la calificación, la validez de la desheredación, sino la falta de concurrencia y en su caso la identificación de los hijos o descendientes de las hijas desheredadas, que ocuparían su lugar, y conservarían los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima. Consecuentemente, este punto del recurso debe ser desestimado, por cuanto en el presente expediente la desheredación no puede alcanzar a la totalidad de los descendientes de forma genérica y sin identificación precisa, habiendo nietos del causante, hijos de los desheredados, respecto a quienes no se puede justificar ningún motivo concreto de desheredación (cfr. arts. 857 y 973.2 del Código Civil), habida cuenta que no están identificados los nietos desheredados —que por otra parte pueden ser menores o incapacitados y por lo tanto inimputables para concurrir en causa de desheredación— todo ello, además, sin perjuicio de la declaración judicial sobre el carácter justo o injusto de la desheredación.

En cuanto a si los hijos o descendientes de los padres desheredados ocupan su lugar y conservan sus derechos como herederos forzosos respecto de la legítima, el artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, debe concluirse que en el caso de este expediente, no podrá prescindirse del consentimiento de los legitimarios. En consecuencia, produce sus efectos la manifestación de herencia realizada por esa

única heredera pero con el consentimiento de los nietos legitimarios y tanto en cuanto no se haya producido una resolución judicial en virtud de reclamación de quien se considere injustamente desheredado. En el supuesto de este expediente, no concurre el consentimiento de los nietos legitimarios.

Resolución de 25-5-2017

(BOE 13-6-2017)

Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela, número 2

DERECHO CIVIL GALLEGO: PACTO DE MEJORA SOBRE UN BIEN GANANCIAL.

Como ha dicho este Centro Directivo (Resolución de 13 de julio de 2016), entre los pactos sucesorios expresamente admitidos en el artículo 209 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia, se encuentran los llamados pactos de mejora regulados en los artículos 214 a 218 de la misma ley. En cuanto a las distintas posibilidades de configuración de los pactos de mejora, el artículo 215 distingue según el pacto de mejora conlleve o no la entrega de presente de los bienes objeto del mismo al mejorado o adjudicatario. Cuando el pacto de mejora vaya acompañado de la entrega de bienes de presente —como ocurre en el supuesto de este expediente—, el mejorado adquirirá desde ese mismo momento la propiedad de dichos bienes (art. 215) sin necesidad, como regla general, de «*traditio*» real de los mismos.

Respecto del objeto de los pactos de mejora, el artículo 214 de la Ley 2/2006 restringe el pacto de mejora a «bienes concretos». Por ello, al poder tener por objeto bienes muebles o inmuebles, y toda clase de derechos sobre los mismos, siempre y cuando sean determinados, no existe inconveniente en que el bien objeto del pacto tenga naturaleza ganancial. Cuando el pacto de mejora suponga la entrega de presente de bienes, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 1378 del Código Civil con arreglo al cual, «serán nulos los actos a título gratuito si no concurre el consentimiento de ambos cónyuges. Sin embargo, podrá cada uno de ellos realizar con los bienes gananciales liberalidades de uso». Además, en dicho caso de mejora con transmisión actual de bienes, el acto realizado, sin dejar de ser un pacto sucesorio, produce efectos dispositivos actuales y no diferidos, semejantes, en dicho aspecto, a los de una donación «*inter vivos*», y debe cumplir los requisitos necesarios para la inscripción de un negocio con tales caracteres.

En el presente caso ni se trata de la disposición de la totalidad de un bien ganancial por un solo cónyuge en pacto de mejora sin transmisión de presente, ni tampoco de una transmisión por un cónyuge, separadamente y en pacto de mejora con entrega de su presente, de sus derechos en un bien ganancial, sino de un acto de disposición de un bien ganancial conjuntamente por ambos cónyuges, como se dirá. No obstante, es cierto que cada cónyuge disponente lo hace en virtud de un negocio jurídico distinto, apartación, en un caso, y pacto de mejora con transmisión de presente, en el otro. Nuestro Código Civil, al regular la disposición de bienes gananciales, establece, como regla general, que esta debe realizarse conjuntamente por ambos cónyuges (art. 1377 del Código Civil), sin exigir expresamente que la causa de la disposición sea la misma para ambos cónyuges. Es de destacar que también se admite que un bien ganancial sea objeto de disposición, no ya conjuntamente por ambos cónyuges, sino por un solo cónyuge con el consentimiento del otro.

La calificación registral plantea que siendo la causa de la disposición distinta para cada cónyuge, estos no disponen realmente de modo conjunto sino que lo

hacen separadamente cada uno en cuanto a sus respectivos derechos en el bien, lo que contradiría la intransmisible de dichos derechos, proponiéndose para salvar el defecto señalado la previa liquidación de la sociedad de gananciales (lo que exige su previa disolución). Sin negar que son negocios diversos una apartación y un pacto de mejora con entrega de presente, ambos producen un efecto traslativo similar, no habiéndose reservado, en el caso, la mejorante facultad dispositiva alguna sobre el bien (art. 217 Ley de Derecho civil de Galicia), pudiendo resolverse las distintas consecuencias sucesorias de uno y otro pacto. El propio legislador gallego asume una naturaleza esencialmente similar de ambos pactos sucesorios, al someterlos al mismo régimen general (arts. 209 a 213 de la Ley de Derecho civil de Galicia), sin perjuicio de sus particularidades.

En definitiva, la escritura que da lugar al presente expediente formaliza un acto dispositivo realizado conjuntamente por ambos cónyuges sobre un bien ganancial, lo que no exige liquidación previa alguna, ni estando disuelta ya la sociedad de gananciales, ni aun menos no estando disuelta, como sucede en el caso, sin que la presencia una causa sucesoria particular para cada cónyuge pueda alterar el efecto traslativo que refleja la inscripción, ni influya en la aplicación al mismo de los principios registrales, ni comprometa derechos de terceros, lo que contribuye a la posibilidad de considerarlo un acto de disposición conjunto y único, sin perjuicio de los efectos particulares que produzca en la sucesión de cada transmisor, que se resolverán tras la apertura de la respectiva sucesión y con aplicación de lo expresamente pactado o de las reglas legales supletorias previstas para la distribución del valor del bien en cada herencia (arts. 205, 206 y 207.1 de la Ley de Derecho civil de Galicia).

Resolución de 25-5-2017

(BOE 13-6-2017)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 7

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APODERADO DE UNA SOCIEDAD CON PODER NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL.

En lo que hace a la suficiencia del poder y a la actuación del Notario español se reitera la doctrina de este Centro Directivo. Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

También ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 9 de mayo de 2014) que de acuerdo con dicha doctrina cuando se trate de personas jurídicas y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, su actuación debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y las normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones

conferidos por ellos conforme a dichas normas. Cuando dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito, la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación. Cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, según la reiterada doctrina de esta Dirección General esa mera circunstancia no es obstáculo a la inscripción del acto de que se trate en el Registro de la Propiedad, si bien en la hipótesis de acto otorgado por el administrador con cargo no inscrito en el Registro Mercantil deberá acreditarse al Registrador de la Propiedad la realidad y validez del nombramiento de administrador en términos que destruyan la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del CCom. y 7 del RRM. En relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, este Centro Directivo ha declarado (cfr. Resolución de 5 de octubre de 2012), en el ámbito del Registro de la Propiedad, que la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (*vid.*, en el mismo sentido la Resolución de 4 de junio de 1998), incluyendo la aceptación del nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extraregistral.

Resolución de 25-5-2017

(BOE 13-6-2017)

Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 2

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN EN PROCESO JUDICIAL DE DIVISIÓN DE PATRIMONIOS.

En el supuesto de este expediente no estamos en presencia de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. arts. 769 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. arts. 806 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el convenio regulador puede suponer un título inscribible, en materia de liquidación del régimen económico-matrimonial, en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar.

Fuera de los casos de convenio matrimonial, dispone el artículo 810.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «cuando, sin mediar causa justificada, alguno de los cónyuges no comparezca en el día señalado, se le tendrá por conforme con la propuesta de liquidación que efectúe el cónyuge que haya comparecido. En este caso, así como cuando, habiendo comparecido ambos cónyuges, lleguen a un acuerdo, se consignará este en el acta y se dará por concluido el acto, llevándose a efecto lo acordado conforme a lo previsto en los dos primeros apartados del artículo 788 de esta Ley». Poniendo en relación este artículo con el 787.2 anterior se deduce la necesidad de su protocolización notarial. Esta Dirección

General ha señalado (cfr. Resolución de 19 de julio de 2016) que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, esta misma regla es aplicable por la remisión legal que se efectúa conforme ha quedado expuesto, al caso de la liquidación judicial de gananciales (cfr. Resolución de 16 de febrero de 2017).

El defecto que motiva el presente recurso es que, dentro de un proceso de liquidación de régimen económico-matrimonial, concluido por mutuo acuerdo entre los cónyuges, se inventaría como ganancial un bien que registralmente consta como privativo, adquirido en estado de soltera por la mujer. Lo que ocurre, en el presente expediente, es que nada de todo esto se ha hecho constar en el documento de liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que el bien, sin que exista una causa adecuada que lo justifique, no puede transformarse automáticamente de privativo a ganancial.

Resolución de 29-5-2017

(BOE 22-6-2017)

Registro de la Propiedad de Pinto, número 1

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

Es doctrina reiterada que una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 de la LH). Por tanto si el recurrente pretende la cancelación de los derechos de los titulares registrales deberá entablar contra ellos las oportunas acciones civiles.

Uno de los principales obstáculos para la inscripción de los proyectos de reparcelación se produce cuando el titular civil justifica su dominio a la Administración actuante mediante títulos que no han tenido acceso al Registro. El artículo 9 del Real Decreto 1.093/1997, no parte del concepto general de tramo sucesivo establecido en el artículo 208 de la LH, sino que establece una serie de normas para el caso de que «la finca conste inscrita a favor de persona distinta de quien justificare tener mejor derecho». Dicho artículo distingue dos supuestos según las trasmisiones estén o no documentadas en títulos públicos. En primer lugar dice el artículo 9 que «cuando los títulos públicos intermedios tan solo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de esta». En segundo lugar, para el caso de que no existiera título público, se articula un procedimiento dirigido por la Administración actuante que se incorpora al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que en este caso, será el título hábil para regularizar las titularidades registrales de las fincas de origen, de conformidad con el artículo 68.5 del texto refundido de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, de Suelo.

En el presente expediente, parece que se opta por la primera opción. Ahora bien, la escritura calificada únicamente eleva a público el primer documento privado de venta celebrado entre doña J. S. R. y don M. M. G. Además, como consecuencia de haberse cerrado el historial de la finca vendida al haberse agrupado con otras, será necesario el consentimiento de los todos y cada uno de los propietarios de la finca agrupada para determinar sobre qué cuota debe recaer el derecho del comprador.

Resolución de 29-5-2017

(*BOE* 22-6-2017)

Registro de la Propiedad de Igualada, número 2

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO EN CASOS DE AUTOPROMOCIÓN.

El Registrador debe examinar si se recurre fundándose exclusivamente en Derecho catalán, en cuyo caso es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña o si se fundamenta además en otras normas o motivos ajenos al Derecho propio, en cuyo caso el Registrador debe remitir el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Se debate en el presente recurso si es exigible el libro del edificio para la inscripción de una declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar realizada por los titulares del solar manifestando su carácter de autopromotores y su destino para uso propio. Tal cuestión se encuentra regulada en el artículo 202 de la LH. En base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (art. 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la LH al señalar que: «(...) A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

Así se comprende que la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción.

En este sentido hay que referirse por tanto a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña que regula la exigencia del depósito del libro del edificio en su artículo 25. Esta obligación se impone tanto al promotor como al propietario único, con lo que parece que no puede ser estimada la pretensión de la recurrente de que le sea inaplicada tal obligación a los autopromotores.

Resolución de 30-5-2017

(*BOE* 22-6-2017)

Registro de la Propiedad de Lepe

DERECHO DE OPCIÓN: CONSIGNACIÓN EN FAVOR DE TITULARES DE CARGAS POSTERIORES.

La cuestión objeto de recurso ha sido objeto de una dilatada doctrina por parte de este Centro Directivo que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, debe ser de nuevo reiterada. De acuerdo con dicha doctrina (*vid.*, por todas

Resoluciones de 18 de mayo de 2011 y 2 de marzo de 2015), una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere —como indicó la mencionada Resolución— que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados (cfr. art. 175.6.a RH).

No obstante, puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

A la vista de la doctrina expuesta es evidente que el recurso no puede prosperar. Resultando del asiento de inscripción del derecho de opción que el precio de compraventa en ejercicio del derecho de opción, habría de pagarse al contado, el ejercicio del derecho en términos distintos a los pactados e inscritos no puede perjudicar la situación jurídica de los titulares de asientos posteriores.

Resolución de 30-5-2017
(BOE 22-6-2017)
Registro de la Propiedad de Granada, número 1

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.

El objeto de la presente viene constituido por la negativa del Registrador de la Propiedad a cancelar una hipoteca cambiaria inscrita sobre determinada finca. Del historial registral resulta que la hipoteca se constituyó a nombre de determinada persona, así como a favor de los tenedores futuros de sesenta letras de cambio dando lugar a la inscripción 6.^a de determinada finca. De la inscripción 8.^a resulta que los entonces propietarios de la finca y deudores del préstamo que dio lugar a la inscripción anterior, reconocieron el impago de siete letras de cambio y entregaron al primer tenedor, en pago de su deuda, el dominio de la finca.

Es importante tener en cuenta que los mismos solicitantes llevaron a cabo una solicitud similar, solicitud que fue calificada negativamente y que dio lugar, recurso mediante, a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 31 de julio de 2014. Y es importante porque, como resulta de la calificación del Registrador, solicitándose hoy la cancelación de la hipoteca inscrita por las mismas personas que en su día lo hicieron y por las mismas causas de pedir, no procede sino la confirmación de la Resolución de este Centro Directivo de fecha 31 de julio de 2014 que trató las cuestiones que se plantean en el presente expediente. En el

caso de este expediente había múltiples letras posteriores a las que dieron motivo a la dación, las que tenían fecha de vencimiento desde marzo de 1997 a febrero de 2000. No consta la inutilización ni de los títulos impagados ni de los posteriores. Por lo tanto, no cabe la cancelación en base a la dación en pago efectuada, cancelación que por otra parte no se produjo en el momento de su inscripción. El hecho de que la cancelación automática se produzca por prescripción legal, no implica que sea practicable de oficio por el Registrador. Por otro lado, el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el Registrador, los Registradores no tienen atribuciones ni medios para resolver todo aquello que se refiere al cómputo del tiempo necesario para la prescripción, su interrupción y sus efectos, dado que todas estas son cuestiones que se deben plantear judicialmente.

En consecuencia, no procede sino reiterar la doctrina entonces aplicada sin que dicha circunstancia implique la existencia de «cosa juzgada», sino la mera reiteración de las decisiones que resultan de la Resolución citada, cuyo contenido no consta que haya sido impugnado judicialmente, y que, en consecuencia, como afirma el Registrador en su nota de defectos, no deben ser objeto de un nuevo análisis de fondo por esta Dirección General (*vid.*, Resolución de 30 de enero de 2014 y demás citadas en los «Vistos» sobre su carácter definitivo).

Finalmente debe aclararse que en nuestro ordenamiento jurídico la cancelación de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad requiere la debida acreditación de que existe una justa causa, así como que dicha causa se ponga de manifiesto en el título formal previsto por el ordenamiento, título que no depende del capricho del legislador sino del cumplimiento de los requisitos legales para acreditar su concurrencia. De conformidad con el artículo 3 de la LH solo los documentos públicos auténticos (art. 34 del RH), son susceptibles de provocar un asiento en el Registro de la Propiedad por lo que es evidente que la mera aportación de una fotocopia no puede acreditar los hechos demandados por los solicitantes.

Resolución de 30-5-2017

(BOE 22-6-2017)

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 2

CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN: ESTADO CIVIL TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.

La necesidad de que el estado civil, como elemento que contribuye a la correcta identificación de las personas físicas a cuyo nombre ha de practicarse la inscripción, conste adecuadamente en el título presentado o en otro que lo complemente es indiscutible a la luz del contenido de la letra a) de la regla 9.a del artículo 51 del RH.

Se plantea nuevamente la cuestión de si un acuerdo transaccional homologado judicialmente tiene la consideración de título inscribible en el Registro de la Propiedad. En las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina más restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. En este sentido, cabe citar la Resolución de 9 de julio de 2013, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirmó que: «La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues (...) se limita a acreditar la exis-

tencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad». En el caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento de liquidación de gananciales. En el supuesto de este expediente no estamos en presencia de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. arts. 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. arts. 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el Juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (arts. 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3a de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resolución de 30-5-2017

(BOE 22-6-2017)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 4

PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: SUSPENSIÓN.

Se plantean sendos recursos contra dos notas de calificación de la Registradora de la Propiedad. Es doctrina de este Centro Directivo que, al tratarse de recurrentes sustancialmente idénticos y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación, pueden ser objeto de acumulación y objeto de una sola Resolución.

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer el «*ius distrahendi*» inherente a su derecho mediante el ejercicio de la acción directa o de la ordinaria previstas en la norma ritual sujetas al control de jueces y tribunales. Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «*ius distrahendi*», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que este presta para que se venda la finca y se realice su valor.

Al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles, en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al Notario. Del mismo modo ha de ser indubitable que el título del que emana la facultad de enajenación, el «*ius distrahendi*», es válido pues de no serlo carecería de justa causa el ejercicio de la potestad de enajenación y decaería el procedimiento, así como su efecto traslativo. Si resulta que el consentimiento no fue emitido y que el título que dio lugar a la inscripción es falso, decae la fuerza protectora de la inscripción. Por este motivo dispone el artículo 236.ñ del RH lo siguiente: «1. El Notario solo suspenderá las actuaciones cuando se acredite documentalmente la tramitación de un procedimiento

criminal, por falsedad del título hipotecario en virtud del cual se proceda, en que se haya admitido querella, dictado auto de procesamiento o formulado escrito de acusación, o cuando se reciba la comunicación del Registrador de la Propiedad a que se refiere el apartado tercero del artículo 236.b. 2. Verificada alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el Notario acordará la suspensión de la ejecución hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral. La ejecución se reanudará, a instancia del ejecutante, si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca».

Las afirmaciones que contienen los escritos de recurso no pueden desvirtuar la conclusión anterior por cuanto la Registradora de la Propiedad ha actuado en el ejercicio de su competencia y en el ámbito de la actuación prevista en el artículo 18 de la LH y 98 de su Reglamento. El recurrente parece confundir su decisión de calificar negativamente la documentación presentada con la de suspender el procedimiento de venta extrajudicial, competencia que efectivamente corresponde al Notario que actúe como director del procedimiento. Como resulta indubiatadamente de los hechos la Registradora no ha suspendido el procedimiento sino la práctica de la inscripción solicitada por resultar del propio título presentado un motivo que lo impide (art. 18 de la LH). No hay pues extralimitación ni invasión de las competencias del Notario autorizante pues cada funcionario ha actuado en el ámbito de las que les corresponde.

Resolución de 31-5-2017

(BOE 24-6-2017)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 11

SEGREGACIÓN: LICENCIA SOMETIDA A CONDICIONES.

Según el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los Notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujetas, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los Registradores para practicar la correspondiente inscripción. Según el artículo 228 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en el que se fundamenta la resolución administrativa que se protocoliza en el documento calificado, por la que se resuelve declarar innecesaria la licencia de parcelación para la segregación formalizada dicho título: «1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando: a) la división o segregación sea consecuencia de una repartición, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto (...) 2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia

o su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento (...). En el título calificado se protocoliza resolución administrativa de fecha 7 de septiembre de 2016, del órgano competente del Ayuntamiento de Valencia, por la que se resuelve declarar innecesaria la licencia de parcelación para la segregación y simultánea cesión al Ayuntamiento, en concepto ámbito vial de servicio, de una parcela de 133,49 metros cuadrados de superficie, procedente de la finca registral número 15.989.

Ciertamente, con las salvedades previstas en la normativa aplicable en favor de la Administración, la cesión gratuita es un negocio bilateral, que requiere el consentimiento de ambas partes, cedente y cessionario, para su perfección, lo que impide practicar la inscripción de la cesión gratuita de la parcela segregada a favor del Ayuntamiento, en tanto no se acredite la aceptación por parte de este. Así resulta, en particular, de los artículos 30 y 32 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

Siendo indiscutido, en el presente expediente, la necesidad de aceptación del cessionario, el Ayuntamiento, para la inscripción de la cesión gratuita a su favor, no es igual la solución, sin embargo, cuando se trate de inscribir únicamente, por solicitarlo expresamente el presentante, el acto previo de segregación, habilitado por el órgano administrativo para su destino a viales, de titularidad y uso público o general. El artículo 74 de las normas complementarias, en consonancia con el artículo 65.1.d) de la Ley de Suelo, prevé que: «Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal». En este caso, la declaración de innecesariedad de la licencia se condiciona al destino de la parcelación al uso general viario de titularidad pública, lo que deberá reflejarse en las fincas afectadas, mediante nota marginal, de vigencia indefinida, en este caso, y cancelable mediante la certificación administrativa prevista en el artículo 74.3.a) del Real Decreto 1.093/1997. La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

Resolución de 31-5-2017

(BOE 24-6-2017)

Registro de la Propiedad de Sant Mateu

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la LH habiendo manifestado el Registrador que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita.

No cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende inmatricular con los de otra que ya esté inmatriculada puede justificar la suspensión de la pretensión de inmatriculación conforme al citado artículo 205 de la LH. No obstante, es relevante para la resolución de

este expediente la circunstancia de que de los asientos del Registro resulta la constancia registral de la referencia catastral de la finca con la que el Registrador plantea la duda. Ahora bien, la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la LH tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la LH, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b), párrafo séptimo). Por ello, las dudas del Registrador basadas en la coincidencia en la situación de las fincas no pueden mantenerse, debiendo, en consecuencia, revocarse el defecto.

Resolución de 31-5-2017

(BOE 24-6-2017)

Registro de la Propiedad de Lepe

DERECHO DE OPCIÓN: CONSIGNACIÓN EN FAVOR DE TITULARES DE CARGAS POSTERIORES.

La cuestión objeto de recurso ha sido objeto de una dilatada doctrina por parte de este Centro Directivo que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, debe ser de nuevo reiterada. De acuerdo con dicha doctrina (*vid.*, por todas Resoluciones de 18 de mayo de 2011 y 2 de marzo de 2015), una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere —como indicó la mencionada Resolución— que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados (cfr. art. 175.6.a RH).

No obstante, puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

A la vista de la doctrina expuesta es evidente que el recurso no puede prosperar. Resultando del asiento de inscripción del derecho de opción que el precio de compraventa en ejercicio del derecho de opción, habría de pagarse al contado, el ejercicio del derecho en términos distintos a los pactados e inscritos no puede perjudicar la situación jurídica de los titulares de asientos posteriores.

Resolución de 1-6-2017
(*BOE* 24-6-2017)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

**EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001.**

En el caso concreto de la expedición de certificación como trámite del artículo 203 de la LH (al que remite el artículo 208 al regular el expediente de reanudación del trago sucesivo interrumpido), en los casos en los que el Registrador aprecie defectos que sean obstáculo para la tramitación del expediente, lo procedente es denegar su expedición emitiendo la preceptiva calificación negativa, que, en su caso, puede acompañarse de las certificaciones de las fincas que procedan, según resulta de la regla tercera del citado artículo 203.

El tenor literal de la norma primera del artículo 208 antes transcrita excluye la interrupción del trago únicamente en los supuestos en que la adquisición se haya efectuado directamente del titular registral o bien de los herederos de este, lo que viene a consagrarse legalmente la doctrina que sobre este particular ha venido manteniendo este Centro Directivo. En el presente caso, tal y como señala el Registrador en su calificación, no existe una verdadera interrupción del trago ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral. La circunstancia de que alguno de estos títulos adolezcan de defectos, como señala el Registrador, o que hayan sido objeto de anteriores calificaciones negativas, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del trago, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos.

En cuanto al defecto señalado con el núm. 5, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (*cfr. «Vistos»*) según la cual es inequívoca la exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesidad, y ello cualquiera que sea la forma en que finalmente la segregación tenga acceso al Registro, ya que, aunque se hubiera producido mediante el expediente de dominio para la reanudación de trago sucesivo, si este está dirigido, como en el caso presente, a parte de la finca inscrita que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesidad de la misma (arts. 26.2 de la Ley de Suelo y 78 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio). Ahora bien, dicho requisito deberá acreditarse en el momento de la inscripción de segregación efectuada, por lo que si se hubiese admitido la extensión de la anotación preventiva de incoación del expediente su exigencia habría debido demorarse hasta la presentación de la resolución que le ponga fin.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar

en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Consecuentemente, en el presente caso no puede entenderse que en la escritura calificada se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la preceptiva emisión del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas exigen el mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001 y el RN para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios; ya que el Notario autorizante, a la hora de formular el juicio de suficiencia, no reseña ni identifica las facultades que se pretenden ejercitar.

Resolución de 1-6-2017
(*BOE* 24-6-2017)
Registro de la Propiedad de Jumilla

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: RÉGIMEN ANTERIOR A LA LEY 13/2015.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

En el marco del antiguo expediente de dominio el Registrador solo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la LH, certificación que constituía un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al Juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el Registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (*vid.*, por analogía, el art. 306 del RH). Si estas dudas no se han expresado por el Registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el Registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el

Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 11 de junio de 2013 y 25 de noviembre de 2013). También se ha señalado como salvedad a tal regla general aquellos casos en que el Registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción.

Respecto al defecto relativo a la falta de coincidencia de la descripción de las fincas en el auto y la que resulta de las certificaciones catastrales, el artículo 53, apartado Siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (hoy derogado), exigía para toda inmatriculación que se aportase, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Tras la derogación de dicha norma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al artículo 203 que regula el nuevo expediente notarial para la inmatriculación y también a la inmatriculación por doble título traslativo prevista en el artículo 205. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la LH, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada.

Resolución de 1-6-2017

(BOE 24-6-2017)

Registro de la Propiedad de Lorca, número 3

BASES GRÁFICAS: PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH.

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa elaborada por técnico, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la LH. El Registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por dos titulares registrales colindantes, que ponen de manifiesto la posible invasión de las fincas registrales de las que son titulares.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, y aunque no con la claridad que sería deseable, resultan fundadas las dudas del Registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Resolución de 1-6-2017
(*BOE* 24-6-2017)
Registro de la Propiedad de Sant Mateu

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 19 de noviembre de 2015 y 4 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016), en la nueva redacción del artículo 205 de la LH, introducida por la Ley 13/2015, el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos. Con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. Por otra parte, cabe plantearse la cuestión de si, cuando la Ley exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir. Es decir, surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205.

Se debe interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. En el caso de este expediente, es indiferente cuál de estas dos fechas se tome como referencia, pues en ningún caso ha transcurrido el repetido plazo de un año.

Resolución de 2-6-2017

(*BOE* 24-6-2017)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: ALCANCE DE LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO.

En el presente caso se emite una nota de despacho en la que se indican determinados extremos del documento que no han accedido al Registro, con una sucinta motivación jurídica. Por tanto no cabe sino concluir que la actuación registral enjuiciada es sin duda una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso, pues de otro modo se causaría indefensión al interesado.

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base al artículo 425 RH, 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 estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la LH y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el Registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito.

En el caso de este expediente el Registrador expresa en la nota que no se solicita expresamente la modificación de la descripción. El planteamiento del Registrador no puede acogerse favorablemente, ya que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. art. 425 del RH antes transcrto), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido.

De los datos que resultan del título resulta evidente la falta de correspondencia entre la descripción de las fincas en el Registro y la que resulta de la certificación catastral aportada. Por tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho la falta de documento acreditativo de la referencia catastral en los términos indicados por la legislación aplicable.

Resolución de 5-6-2017

(*BOE* 28-6-2017)

Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 1

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Comenzando por el primero de ellos, esto es, la exigencia de que los interesados soliciten expresamente la inscripción de la venta de cada una de las tres fincas, separada e independientemente de la agrupación, lo cierto es que este obstáculo puesto de manifiesto por el Registrador es plenamente congruente con las exigencias propias del procedimiento registral. Es principio general que la actuación del Registrador de la Propiedad, en consonancia con el carácter vo-

luntario y declarativo (como regla general) de las inscripciones, ha de ser rogada (salvo casos excepcionales), de modo tal que no puede aquél practicar asientos o inscripciones distintos de los formalizados en los títulos calificados mientras no conste la voluntad expresa de los interesados (Resoluciones de 13 de enero de 1995, 20 de julio de 2006, 12 de enero de 2012 o 13 de diciembre de 2013, entre otras). En el caso de este recurso no resulta de la documentación presentada que los interesados soliciten de forma explícita la inscripción de la venta de las fincas de forma independiente de la de la agrupación, sino más bien todo lo contrario.

No obstante lo anterior, las circunstancias concurrentes en el caso imponen que el defecto expresado por el Registrador no pueda ser mantenido. En primer lugar, tanto la escritura de aceptación y partición de herencia, en la que se formaliza la agrupación, como la escritura de compraventa (ambas presentadas junto con el acta negativamente calificada) contienen una petición expresa de inscripción parcial de las mismas en caso de calificación negativa de alguna cláusula o pacto, de conformidad con lo previsto por el artículo 19 bis de la LH. Por lo demás, toda posible duda que pudiera haber en relación con los términos de las peticiones de inscripción parcial contenidas en las escrituras y en el acta calificadas decaería si se tiene en cuenta que en el escrito de recurso los interesados solicitan expresamente la inscripción separada de la venta de cada una de las fincas agrupadas para el caso de que el Registrador entienda que procede denegar la inscripción de la agrupación.

El segundo de los defectos expresados en la calificación, relativo a la exigencia de la ratificación de las personas representadas por los comparecientes en el acta, tampoco puede mantenerse. En primer lugar, la representación invocada en el acta tiene su origen en la escritura de compraventa otorgada por los adjudicatarios vendedores y los compradores comparecientes en el acta. Pero es que, en segundo lugar, tal consentimiento adicional de los vendedores, o de al menos uno de ellos, para practicar la inscripción parcial, en el presente expediente, no es necesario. El artículo 19 bis de la LH parte en su segundo párrafo del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado. Las personas que ostentan la condición de interesadas no son otras que las enumeradas en el artículo 6 de la LH.

Resolución de 5-6-2017
(BOE 28-6-2017)
Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.

En el presente caso, consta recogido en el asiento registral respectivo el precio pactado para subasta de 75.557,04 euros, al que se llegó tras pactar modificar al alza el precio inicialmente estipulado. Tal modificación al alza es la que consta inscrita, y por tanto, la única vigente al tiempo de interponerse la demanda de ejecución hipotecaria. Y además, tal cifra es también la que expresaba la propia demanda de ejecución y la que expresó la certificación registral de cargas expedida para tal procedimiento de ejecución. Por lo tanto, como también se dijo en la citada Resolución de 24 de abril de 2017, «dicho precio fue el único que debió tomarse en consideración en el procedimiento de ejecución directa contra el bien hipotecado». Y sin embargo, mediante diligencia de ordenación de fecha 15 de mayo de 2009 se acordó sacar el bien a subasta por un importe de 53.910,79 euros.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía, cualquiera que sea el procedimiento que elija para ello, forma parte del contenido estructural o esencial del derecho real de hipoteca; pero, como contrapartida, es preciso que el ejercicio del «*ius distrahendi*» se acomode estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos. Uno de dichos trámites es el de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista, a efectos de la ejecución hipotecaria, en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expedición de la que el Registrador dejará constancia en el folio registral mediante nota marginal en la inscripción de hipoteca, con indicación de su fecha y de la existencia del procedimiento a que se refiere, según ordena el apartado 2 del mismo precepto.

Resulta, en consecuencia, de todo punto necesario que, en relación con esta nota marginal, se cumpla el principio general de concordancia entre el Registro y la realidad extraregistral (arts. 40 y 131 de la LH y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que impide que acceda al Registro cualquier título que resulte contradictorio con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución, con todas sus secuelas civiles, procesales y registrales, que publica dicha nota, en tanto esta se encuentre en vigor; así como aquellos otros que supongan una vulneración del antes citado artículo 130 de la LH en cuanto a los extremos que debieran haber servido de base a la ejecución. Por lo tanto, queda fuera de toda duda que, con carácter general, el haber sacado el secretario judicial a subasta un bien hipotecado por un tipo inferior al pactado por el dueño de la finca e inscrito registralmente a tal efecto, constituye un vicio procesal que sí ha de ser calificado como defecto por el Registrador pues afecta y menoscaba la posición jurídica tanto del titular registral de la finca, como del titular registral de la hipoteca.

El informe emitido por la letrada de la Administración de Justicia indica que, tras la desestimación de anteriores recursos interpuestos por el ejecutado, alegando este precisamente que la finca salió a subasta por un valor inferior al que constaba inscrito, y que por ello la cantidad consignada por el postor fue inferior a la procedente, se promovió de oficio incidente extraordinario de nulidad de actuaciones, pero mediante auto de fecha 5 de octubre de 2015 se acordó no haber lugar a la nulidad, «lo cual determina plenamente la legalidad de las actuaciones». Y que ya no existe posibilidad de interponer recurso alguno en el presente procedimiento ni de instar una nueva nulidad de actuaciones. En el presente caso, no solo consta que el titular registral del dominio de la finca ejecutada ha tenido la posibilidad de defensa procesal y de acceso a la tutela judicial efectiva que le otorgan las leyes, sino que incluso ha hecho uso de esa defensa, pues, como resulta del informe de la Letrada de la Administración de Justicia, el ejecutado consta personado en el procedimiento de ejecución hipotecaria desde un principio.

Por lo tanto, habiéndose alegado el mismo motivo señalado por el Registrador (defectuosa convocatoria de la subasta por un tipo inferior al procedente) como fundamento y objeto de los correspondientes recursos procesales interpuestos por el ejecutado que es el titular registral de la finca, y resueltos estos mediante pronunciamientos judiciales firmes confirmando la validez y no nulidad de la subasta y de la posterior adjudicación, no puede ya el Registrador señalar como defecto para la inscripción esa misma cuestión ya resuelta por el órgano judicial con fuerza de cosa juzgada, pues, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, el Registrador no puede revisar ni cuestionar el acierto de pronunciamientos judiciales con fuerza de cosa juzgada.

Resolución de 6-6-2017

(*BOE* 28-6-2017)

Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 326 de la LH y en la doctrina de nuestro TS, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la LH. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no a practicar una cancelación de una anotación preventiva de embargo como consecuencia del ejercicio de una ejecución judicial hipotecaria de una carga preferente, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (art. 66 de la LH).

A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Resolución de 6-6-2017

(*BOE* 28-6-2017)

Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN LIBRO DE ACTAS.

El artículo 415 del RH se refiere a la acreditación de la denuncia de sustracción de libro de actas anterior, como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior. En este sentido procedió correctamente el Registrador al legalizar el libro de actas pues actuó conforme a lo dispuesto en el artículo 415.1.a del RH. La nota marginal de legalización del libro de actas que se extendió, una vez practicada, quedó bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso (cfr. art. 1 de la LH).

Resolución de 7-6-2017

(*BOE* 28-6-2017)

Registro de la Propiedad de Almendralejo

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PRÓRROGA.

Parece evidente que el presupuesto necesario para que se pueda hacer constar la prórroga de una anotación preventiva es la existencia de dicha anotación y su vigencia. Si la anotación que se pretende prorrogar ha caducado por el transcurso del plazo de cuatro años al tiempo de la presentación en el Registro

del mandamiento judicial que ordena dicha prórroga, o si con anterioridad se ha producido la cancelación de la señalada anotación, habrá de denegarse la prórroga solicitada.

Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la LH). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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. Por tanto, si el recurrente entiende que la cancelación de las anotaciones preventivas cuya prórroga se pretende ahora fue contraria a la ley, debe instar la correspondiente demanda judicial.

Resolución de 7-6-2017

(BOE 28-6-2017)

Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO.

En base al nuevo artículo 202 de la LH se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (art. 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la LH.

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la LH y del Decreto 60/2010 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v.gr. seguro decenal), no está contemplada en ninguna norma.

El artículo 202 de la LH antes transcrita, hace referencia a que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio con la salvedad de que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible. Esta referencia a la antigüedad comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes su entrada en vigor, el 6 de mayo de 2000 (cfr. disposición transitoria primera de la Ley), supuesto que no concurre en este expediente. En caso de inscribirse la declaración de obra nueva de conformidad con el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo no será exigible el libro del edificio, si bien para ello el interesado debe solicitar proceder de este modo con respecto al principio de rogación. En los demás casos de edificaciones no declaradas al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, sino del apartado 1 de dicho precepto, y que están sujetas a la Ley de Ordenación de la Edificación, será preceptiva la aportación del libro del edificio para su depósito en los términos exigidos en el artículo 202, siempre que el documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, se haya presentado bajo la vigencia de este precepto.

Resolución de 7-6-2017

(BOE 28-6-2017)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

En cuanto al primero de los defectos, se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión determinada finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

El nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el Juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. A la vista del carácter concluyente de los hechos que prueban la posesión del usucapiente, y que en consecuencia como establece el fallo judicial «la entidad demandante es dueña por prescripción adquisitiva de la finca (...) registral inscrita (...) con el núm. 136 (...) en sus veintidós veintitresavas partes adquiridas a sus legítimos propietarios en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Carlos Entrena Palomero, en fecha 30 de abril de 2004», parece una exigencia excesiva la designación de un administrador judicial de la herencia yacente que, en caso de comparecer en el procedimiento, nada podría alegar frente a la rotundidad de los hechos probados.

Aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente.

Resolución de 9-6-2017

(BOE 5-7-2017)

Registro de la Propiedad de Almería, número 3

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACREDITACIÓN DE SI LA VIVIENDA ES O NO LA HABITUAL DEL DEUDOR.

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo, necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

En la actualidad, tras la reforma operada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, el artículo 21.3 de la LH, con el objeto de ahondar en las medidas de protección de la vivienda habitual, impone que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre viviendas se haga constar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque presumiéndose, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble este tendrá condición de vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución. Sin embargo, en los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquellas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el Letrado de la Administración de Justicia que resuelve el procedimiento de ejecución.

Parece entender la Registradora que si se han especificado las cantidades pendientes de satisfacción después de la adjudicación, en tanto el precio de esta ha sido insuficiente para cubrir el total reclamado, es porque se trata de la vivienda habitual del deudor, dado que solo en ese caso sería exigible tal especificación, por exigencia del artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la necesidad de determinar el saldo pendiente de pago por los diferentes conceptos (principal, intereses ordinarios, intereses de demora y costas devengadas efectivamente durante el procedimiento) resulta con carácter general y respecto de toda clase de bienes de lo establecido en el artículo 654, puntos 1 y 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De lo dispuesto en este precepto se deduce que si el precio de remate de la finca es inferior al importe de lo reclamado, ello no puede significar que el acreedor vea frustradas sus legítimas aspiraciones al cobro íntegro de su crédito (*vid.*, Sentencia de la Sala Primera del TS de 13 de enero de 2015), cobro que podrá instar a través del pertinente procedimiento de ejecución ordinario (art. 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Puesto que no consta que en el seno del procedimiento se haya hecho valer por el deudor el carácter habitual de la vivienda, solo puede el Letrado de la Administración de Justicia pronunciarse conforme a lo que resulte en autos y teniendo en cuenta estas circunstancias la expresión «no consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor», reúne la claridad necesaria a estos efectos. Así resulta además de forma indubitable de la diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2015 si bien debió aportarse en un formato

que reuniese todos los requisitos de autenticidad que para su acceso al Registro resulta de lo dispuesto en los artículos 3 de la LH y 34 del RH.

Resolución de 9-6-2017
(*BOE* 5-7-2017)
Registro de la Propiedad de Salou

LEGADO: ENTREGA.

Cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los Registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta DGRN. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el Registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la LH y remitir el expediente formado a esta DGRN en cumplimiento del artículo 324 de la LH.

En cuanto a la cuestión de fondo del recurso, cabe recordar que, en el ámbito del Derecho común, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. En concordancia con tales preceptos legales, el artículo 81 del RH dispone lo siguiente: «La inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de: a) Escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada (...) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario (...) y por el heredero o herederos». Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009, 4 de julio de 2014 y 4 de marzo y 5 de abril de 2016, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario.

En el ámbito del Derecho sucesorio catalán, establece el artículo 427.22, apartado 3, del Código Civil de Cataluña que «sin consentimiento de la persona gravada o, si procede, de la facultada para la entrega, el legatario no puede tomar posesión, por su propia autoridad, de la cosa o el derecho legados». Y según el apartado 4, «no obstante lo establecido por el apartado 3, el legatario puede tomar por sí solo la posesión del legado si el causante lo ha autorizado, si se trata de un prelegado o si el legado es de usufructo universal, así como en Tortosa si toda la herencia está distribuida en legados». Debe tenerse en cuenta que el testamento debe contener necesariamente institución de heredero (art. 423.1 del Código Civil de Cataluña); y el heredero debe cumplir las cargas hereditarias (art. 411.1 del Código Civil de Cataluña), entre las que se encuentran la entrega de los legados, si bien podrá reducirlos para retener la denominada cuarta falcidía o cuarta hereditaria mínima (*vid.*, arts. 427.40 y sigs. del Código Civil de Cataluña).

Pero en el presente caso no puede confirmarse la conclusión de la recurrente cuando afirma que está facultada para tomar posesión de la cosa legada por el hecho de otorgarle el testador la «facultad de disposición» de dicha cosa. Como sostiene el Registrador en su calificación, tal expresión únicamente puede interpretarse en el sentido de confirmar la naturaleza real y no obligacional del legado.

Resolución de 9-6-2017

(BOE 5-7-2017)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE CARGAS POSTERIORES.

Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de lo establecido en los artículos 134 de la LH y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. De hecho, como señala el primer inciso del artículo 131 de la LH, esta eficacia cancelatoria alcanza también a las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. Estos supuestos son los regulados en el artículo 695. Por lo tanto, como recuerda la Resolución este Centro Directivo de 19 de febrero de 2016, todas aquellas cargas que no tengan rango preferente a la hipoteca que ha dado lugar a la ejecución han de ser objeto de cancelación. Únicamente pueden subsistir aquellas cargas que sean preferentes a la hipoteca que fundamenta la ejecución y las inscripciones contempladas como excepción en el párrafo segundo del mismo artículo 134.

En el supuesto de este expediente el Registrador se niega a cancelar una anotación que afecta al derecho real de hipoteca que es objeto de ejecución. Se trata de una anotación de existencia de proceso penal, que, según la literalidad del mandamiento judicial que la motivó, tiene el siguiente alcance: «(...) se interesará que sobre esas fincas registrales se anote preventivamente la existencia de un procedimiento penal, con indicación de las personas físicas y las personas jurídicas a las que se investiga por presuntos delitos de (...) y con indicación de que esta finca registral y los derechos sobre la misma podrían verse afectados por el pronunciamiento que sobre la responsabilidad pecuniaria se podría adoptar finalmente en esta litis».

En consecuencia constando anotada la existencia de un procedimiento penal y dado que en su momento no pudo practicarse la anotación de prohibición de disponer, puesto que la persona investigada en el procedimiento no era titular de la finca sino de la hipoteca que la gravaba, no cabe duda que como se ha reflejado anteriormente, existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser en este caso los penales. También debe tenerse en cuenta en este caso la circunstancia de que entre los encausados en el proceso penal que originó la anotación se encuentra la entidad que ha resultado adjudicataria en el procedimiento de ejecución hipotecaria y aunque ello no implica la identidad entre acreedor y adjudicatario, si justifica el mantenimiento de una medida que evidentemente el actual titular, la sociedad «Iniciativa Única 62, S.L.» no puede alegar desconocer.

Resolución de 9-6-2017
(*BOE* 5-7-2017)
Registro de la Propiedad de Oviedo, número 4

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y la consecuente rectificación de descripción de finca, poniendo de manifiesto el Registrador dudas de identidad de la finca antes de comenzar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la LH.

En el supuesto de este expediente existe una disminución de superficie, cuyo tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos (cfr. Resoluciones de 22 de febrero y 16 de junio de 2003, 3 de enero de 2006 o 30 de enero de 2015), más aún, cuando, tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la Ley solo se refiere a rectificaciones descriptivas. El artículo 199 de la LH regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la LH «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la Registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la existencia de una reiteración de modificaciones descriptivas así como posibles negocios no documentados, según ha quedado expuesto anteriormente.

Resolución de 9-6-2017
(*BOE* 5-7-2017)
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 4

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PROCEDIMIENTO.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del RH y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la LH). 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.

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del Registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. art. 217 de la LH y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúe el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados.

Resolución de 12-6-2017

(BOE 5-7-2017)

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 6

DERECHO FORAL VASCO: PRETERICIÓN.

El artículo 3 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dice: «El derecho supletorio. 1. En defecto de ley o de costumbre foral aplicable, regirá como supletorio el Código Civil y las demás disposiciones generales». Y la disposición transitoria primera de la Ley 5/2015 de Derecho Civil Vasco dice: «Conflictos intertemporales. Los conflictos intertemporales entre esta ley y las que deroga se resolverán aplicando las disposiciones transitorias preliminar, 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 12.^a del Código Civil».

En cuanto al conflicto de derecho intertemporal, la disposición transitoria duodécima de dicho Código Civil dice: «Los derechos a la herencia del que hubiese fallecido, con testamento o sin él, antes de hallarse en vigor el Código, se regirán por la legislación anterior. La herencia de los fallecidos después, sea o no con testamento, se adjudicará y repartirá con arreglo al Código, pero cumpliendo, en cuanto este lo permita, las disposiciones testamentarias. Se respetarán, por lo tanto, las legítimas, las mejoras y los legados: pero reduciendo su cuantía, si de otro modo no se pudiera dar a cada partícipe en la herencia lo que le corresponda según el Código». Referidos a la sucesión objeto de este expediente, recoge el número 4 del artículo 48 de la Ley de Derecho Civil Vasco, que: «La preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento». Por otro lado, el número 2 del artículo 48

del mismo texto legal, establece que: «El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita». Así pues, siendo que en la presente sucesión queda un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el artículo 48 de la Ley 5/2015 en su número 2, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante, aun cuando eran absolutamente desconocidos por el testador al tiempo del otorgamiento de su testamento.

En cuanto a la segunda de las cuestiones previas se refiere, como ya se ha dicho también subyace en esta herencia un conflicto de derecho interregional: el testamento está otorgado bajo la normativa del Código Civil por un testador que en el momento de su otorgamiento tenía vecindad civil común pero que en el momento de su fallecimiento, por modificación de la ley, tiene vecindad civil foral vasca. Conforme a lo establecido en los artículos 9 y 16 del Código Civil, resulta que aplicado dicho artículo a los conflictos de Derecho interregional, la sucesión se rige por la vecindad civil del causante en el momento de su fallecimiento, que ha sido la vasca, si bien el testamento otorgado bajo la vigencia de la vecindad civil común es válido pero las legítimas se ajustan a la vecindad civil vasca que es la que rige la sucesión. Además, en cuanto a la aplicación del artículo 814 del Código Civil como posible fuente de solución del supuesto de este expediente, efectivamente lo resuelve cuando en su último párrafo dice: «A salvo las legítimas, tendrá preferencia en todo caso lo ordenado por el testador».

Resolución de 12-6-2017

(BOE 5-7-2017)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El artículo 326 de la LH establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». El artículo 327 aclara que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarla ante la DGRN, se presentará en el Registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada». Asimismo indica que «podrá presentarse en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

Como ya ha declarado este Centro Directivo en reiteradísimas ocasiones, no es el recurso cauce hábil para su impugnación, sino que tal impugnación ha de hacerse mediante demanda ante los tribunales de Justicia contra todos aquellos a los que la inscripción practicada conceda algún derecho. No obstante, este Centro Directivo considera conveniente señalar: —Que, como ya se ha indicado, la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado

para manifestar la oposición a una inmatriculación ya practicada. —Que si la ahora recurrente considera que la inmatriculación practicada es incorrecta y resulta lesionada por ella, puede promover la rectificación del Registro conforme al artículo 40 de la misma Ley.

Resolución de 12-6-2017

(BOE 5-7-2017)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 3

REQUISITOS FISCALES: CIERRE REGISTRAL.

Establece el artículo 254.1 de la LH que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acrede previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el artículo 54 del texto refundido de la Ley del ITP y AJD. Esta última disposición se desarrolla por los artículos 122 y 123 del Reglamento del ITP y AJD, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo.

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (aparts. 2 a 4 del art. 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o declara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)—, imponer al Registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura 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 superior a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 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 (*vid.*, por todas, las recientes Resoluciones de 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014).

La cuestión de la tributación de la usucapión no ha sido pacífica ni en la jurisprudencia ni en la propia doctrina de la Dirección General de Tributos que en consultas vinculantes V0735-11 de 23 de marzo de 2011 y V2177-12 de 14 de noviembre de 2011 resolvió en sentido contrario entendiendo que el reconocimiento de dominio que va implícito en la declaración de adquisición debía ser objeto de tributación. Por lo tanto, conforme a lo anteriormente expuesto, esta situación no puede desvirtuar el principio básico antes señalado en los artículos 254 de la LH y 54 del Texto refundido de la Ley del ITP y AJD, y en el artículo 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo.

Resolución de 12-6-2017

(BOE 5-7-2017)

Registro de la Propiedad de Ourense, número 3

HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ORDEN DE CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS.

La cuestión de fondo se refiere a si es posible cancelar una hipoteca unilateral no aceptada constituida a favor de Agencia Estatal de Administración Tributaria sin que conste el consentimiento del acreedor designado ni el requerimiento a que se refiere el artículo 141 de la LH. La Resolución de 17 de junio de 2013, afirma lo siguiente: «La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141 párrafo segundo de la LH y 237 de su Reglamento: solo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el art. 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que esta haya tenido lugar. A este respecto, es doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, las Resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la LH y 237 del RH, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no solo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral».

De la regulación legal y de la doctrina que al respecto ha elaborado esta Dirección General resulta: a) que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción; b) que, en caso de no aceptación, la Ley contempla un procedimiento especial para procurar su cancelación, y c) que tal procedimiento exige una solicitud del titular del derecho hipotecado en escritura pública, la práctica de un requerimiento al designado como acreedor en la inscripción, y el transcurso de dos meses desde su práctica sin que resulte del Registro la aceptación de la hipoteca. La regulación administrativa no regula en absoluto ni los requisitos o efectos civiles de las garantías presentadas ante la Administración ni los requisitos ni efectos de su extinción, precisamente por ser cuestiones todas ellas cuya regulación se reserva a normas de orden civil. Procede, en definitiva, la confirmación del defecto y la desestimación del recurso en cuanto a la cuestión de fondo.

Con independencia de si un asiento anterior consta o no prorrogado, la calificación no puede llevarse a cabo sino desde que la situación del Libro Diario lo permite por haber caducado el asiento anterior o por haber sido el documento anteriormente presentado objeto de despacho. El fundamento es el mismo en ambos supuestos: dado que el Registrador debe calificar en función del estado del Registro, hasta que cese la indeterminación derivada de la exis-

tencia de un asiento anterior pendiente de resolución favorable o desfavorable, no puede emitirse decisión respecto al presentado posteriormente. Pero para que así ocurra es imprescindible que el asiento anterior impida, como consecuencia de su contenido, el despacho del posterior o, lo que es lo mismo, que el asiento posterior se refiera a una situación jurídica que resulte incompatible de llevarse a cabo la inscripción del primero. Así resulta de lo establecido en el artículo 17 de la LH.

En el supuesto que da lugar a la presente los asientos de presentación a que se refiere el acuerdo de la Registradora son: en primer lugar, un asiento anterior relativo a la solicitud de cancelación de hipoteca unilateral, asiento que se encuentra en prórroga como consecuencia de la calificación negativa objeto de esta resolución; en segundo lugar, un asiento posterior en virtud del cual el titular registral del dominio constituye derecho real de opción de compra a favor de tercero, con la particularidad de que solo respecto a una de las cinco fincas a que el asiento se refiere existe el asiento anterior de solicitud de cancelación de hipoteca. Solo cuando expresamente se solicite podrá considerarse que queda excluido del tratamiento unitario una parte del documento, bien porque se haya solicitado al tiempo de la presentación (art. 425), bien en un momento posterior por desistimiento parcial (art. 433 del RH). Si el presentante de un documento que se refiera a distintas fincas desea que se practique un asiento de presentación respecto de cada una de ellas debe solicitarlo así expresamente al aportar el título al Registro, circunstancia que no resulta se haya producido en este expediente. La solicitud de cancelación de una hipoteca inscrita no impide la calificación y despacho, en su caso, del documento de opción de compra presentado con posterioridad. Es cierto que el contenido del Registro puede ser determinante para el optante a la hora de contratar, pero no es esta la cuestión que se debate, pues con independencia del estado del Registro al tiempo de la presentación no existe obstáculo registral para su calificación y, en su caso, inscripción. Téngase en cuenta que inscrita la opción de compra las vicisitudes anteriores o posteriores que puedan afectar al contenido del Registro (cancelación de la hipoteca previamente inscrita, por ejemplo), repercutirán, en su caso, en el ejercicio del derecho, pero no en su inscripción.

Resolución de 14-6-2017
(BOE 6-7-2017)
Registro de la Propiedad de Altea

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LOS CÓNYUGES.

En la nota de calificación se manifiesta que según la inscripción 7.^a, de ampliación de hipoteca, «(...) su domicilio se encuentra en Partida Plá de la Lloca calle (...), compareciendo doña M. S. al objeto de asentir. Este domicilio es coincidente con la finca registral cuya anotación preventiva se pretende. Conforme al artículo 144.5 del RH «cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado».

En el presente expediente, de la inscripción 7.^a, se deduce registralmente, que la vivienda tiene el carácter de vivienda familiar, por lo que será preciso bien que el embargo haya sido notificado al cónyuge del titular registral embargado, o bien que pese a lo que consta en el Registro, del mandamiento resulte que la vivienda no tiene tal carácter, apreciación de competencia exclusiva judicial, sin que ya el Registrador pueda calificar este extremo.

Resolución de 14-6-2017

(BOE 6-7-2017)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

HIPOTECA: EDIFICACIÓN DESCrita EN LA ESCRITURA PERO NO INSCRITA.

La única cuestión que plantea el presente recurso consiste en determinar si procede o no inscribir un derecho real de hipoteca que se ha constituido sobre una parcela urbanizada inscrita, sobre la que se indica en la parte expositiva de la escritura de constitución de hipoteca que se ha construido una vivienda unifamiliar aislada; todo ello sin que haya tenido acceso a los libros registrales la correspondiente declaración de obra nueva del edificio construido, ni se declare expresamente la misma en la citada escritura de hipoteca, obra nueva cuyos requisitos de inscripción, por otra parte, tampoco se acreditan.

La cuestión objeto de este expediente ha sido ya abordada, entre otras, por las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de febrero de 1986 (edificio no inscrito) y 21 de marzo de 1997 (edificio inscrito solo en construcción), según las cuales se encuentra ya resuelta en el artículo 110.1.^º de la LH que al tratar de la extensión de la hipoteca solo excluye de su contenido a las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere (respecto de los que exige pacto expreso), pero no a las que ya existieran en el momento de constituirse la hipoteca.

No puede entenderse, como hace el Registrador, que las escrituras de constitución de hipoteca en que concurran las circunstancias mencionadas vulneran el principio de especialidad, porque en ellas se concreta sin lugar a dudas la finca registral sobre la que recae el gravamen y, además, se indica que ya existe una edificación construida identificándola adecuadamente. Tampoco se vulnera el principio de trato sucesivo, porque la finca hipotecada figura inscrita a favor del constituyente de la hipoteca que, en consecuencia, se encuentra legitimado para su constitución.

El problema, en realidad, no radica en la «extensión objetiva de la hipoteca» (arts. 109 a 113 de la LH), sino en la delimitación o determinación del «objeto inicial hipotecado» en el momento de la constitución del préstamo hipotecario (*ex art.* 106 de la LH). El objeto inicialmente hipotecado es, en realidad, la finca registral tal cual exista en la realidad fáctica (solar más construcción) en el momento de constituirse la garantía, aunque no se encuentre inscrita la edificación ni tampoco se la mencione en la escritura de constitución de hipoteca, porque sería una parte integrante de la finca hipotecada y, además, su existencia anterior se puede probar por medios extraregistrales, llegado el momento de su sujeción. El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca se ha de entender referido al contenido del derecho real de hipoteca no a su objeto. El hecho de que el certificado de tasación incluya la valoración de una edificación terminada, no significa que la obra nueva de la misma deba inscribirse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

En este caso la sociedad tasadora ha constatado como discrepancias entre la finca gravada en la realidad física y su descripción registral que falta la inscripción de la obra nueva de la vivienda unifamiliar, no pone en duda en ningún momento la identidad de la finca, pero es indudable que esa discordancia influye significativamente en la valoración; por lo que condiciona correctamente el valor de tasación a que «queden acreditados registralmente los datos cuantitativos y cualitativos referentes a la edificación que se consideren básicos para su obtención», ya que la falta de inscripción registral de la obra nueva terminada impide que se pueda presumir la legalidad de la edificación y, en consecuencia, su real valor. Por tanto, hasta que no se inscriba la obra nueva o se acredite su realidad fáctica, ese valor de tasación es ineficaz, si bien no es impeditorio de la inscripción de la hipoteca, sino únicamente de la inscripción de los pactos referentes a la ejecución directa de la hipoteca y a su venta extrajudicial. Ahora bien, al afectar el defecto de la falta de tasación a uno de los pactos de carácter esencial de la hipoteca como es la ejecución judicial directa (arts. 1858 del Código Civil, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la LH), no podrá inscribirse la misma mientras el acreedor no consienta expresamente en la inscripción parcial de la hipoteca (arts. 19 bis y 322 de la LH) sin dichas cláusulas, como resulta de la Resolución de 14 de mayo de 2015 y demás citadas en los «Vistos».

Resolución de 14-6-2017

(BOE 6-7-2017)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DOMICILIO Y TASACIÓN.

Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en distintas ocasiones sobre la circunstancia de que del contenido de la inscripción de hipoteca no resulte la existencia de los pactos de tasación y/o domicilio a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las partes son libres de sujetar el ejercicio del derecho real de hipoteca al régimen general previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la LH para su ejecución o bien de pactar que, además, se pueda ejecutar el derecho real por los trámites de la acción directa contra el bien hipotecado y/o por los trámites de la venta extrajudicial ante Notario.

En consecuencia, cualquiera que sea la causa, si la inscripción no contiene un domicilio y/o tasación en los términos expresados en el precepto, la ejecución de la hipoteca no puede llevarse a cabo por los trámites de la ejecución directa. No procede en consecuencia que, como pretende el escrito de recurso, esta Dirección General lleve a cabo pronunciamiento alguno relativo a si la inscripción en su día practicada lo fue correctamente o no. El contenido del asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 de la LH), por lo que no resultando del mismo los requisitos precisos para el ejercicio de la acción directa (art. 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el Registrador no puede llevar a cabo un trámite de dicho procedimiento como es la expedición de la certificación prevista en el artículo 688 del mismo cuerpo legal y la práctica de la nota marginal, por existir un obstáculo registral (art. 18 de la LH).

Resolución de 15-6-2017

(*BOE* 6-7-2017)

Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la LH, cuya tramitación se atribuye a los Registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificados para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto.

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. En todo caso, será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 de la LH y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la Registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas.

Resolución de 19-6-2017

(*BOE* 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Borja

DERECHO FORAL DE ARAGÓN: BIENES TRONCALES.

El Código de Derecho Foral de Aragón recoge en los artículos 527 y 528 qué son bienes troncales, que los divide en simples y de abolorio, disponiendo en el artículo 528, que son bienes troncales simples los adquiridos por título gratuito de ascendientes o colaterales hasta el sexto grado, y conforme el 527, son bienes troncales de abolorio todos aquellos que hayan permanecido en la casa o familia del causante durante las dos generaciones anteriores a la suya, cualquiera que sea su procedencia y modo de adquisición inmediatos. Por otro lado, dispone el artículo 528.2 del Código de Derecho civil aragonés que: «Se exceptúan

los que el causante hubiera adquirido de uno de sus padres procedentes de la comunidad conyugal de ambos cuando según las reglas de la sucesión no troncal le correspondiera heredar al otro progenitor». La excepción del apartado segundo del artículo 528, supone que dicho precepto no puede aplicarse sino en el caso de proceder el llamamiento sucesorio a favor del padre o madre del causante.

Resolución de 19-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Leganés, número 2

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.

Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico —tanto en su vertiente material como formal— propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos e permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico matrimonial. En otro sentido, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del registro.

Tal y como se ha analizado en el primero de los fundamentos de Derecho, nos encontramos —formalmente— ante un certificado de la Letrada de la Administración de Justicia comprensivo de una sentencia en la que, y transcribiendo el fallo, «estimando parcialmente la demanda (...), se aprueba el acuerdo alcanzado por las partes el día (...) y ratificado a presencia judicial el día (...), a cuyo contenido nos remitimos dada su extensión, y que pasa a formar parte de la presente resolución». De los antecedentes de hecho que sirven de base a la sentencia no resulta en ningún caso la relación de este proceso con el previo de nulidad, separación o divorcio. La evidente falta de conexión entre la acción ahora entabladada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este nuevo documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado.

Resolución de 20-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Guadix

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INMATRICULACIÓN DE UNA CUEVA.

En primer lugar se plantea la posibilidad de inmatricular una edificación que se describe como cueva, manifestando la Registradora dudas al respecto sobre

la titularidad del terreno que se encuentra sobre la misma o de la posibilidad de que se encuentre ubicada bajo caminos públicos. Distintas Resoluciones admiten segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, si bien no siempre y necesariamente debe acudirse en tales casos a una segregación de los terrenos subyacentes, sino que puede bastar una mera delimitación del distinto régimen jurídico aplicable a cada volumen.

Lo señalado en las citadas Resoluciones para la segregación es aplicable al caso de pretenderse la inmatriculación de una vivienda cueva como es el caso de este expediente. Para ello será necesario, en respeto del principio de especialidad, la delimitación del volumen al que se contrae el objeto de derecho, lo que podrá hacerse añadiendo a las coordenadas georreferenciadas de los vértices las cotas que determinen la situación exacta en el plano vertical. Asimismo se precisará que tal dominio no resulte contradicho con otro que previamente haya accedido al Registro, como podría suceder si estuviera ya inmatriculada la superficie de suelo existente sobre la cueva sin limitación en cuanto al subsuelo, pues el artículo 205 de la LH solo permite la inmatriculación siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona. No constando manifestadas dudas respecto a fincas inmatriculadas que se superpongan a la edificación cueva y al pretenderse la inscripción no solo del volumen subterráneo sino también de la superficie de suelo sobre el mismo (según resulta del recurso y del informe), la cuestión de la configuración de la extensión del dominio en sentido vertical en realidad ha quedado excluida del objeto de este recurso.

En cuanto a las dudas de coincidencia de la finca con caminos, que ni siquiera se determina si son públicos, la Registradora debe actuar c informe ordena el artículo 205 de la LH.

El artículo 205 de la LH exige que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». En el caso de este expediente se actualiza la descripción de la finca en el título inmatriculador sin que la Registradora haya planteado la cuestión relativa a la identidad entre dicho título y el que acredita la previa adquisición. De la certificación catastral resulta una descripción aparentemente coincidente, ya que se expresa una superficie gráfica de 249 m² y una superficie construida de la edificación de 64 m².

Resolución de 20-6-2017
(BOE 21-7-2017)
Registro de la Propiedad de Gérgal

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD.

Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de lo establecido en los artículos 134 de la LH y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. Cuando se concierta un contrato de arrendamiento sobre una finca que consta hipotecada, las partes lo hacen partiendo de

que la titularidad está afectada por un derecho real que puede provocar la pérdida del dominio en caso de ejecución. Una de las causas que la Ley establece como determinante de la extinción del contrato de arrendamiento es precisamente la resolución del derecho del arrendador (art. 24.g). La subrogación «*ex lege*» del adquirente de una finca en la posición del transmitente arrendador que establece el artículo 22.1 de la Ley, requiere una interpretación estricta, en tanto que, en contra de un principio general de nuestro sistema de contratos (cfr. art. 1257 del Código Civil). No resultaría lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter.

Por todo ello, los arrendamientos rústicos inscritos después de una hipoteca, no pueden constituir una excepción al principio general de purga de titularidades y cargas posteriores, que constituye uno de los pilares esenciales del derecho real de hipoteca.

Estando el arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca, el arrendatario necesariamente va a tener noticia de la ejecución, bien por comunicación del propio Registrador al expedirse la certificación de cargas, bien si accede al Registro el arrendamiento con posterioridad a su expedición, por la nota marginal correspondiente que le permite tener conocimiento de la ejecución hipotecaria en curso. Por lo tanto es en sede del procedimiento donde el arrendatario debe hacer valer sus derechos.

Resolución de 20-6-2017
(BOE 21-7-2017)
Registro de la Propiedad de Aldaia

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.

Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico —tanto en su vertiente material como formal— propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico matrimonial. En otro sentido, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del Registro.

También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina,

para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la LH se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy Letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas. Este último supuesto es el que ocurre en este expediente, por lo que no cabe sino confirmar el defecto señalado en la nota de calificación.

Resolución de 21-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Villajoyosa, número 2

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. URBANISMO: AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (*vid.*, por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la LH, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (art. 9.3). Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. art. 127 del RH y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015). La Ley 24/2005, de 18 de noviembre, modificó la redacción del artículo 327 LH de forma que el recurso únicamente debe trasladarse al Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran estos quienes hubiesen recurrido, por lo tanto no deben tomarse en consideración las alegaciones emitidas, recordándose al Registrador el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («*ius cogens*»), a cuyo contenido debe ceñirse.

El hecho de que las fincas no queden afectas urbanísticamente por más de siete años previsiblemente se produce porque el legislador consideró que es un plazo suficiente para la ejecución de la urbanización y para exigir las cantidades correspondientes. Bien es cierto que puede ocurrir y más en situaciones de ralentización de la actividad inmobiliaria como la actual, que dicho plazo resulte insuficiente. Este plazo de caducidad hay que computarlo desde la fecha de inscripción de la afección, si bien dicha cancelación no conlleva la extinción de la obligación legal del propietario de hacer frente a los gastos de urbanización puesto que en tanto que el suelo no haya sido objeto de la completa transformación urbanística está vinculado al pago de los gastos de urbanización por imperativo legal. Ahora bien, respecto a los titulares del dominio u otros derechos reales o cargas cuya inscripción o anotación se haya producido sobre las fincas de resultado, sin intervención en el expediente de equidistribución, y que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización, hay que entender que la afección urbanística solo podrá perjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la LH.

Ahora bien, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, en caso de producirse una

modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita, pueda extenderse una nueva nota de afección, y ello con independencia de la envergadura de la modificación operada, pues con ello se consigue que el registro se adecue con exactitud a los cambios efectuados. Siempre, claro está, que la alteración del proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas que hayan sido notificados todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que dichos acuerdos sean firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa.

Resolución de 22-6-2017

(*BOE* 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 21

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del RH y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la LH). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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.

Resolución de 22-6-2017

(*BOE* 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Viver

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la LH, no pueden tenerse en cuenta para la Resolución del recurso documentos que no se presentaron en el Registro de forma que la Registradora pudiera haberlos examinado a la hora de emitir su calificación.

La doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos

sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el Juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

En consecuencia, dado que conforme a la documentación presentada no se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral y se ha citado a los posibles herederos mediante edictos, no cabe sino confirmar el defecto advertido en la nota de calificación. Ahora bien, de los documentos presentados junto al escrito de recurso resulta que se han llevado a cabo diversas actuaciones tendentes a cumplir la exigencia de averiguación a que se ha hecho referencia anteriormente, si bien para determinar su eficacia subsanatoria deberán ser objeto de calificación por la Registradora tras su oportuna presentación en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 26-6-2017
(*BOE* 21-7-2017)
Registro de la Propiedad de Linares

SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO: DISPOSICIÓN *MORTIS CAUSA* DE LA FIDUCIARIA.

Son hechos relevantes en este supuesto: — Que no existen derechos de legítima en ninguna de las dos herencias; — Que en las disposiciones testamentarias del primer causante, se establece la institución de heredero en pleno dominio y con libre disposición de los bienes a la esposa de este, sujeta esta institución a un fideicomiso de residuo para el caso de que no llegara a ser heredera o no dispusiere del todo o parte de la herencia por actos «*inter-vivos*» o «*mortis-causa*».

En la sustitución preventiva de residuo, el fiduciario puede disponer libremente tanto por actos «*inter-vivos*» como «*mortis-causa*», por lo que es un verdadero heredero que no tiene limitada ninguna de sus facultades y solo cuando no haya dispuesto de todos los bienes hereditarios en una y otra forma podrán tener derecho a dichos bienes, los sustitutos instituidos. La cuestión es el momento exigido para que el fiduciario otorgue en su caso, la disposición «*mortis-causa*»: si basta cualquier testamento del mismo y en cualquier tiempo, incluso el hecho en vida del fideicomitente; si debe serlo después del otorgamiento del testamento del fideicomitente, como sostiene la Registradora; o si debe serlo una vez abierta la sucesión del fideicomitente, esto es una vez fallecido este. El debate sobre cuándo se ha producido la disposición de los bienes del causante, nos llevaría a efectos perniciosos y contrarios a la naturaleza del testamento, puesto que no hemos de olvidar que se trata de una disposición esencialmente revocable, de manera que hasta el fallecimiento, que es cuando se produce la apertura de la sucesión, quedan en suspenso los efectos de la disposición testamentaria. Ciertamente que la disposición «*mortis-causa*» que se efectúa en el testamento de la fiduciaria, no es una disposición propia de los bienes procedentes de la herencia del primer causante, porque esta no podría disponer por actos «*inter-vivos*» de los bienes que aún no ha heredado, toda vez que la cualidad de heredera, solo la adquiere por el fallecimiento del primer causante, pero esta es la particularidad característica de esta institución y también de los testamentos en general, que se puede testar sobre lo que el testador no puede disponer al tiempo del otorgamiento y sí al tiempo de la apertura de la sucesión. Entender otra cosa sería no admitir ninguna disposición testamentaria de la fiduciaria hecha antes de la apertura de

la sucesión del fideicomitente, lo que desnaturalizaría la figura, más aun en este supuesto en el que fideicomitente y fiduciaria han fallecido a avanzada edad y en corto espacio de tiempo.

El hecho de que la heredera instituida en primer lugar otorgara un testamento, e instituyera herederos en este testamento, trae como consecuencia que la llamada a los herederos preventivos de residuo quedó ineficaz, pero no vacía de contenido, porque pudiera haber ocurrido que los llamados por la fiduciaria no hubiesen tenido capacidad para suceder o hubiesen renunciado a la herencia, en cuyo caso hubiese entrado en juego la sustitución preventiva de residuo.

Resolución de 26-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y ÁMBITO.

En cuanto al primero de los aspectos debe recordarse que queda resuelto en el artículo 236 de la LH al determinar que «los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que este pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuya inscripción, libertad o gravamen se trate de acreditar». En el presente expediente queda acreditado mediante copia de la solicitud correspondiente presentada en el Libro Diario que la misma fue solicitada el jueves día 26 de enero de 2017 a las 13:30 horas, siendo expedida la correspondiente certificación el miércoles día 1 de febrero de 2017. Por tanto, debe concluirse que la misma ha sido debidamente emitida dentro del plazo legal máximo de cuatro días hábiles.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la LH y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. SSTS, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido, directo y legítimo. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del Registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el Registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

La doctrina del Alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del Registrador a la hora de manifestar los libros que forman

parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de coherenciarlas a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los Registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (art. 332.2 del RH) así como al contenido de la publicidad.

Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, es claro que la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, en todo lo que sea necesario para satisfacer el interés legítimo de la solicitante, excluyendo aquellos asientos que no se refieran a la descripción de la finca y los datos personales especialmente protegidos por la Ley de Protección de Datos.

Resolución de 26-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 13

TRACTO SUCESIVO: OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA.

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en sus Resoluciones de 9 de octubre de 2014 y 17 de mayo de 2016, tales modificaciones estructurales de las sociedades, «a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. arts. 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. arts. 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la STS (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012.

Tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del trato sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al Registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la LH y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. art. 21, párrafo primero, de la LH), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro Mercantil. Por otro lado, en cuanto al requisito del trato sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del trato sucesivo en su modalidad de trato abreviado o comprimido. En los supuestos de sucesión

de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los RR.DD.-Ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, aquella solución del trato abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Que, por tanto, y salvo que concurran alguna de las excepciones previstas en las escrituras de segregación, se ha de entender que «Banco de Sabadell, S.A.», se ha subrogado en la posición jurídica de «Banco Mare Nostrum, S.A.», en la titularidad de todas las relaciones jurídicas resultantes de los activos integrantes del negocio bancario de esta. De acuerdo con ello, se ha de entender necesario que de la escritura a través de la cual «Banco de Sabadell, S.A.», actúe el contenido de derechos inscritos a favor de «Banco Mare Nostrum, S.A.», resulte que la titularidad de tales derechos se halla incluida en el «perímetro de segregación». Tal circunstancia podrá resultar bien por razón del hecho de que ni de la hoja de finca de que se trate, ni del contenido de la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras de segregación, ni del título presentado a inscribir, resulte circunstancia alguna que permita entender que se trata de algún activo excluido de la segregación, o bien, en caso contrario, porque así se acrede con consentimiento tanto de la parte cedente y titular registral, como cesionaria.

Resolución de 27-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Sabiñánigo

PACTO DE RELACIONES FAMILIARES DEL DERECHO ARAGONÉS: TÍTULO INSCRIBIBLE.

Bien clara ha sido la doctrina de este Centro Directivo, como se ha señalado con anterioridad, en cuanto a la imposibilidad de incluir en el convenio —en su vertiente como título inscribible, sin entrar a valorar la validez civil del pacto— estipulaciones relativas a otros bienes extraños al propio régimen económico del matrimonio, o cuya consideración en las operaciones de liquidación escapan a una causa matrimonial o familiar, en cuyo caso debería acudirse al correspondiente otorgamiento de escritura pública notarial, no siendo suficiente su inclusión en el convenio privado aprobado por la autoridad judicial, puesto que dicha aprobación no convierte al convenio en propiamente un título judicial.

La regulación de este pacto —de una forma similar al pacto de relaciones familiares aragonés que en breve analizaremos— se encuadra principalmente en los artículos 748 y 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que imponen la debida aprobación de las medidas adoptadas en relación al régimen de guarda y custodia de los hijos comunes, con independencia del tipo de filiación existente —matrimonial o no matrimonial— pero cuyo contenido típico no puede extenderse a la eventual liquidación de las comunidades habidas entre los progenitores sin relación alguna al cumplimiento de los deberes de ejercicio de la guarda y custodia.

Debe entrarse a valorar la normativa concreta aplicable. De conformidad con el artículo 77 del Código del Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Ley de 22 de marzo de 2011. La norma foral contempla la posibilidad de elaborar un pacto de relaciones familiares regulador de las consecuencias y efectos de

la ruptura de la convivencia de los progenitores, ya se encuentren los padres unidos por vínculo matrimonial, ya no lo estén, y quedando el mismo sujeto a la preceptiva aprobación judicial. Específicamente se configura la posibilidad de incluir dentro de este pacto «la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial», por lo que la similitud con el convenio regulador de los efectos de las crisis matrimoniales antes visto en el artículo 90 del Código Civil en este aspecto es muy elevada, y debido a ello es posible configurar este pacto de relaciones familiares como un documento inscribible cuando en él se contenga dicha liquidación del régimen económico matrimonial. Pero como se deduce de la literalidad del precepto, el pacto de relaciones familiares del artículo 77 se refiere única y exclusivamente al régimen económico-matrimonial, no al no matrimonial.

Resolución de 27-6-2017
(*BOE* 21-7-2017)
Registro de la Propiedad de Sueca

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: FINCA QUE LO INVADE.

En diciembre de 2016 se presenta la escritura al Registro de la Propiedad, y el Registrador, tras efectuar la pertinente búsqueda en la aplicación informática gráfica registral homologada y en los distintos servicios en línea a que el Registro de la Propiedad tiene acceso, suspendió la inscripción por apreciar posible invasión del dominio público y practicó anotación preventiva por 90 días conforme a la regla 2.^a del artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Notificó tal extremo al Servicio Periférico de Costas para que certificase si la finca que nos ocupa invadía efectivamente el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Recibida comunicación y certificación firmadas por el jefe de la Demarcación de Costas en Valencia —Dirección General de la Sostenibilidad de las Costas y del Mar—, Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, que adjunta ortofotografía de la parcela e inmueble, de ellas resulta que la finca situada en el término de Sueca, con referencia catastral 7660903YJ3476S0001KR, está afectada por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-54-Valencia aprobado por O.M. de 9 de octubre de 2007, según se indica: «Parcela: —Invade el dominio público marítimo-terrestre en 88'15 m². —Está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito. —Está afectada totalmente por la zona de servidumbre de protección. Inmueble: Considerando el principio de unidad predial: —El inmueble invade el dominio público marítimo-terrestre en 53'60 m². —El inmueble está afectado por la servidumbre de tránsito. —El inmueble está afectado por la servidumbre de protección». En base a ello, el Registrador acuerda denegar la inscripción de la compraventa y cancela la anotación de suspensión practicada.

La cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del Registrador. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público

marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la LH en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En el presente caso, el dato de que la finca intersecta con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, o dicho con otras palabras, que lo invade en parte, resulta con claridad de varias fuentes distintas, y todas ellas concordantes.

Por último, respecto de la alegación del recurrente de que O.M. de 9 de octubre de 2007 que aprobó el deslinde DL-54-Valencia no consta publicada en el «Boletín Oficial del Estado», aún en el caso de que tal afirmación fuera veraz, no alteraría la obligada desestimación del presente recurso, pues, aun siendo cierto que tal publicación es preceptiva, también lo es que habiendo indicios más que fundados de que la finca invade en parte el dominio público, y constando un asiento registral e incluso una certificación administrativa que así lo aseveran, el Registrador no debe acceder a la inscripción pretendida.

Resolución de 27-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Son hechos relevantes: a) la finca respecto de la cual se solicita la certificación figura inscrita a nombre de la solicitante; b) sobre dicha finca hubo un proceso ejecutivo seguido contra la titular registral que motivó la anotación letra A, que se cancela por caducidad al expedirse la certificación; c) el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas derivados de dicho procedimiento se presentaron varias veces en el Registro, y fueron objeto de calificación habiendo caducado los asientos de presentación por no haberse subsanado en plazo los defectos indicados en las notas de calificación, y d) como consecuencia de todo lo anterior, la certificación se expide respecto de la titularidad de la finca que figura inscrita a nombre de la solicitante. El Registrador expide la certificación en cuanto a los asientos vigentes, denegándose en cuanto a los no vigentes a que pudiera referirse la instancia presentada por no justificarse el interés legítimo para la publicidad de datos personales y protegidos que constan en los mismos.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la LH y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. SSTS, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido, directo y legítimo. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del Registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones,

que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el Registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

En el presente expediente, debe partirse del hecho de que quien solicita la información registral es la titular registral. Como se desprende del artículo 234 de la LH, pueden expedirse certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa de interesado, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados. Atendiendo las circunstancias del presente expediente de que quien solicita la certificación de asientos cancelados es el titular registral y en consideración a la finalidad alegada, el recurso debe ser estimado, si bien, el Registrador deberá omitir aquellos datos sensibles de carácter personal, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

Resolución de 27-6-2017
(*BOE* 21-7-2017)
Registro de la Propiedad de Madrid, número 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS.

Procede en consecuencia la confirmación de la apreciación de la Registradora pues requisito básico para que el documento sea reconocido como público y auténtico es que sea convenientemente firmado por quien afirma su autoría.

Estando las fincas inscritas a nombre de una sociedad anónima no puede llevarse a cabo la alteración del contenido del Registro en base a los títulos aportados. En primer lugar, porque, efectivamente, de la documentación judicial presentada no resulta que la sociedad anónima haya sido parte en los procedimientos a que los mismos se refieren. Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del TS citada anteriormente, el Registrador «...debió tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe

o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Se produce el error en la ejecución de la sentencia que da lugar al presente expediente, pues el cuaderno particional no adjudica el bien ganancial inventariado en la sentencia (el crédito de la sociedad de gananciales contra el demandado), sino que adjudica bienes de la sociedad anónima, que no pueden formar parte del inventario como ha quedado razonado. La confusión entre crédito derivado de la adquisición de bienes a costa del caudal común a favor de tercero (la sociedad anónima), y los propios bienes del tercero, deriva en una patente falta de trato sucesivo al no haber sido parte en un procedimiento que se ha sustanciado exclusivamente entre los excónyuges (arts. 806 a 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resta por analizar si la escritura aportada junto con el testimonio del auto y por la que los administradores mancomunados de la sociedad anónima «Cocina Color, S.A.», consienten en la inscripción a favor de la recurrente tiene la virtualidad de provocar la alteración del contenido del Registro. La respuesta es nuevamente negativa. Esta Dirección General ha insistido en numerosísimas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (arts. 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral. Lo anteriormente expresado no impide que las partes, que según resulta del expediente agotan el conjunto de intereses presentes, lleven a cabo las operaciones societarias mercantiles que sean precisas para que el pronunciamiento de la Sentencia de fecha 6 de marzo de 2006 sobre la composición del activo de la sociedad de gananciales sea objeto de ejecución, procurando así la inscripción de los bienes inmuebles a que se refiere la presente en términos que no violenten los pronunciamientos del Registro de la Propiedad ni los principios en que se basa su funcionamiento, ni las consecuencias fiscales que dichas transmisiones puedan implicar.

Resolución de 28-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Güímar

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: NATURALEZA DEL SUELO EN EL QUE SE UBICA.

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa.

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, como recuerda la Resolución de 30 de mayo de 2016, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida.

El actual artículo 28, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tan solo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido ocurrir el edificador». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. Cumpliendo tales requisitos, ciertamente, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El Registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro (y, cabe añadir, del propio título calificado), que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal.

Dentro de esta normativa aplicable a considerar por el Registrador en su calificación conforme al artículo 18 LH, se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir. Entre las razones por las que la nueva Ley 13/2015 exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentra que, el permitir que cuando el Registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

Constando al Registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de una edificación o de la finca en la que se ubica, determinante, como se ha dicho, de un particular régimen jurídico aplicable, en este caso, la ordenación territorial y urbanística, no cabe sino afirmar la procedencia de suspender la inscripción de declaraciones de obra efectuadas por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el Registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad.

Por todo ello, habiéndose acreditado a efectos registrales, por los medios previstos en el artículo 28.4 de la Ley de suelo estatal, en este caso informe técnico, el transcurso del plazo definido en la legislación autonómica aplicable por razón de la

fecha de terminación de la obra, aquí, 4 años, se estima procedente la inscripción de la escritura calificada, con la pertinente comunicación posterior a los órganos administrativos competentes, a quien corresponderá la calificación definitiva, en vía administrativa, de la finca y la edificación declarada y, en su caso, la adopción de las medidas protectoras de legalidad urbanística que sean oportunas.

Resolución de 28-6-2017

(BOE 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 4

INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA: REFORMA DEL ARTÍCULO 206 LH.

Caducado en su día el asiento provocado por la primera presentación del documento, que fue calificado negativamente (arts. 17 y 323 de la LH), dejó de producir efectos con la consiguiente pérdida de su prioridad. La particularidad del supuesto de hecho es que la nueva presentación del documento por el que el Obispado de Terrassa solicita la inmatriculación de una finca al amparo del artículo 206 de la LH se produce una vez que el contenido de dicho precepto ha sido objeto de modificación por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Se establece un periodo transitorio para que todo título público inmatriculador presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, continuara tramitándose por la normativa anterior, así resulta de la disposición transitoria única de la mencionada Ley al señalar que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la LH, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad».

Resolución de 29-6-2017

(BOE 25-7-2017)

Registro de la Propiedad de León, número 1

HERENCIA: LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Centrados en el objeto de este expediente, se dispone en el testamento que instituye heredera fiduciaria a su esposa en cuanto a todos los bienes que tengan la condición de gananciales, con facultad de disponer por actos *«inter vivos»* y a título oneroso de los mismos, o parte de ellos si lo necesitare, quedando a su solo prudente arbitrio la apreciación de tal necesidad; instituye herederas fideicomisarias en cuanto al resto de los bienes que su esposa no haya dispuesto, o en su caso, en la totalidad de los mismos, a sus sobrinas por partes iguales, todos los bienes que tengan la condición de ganancial; en el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones, o lo que es lo mismo, en cuanto a los bienes privativos del testador, instituye en pleno dominio por partes iguales, a sus her-

manos, por lo tanto, en el testamento hay una institución de heredera fiduciaria, de herederos fideicomisarios en cuanto a los bienes gananciales, y de herederos puros en cuanto a los privativos del causante.

No se aprecia que haya una partición realizada por el testador ni respecto de los bienes gananciales ni respecto de los privativos. Como ha dicho este Centro Directivo, la liquidación de la sociedad de gananciales es una operación previa, independiente y distinta de la partición de la herencia del cónyuge fallecido, suponiendo, dicha liquidación, la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, y para la que es imprescindible el consentimiento del cónyuge sobreviviente y el de los herederos del fallecido dada la naturaleza especial de la disuelta sociedad de gananciales.

Debe entenderse en el presente caso que no es precisa la concurrencia de los fideicomisarios en los actos particonales. En el supuesto de este expediente, la viuda por sí sola ha realizado la liquidación de la sociedad de gananciales amparándose en su facultad de disposición concedida por el causante. Pero hay que plantearse si se han respetado los derechos de los herederos respecto de los bienes privativos, ya que todos tienen ciertos intereses dignos de protección tales como la determinación de los haberes líquidos que resultan del avalúo de los bienes gananciales, y la coordinación de créditos y débitos entre bienes privativos y comunes. En la liquidación realizada por la viuda en la escritura de partición, solo se han inventariado los dos bienes que ella considera gananciales, por lo que los restantes herederos no concurrentes, asumirían el resultado negativo de esa coordinación de créditos-deudas.

Resolución de 29-6-2017

(BOE 25-7-2017)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8

HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: concurre al otorgamiento por sí solo el heredero único nombrado, que es esposo de la testadora; se ha citado fehacientemente —lo que se acredita junto con el escrito de recurso— a los dos hijos legítimos de la causante; a los legítimos se les hace legado «en pago de los derechos legítimos que pudieran corresponderles en la herencia de la testadora, la nuda propiedad» de una vivienda situada en Llucmajor; el heredero otorgante, «se compromete por la presente a hacer entrega a los legatarios (...) de los bienes legados, en cuanto le sea solicitado y requerido por parte de dichos legatarios».

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

La primera cuestión es la de determinar si las asignaciones del testador constituyen una partición realizada por el mismo o si, por el contrario, este se limita a establecer normas particonales en el testamento para que luego sean

tenidas en cuenta en la partición que habrían de realizar los herederos una vez fallecido el causante. La cuestión es fundamental a efectos de determinar el título de adjudicación, pues mientras en el primer caso, se trata de una partición que no solo se pasará por ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1056 del Código Civil, sino que confiere la propiedad de los bienes adjudicados como cualquier otra partición, conforme a lo dispuesto en el artículo 1068 del propio Código, mientras que si se tratase de meras normas particonales, el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que habrían de realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particonales del testador.

Centrados en el supuesto de este expediente, hay que concluir en que siendo un solo heredero, no sería preciso realizar partición si no fuera porque intervienen en la sucesión los herederos forzosos en su calidad de legitimarios, por lo que se hace necesaria la realización de inventario y avalúo a los efectos de determinar su cuota en el haber líquido del caudal relictio. El legado que se ha realizado a favor de los mismos en pago de su legítima, es un legado de cosa con delimitación de cuota, por lo que para determinar si la cosa legada cubre o no su porción legítima se hace necesario ese inventario y avalúo del caudal hereditario. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos.

El presente expediente se resuelve conforme a la normativa contenida en el Código Civil, por ser esta la alegada tanto por el Registrador en su nota de calificación, como por el recurrente. No obstante, a la misma solución se hubiera llegado de aplicarse la normativa propia de Mallorca contenida en el Real Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del Derecho civil de las Islas Baleares.

Resolución de 29-6-2017
(BOE 25-7-2017)
Registro de la Propiedad de Lucena, número 2

OBRA NUEVA: REQUISITOS.

En cuanto al primer defecto, relativo al libro del edificio, la LH, reformada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone en el artículo 202 «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción. Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía,

en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

El artículo 202 de la LH antes transcrita, hace referencia a que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio con la salvedad de que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible. Esta referencia a la antigüedad comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes su entrada en vigor, el día 6 de mayo de 2000 (cfr. disposición transitoria primera de la Ley), supuesto que no concurre en este expediente. Asimismo, en el caso de edificaciones declaradas por antigüedad en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo. Por tanto, en caso de inscribirse la declaración de obra nueva de conformidad con el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo no será exigible el libro del edificio, si bien para ello el interesado debe solicitar proceder de este modo con respeto al principio de rogación.

El artículo 202 también dispone que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica», de modo que para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. En el supuesto de este expediente, el acta cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la LH al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que consten en Catastro.

Procede analizar el tercer defecto, relativo a la falta de autenticidad de la documentación complementaria incorporada al acta. Concretamente, se aportan fotocopias compulsadas de la licencia de primera ocupación y del certificado final de obra. Siguiendo el criterio de esta Dirección General mantenido en la Resolución de 9 de febrero de 2017, aunque los documentos protocolizados no son originales, sino copias compulsadas, no cabe negar autenticidad a dicha copia.

Ha sido constante el criterio de esta Dirección General sobre la cuestión planteada (cfr. Resoluciones de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 ó 11 de marzo de 2009) en el sentido de que la autenticidad de la firma del técnico es requisito esencial para que el documento que acredita la terminación de la obra tenga la eficacia que se pretende, sin que pueda bastar el visado colegial, útil tan solo para acreditar la cualificación profesional de quien dice firmar, pero no bastante para demostrar que la firma ha sido efectivamente puesta por él.

Resolución de 29-6-2017

(BOE 25-7-2017)

Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarriá

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA.

En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la

inscripción, conforme al artículo 9.a) de la LH. Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario. La única diferencia es que el apartamento está señalado con el número 20, si bien el resto de la situación sí coincide con la del Registro, correspondiéndole la referencia catastral número 4732602YH5743N0064GK. Es relevante destacar que incluso aparece identificado el número de orden de la división horizontal en el objeto tributario, tal y como apunta el recurrente. Por tanto, no existe duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca registral con la que figura en Catastro, sin que por otra parte la Registradora haya especificado en la nota los motivos por los que no resulta identificada a su juicio la referencia catastral.

Resolución de 29-6-2017

(BOE 25-7-2017)

Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA.

En el supuesto objeto de recurso, se pretende embargo bienes que están a nombre de una sociedad mercantil de las que el demandado es uno de los socios. La constitución de una sociedad mercantil, aun en el caso de que exista un único socio, supone la creación de un nuevo sujeto de derechos y obligaciones aunque en el tráfico se desenvuelva a través de una persona física que sea ese socio único y en este caso, administrador.

En nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él. Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de embargo debe practicarse siempre que la acción se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse —según los casos— cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. En efecto, el último párrafo del artículo 20 de la LH establece que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento». Ahora bien, establece la excepción de que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del Juez o Tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

La posibilidad de embargo bienes de sociedades de capital —por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas— por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Pero esa decisión, que tiene que tomar el Juez, sobre el levantamiento del velo, no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. arts. 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la LH), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva.

Resolución de 30-6-2017

(*BOE* 21-7-2017)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE TITULARIDAD EX ARTÍCULO 54 RH.

El artículo 54.1 del RH, en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condeño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. El requisito de determinación de las cuotas de cada titular es un requisito para practicar la inscripción, de ahí que sea prelicable cualquiera que sea el título en virtud del cual se solicite, ya sea de origen judicial (*vid.*, Resolución de 15 de marzo de 2013), ya de origen administrativo, ya de origen notarial (*vid.*, Resolución de 25 de junio de 2014).

Ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el Registrador (y aportados al interponer el recurso).

Resolución de 30-6-2017

(*BOE* 25-7-2017)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 47

BIENES GANANCIALES: ADQUIRIDOS POR EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo la sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico matrimonial de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado que declara comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real, enunciado con carácter general en los artículos 1346.3 y 1347.3 del Código Civil («Son bienes gananciales... Los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común»). Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (cfr. art. 1359 del Código Civil), el de la autonomía de la voluntad (cfr. art. 1355 del Código Civil) o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. arts. 1346.4, 1347.4 o 1352 del Código Civil).

Este criterio se fundamenta y apoya en la dicción y espíritu del apartado 4.^º de los artículos 1346 y 1347 del Código Civil, que atribuyen carácter privativo o ganancial a los bienes adquiridos por derecho de retracto de carácter privativo o ganancial, aun cuando lo fueran con fondos de carácter contrario, o del artículo 1.352 del Código Civil cuando considera privativas las nuevas acciones u otros títulos o participaciones sociales suscritos como consecuencia de la

titularidad de otros privativos (sin perjuicio del correspondiente reembolso, en su caso), y la doctrina lo extiende a todo supuesto de adquisición preferente, o de adquisición que se derive de una previa titularidad. Por analogía *iuris*, este criterio no solo se ha seguir en los supuestos estrictamente citados en dichas normas (retracto y derecho de suscripción preferente), sino que se debe de aplicar a toda adquisición proveniente del ejercicio de cualquier derecho de adquisición preferente, como el derecho de tanteo u opción, o derivado de una titularidad previa, por razón del denominado desdoblamiento de la cuota, supuesto que tiene lugar en las adquisiciones provenientes de liquidaciones de situaciones de proindivisión.

Ciertamente, respecto de la determinación del carácter ganancial o privativo de la adquisición, la prevalencia del origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición sobre la naturaleza de la contraprestación, o, si se prefiere, la primacía de la natural consecuencia del desenvolvimiento del derecho de cuota, es claramente admitida doctrinalmente cuando, en relación con la aplicación de las reglas que determinan la privatividad y ganancialidad de los bienes adquiridos por derecho de retracto, se entiende que rigen ya cuando se ejercite judicialmente el derecho de adquisición, ya cuando quienes habían de soportar su ejercicio se avengan extrajudicialmente a la adquisición por el retrayente, incluyendo en esta segunda hipótesis el supuesto de enajenación directa a quien es titular de un derecho de retracto (p. ej. un comunero vende a otro comunero), poniendo fin de ese modo a una situación de comunidad que como es bien sabido, y desde tiempo inmemorial, siempre ha sido contemplada con desfavor por el ordenamiento jurídico.

Resolución de 30-6-2017

(BOE 25-7-2017)

Registro de la Propiedad de Güímar

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

Es objeto de debate en este expediente si procede la inmatriculación de una finca oponiéndose la Registradora que, según documento que consta archivado en el Registro, conforme al deslinde vigente en la zona, dicha finca se encuentra ocupando el dominio público y la servidumbre de tránsito.

En el apartado 2 del artículo 15 de la Ley de Costas se prevé que si en la descripción de la finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, como ocurre en el supuesto de este expediente, «el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración del Estado. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción haciendo constar en ella ese extremo. Si a pesar de esa identificación o por no poder llevarse a efecto, el Registrador sospechase una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, pondrá en conocimiento de la Administración del Estado la solicitud de inscripción, dejándola entre tanto en suspenso hasta que aquélla expida certificación favorable». Añade el apartado 3 que «transcurridos treinta días desde la petición de oficio de la certificación a que se refiere el apartado anterior sin que se haya recibido contestación, podrá procederse a la inscripción». Esta disposición se desarrolla

en el Reglamento General de Costas aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016 o 18 de abril de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la DGRN (apart. 2 del art. 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la LH en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

En los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, ya sean las existentes conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015, o ya sean las previstas en dicha Ley, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, por no haberse implantado plenamente el sistema informático previsto en las normas expuestas en el punto anterior, el Registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla primera del artículo 34 del Reglamento de Costas al faltar el primer presupuesto para su aplicación, como es la determinación de la colindancia o intersección según la repetida representación gráfica del dominio público y las servidumbres legales. Por ello, la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. Las previsiones de la legislación de costas sobre el modo de actuar en caso de inmatriculación coinciden, además, con lo dispuesto en el artículo 205 de la LH, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Aunque el deslinde, según se ha dicho, no consta inscrito, la Registradora suspende la inscripción por invasión del dominio público en base a datos que figuran en documentos archivados en el legajo del Registro, concretamente, una certificación administrativa del Servicio Periférico de Costas de fecha 3 de julio de 2009 que contiene referencia expresa a la invasión del dominio público de la parcela cuya referencia catastral se corresponde con la finca cuya inmatriculación se pretende. Por ello, constando identificada gráficamente la finca en la planimetría catastral y resultando de la citada certificación que obra en el Registro la invasión del dominio público, sin constar inscrito el deslinde, es procedente la suspensión de la inscripción, conforme a la normativa citada en los fundamentos anteriores, si bien, en aplicación de la misma, la Registradora deberá proceder según lo previsto en los artículos 15.2 de la Ley de Costas, 34 de su Reglamento y 205 de la LH.

Finalmente, en cuanto a las alegaciones de la recurrente relativas a la conveniencia de la inaplicación de la vigente legislación de Costas por ser contraria al artículo 33 de la Constitución Española, y a diversas Sentencias del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos o acuerdos de las instituciones de la Unión

Europea (que ni siquiera se identifican) hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre el restringido ámbito del recurso.

Resolución de 30-6-2017

(*BOE* 25-7-2017)

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

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH.

El artículo 199 de la LH regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Como ha declarado esta Dirección General en reiteradas ocasiones, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, resultan debidamente justificadas las dudas del Registrador, aunque no con el detalle que sería deseable, tal y como se aprecia en el informe. Dudas que se ven corroboradas con las manifestaciones del propio interesado en el escrito de recurso. Sin que por otra parte sea procedente la inscripción de la ampliación de la edificación en tanto no se inscriba el exceso de cabida, pues la superficie ocupada por la edificación (168 m^2) no cabe físicamente dentro de la finca registral (de 137 m^2). Caso distinto sería si la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita, pues en tal supuesto ningún defecto se ha expresado para practicar dicha operación registral.

Resolución de 30-6-2017

(*BOE* 25-7-2017)

Registro de la Propiedad de Ferrol

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

En primer lugar es preciso recordar que es continua doctrina de esta Dirección General, que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19.bis de la LH. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la forma en que se haya practicado la inscripción solicitada. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practi-

cado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 de la LH). Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010 y 7 de septiembre de 2015), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el Registrador (y aportados al interponer el recurso). Finalmente, es también preciso poner de manifiesto que, siendo el objeto de este recurso el que se ha prolíjamente expuesto, no es este el procedimiento adecuado ni para solicitar del Registrador que expida certificaciones con contenido determinado (*vid.*, art. 227 de la LH), ni para solicitar una exención de honorarios o para discutir los ya satisfechos (*vid.*, art. 294 del propio texto legal).

El objeto de la presente se circunscribe a si es posible hacer constar la referencia catastral de un local destinado a garaje, que continúa inscrito como tal a nombre del promotor de la edificación, y del que la recurrente tiene, junto con su esposo, inscrita una tercera parte indivisa concretada en la plaza de garaje número tres y que resulta inscrita en folio independiente. Aporta para ello recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles expedido a nombre de tercera persona, otro de los copropietarios del local, don A. P. M., titular de un tercio por enajenación de los otros dos restantes. El recurso no puede prosperar porque la falta de trácto sucesivo señalada por el Registrador en su nota, lo impide. El supuesto de hecho es sustancialmente idéntico al que dio lugar la Resolución de 14 de marzo de 2016 cuya doctrina es de plena aplicación al supuesto. De acuerdo con dicha Resolución, la rectificación del contenido del Registro presupone, de acuerdo a los principios generales de nuestro ordenamiento, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. No altera las conclusiones anteriores el hecho de que la titularidad catastral difiera de la que resulta del Registro de la Propiedad porque es esta la que prevalece a efectos jurídicos.

Resolución de 10-7-2017
(*BOE* 27-7-2017)
Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 3

ANOTACIÓN DE DEMANDA: PREFERENCIA CREDITICIA ARTÍCULO 9 LPH.

Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, aunque el ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica, dicho ámbito solo podrá extenderse hasta abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral. Solo puede recaer anotación de demanda sobre aquellos bienes respecto de los cuales verse una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral.

La redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Respecto de la preferencia frente a

otros créditos, este Centro Directivo ha admitido que, pese a las dudas doctrinales que se han suscitado sobre su naturaleza, procede la constancia en el asiento de anotación preventiva de demanda del carácter real de dicha preferencia, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados. La resolución judicial dimanante del procedimiento fijará el momento desde el que retrotraer la preferencia, concretándolo únicamente en la parte vencida de la anualidad en curso más las que se deban de los tres últimos años inmediatamente anteriores. Y ello porque el reconocimiento de tal carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios podría dar lugar a una anteposición en el rango registral. <http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8900.pdf>

Resolución de 10-7-2017

(*BOE* 27-7-2017)

Registro de la Propiedad de Pola de Laviana

ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO.

Como ha señalado este Centro Directivo en Resoluciones citadas en los «Vistos», si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien, es, para ello imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero la cual no está plenamente justificada por el solo hecho de ser el ejecutado hijo del titular registral y aunque se presente certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. art. 78 del RH), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el artículo 14 de la LH.

Resolución de 10-7-2017

(*BOE* 27-7-2017)

Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana, número 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.

Se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

Conforme a los artículos 132 LH y 685 LEC es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la LH que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión

procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada.

La adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta dado que el procedimiento es de 2012, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral, extendida con fecha 6 de julio de 2009, se produjo con anterioridad a aquélla, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución. La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago.

Resolución de 11-7-2017

(BOE 27-7-2017)

Registro de la Propiedad de Granada, número 5

ANOTACIÓN DE EMBARGO: HIPOTECA LEGAL TÁCITA EX ARTÍCULO 194 LH Y 78 LGT.

En cuanto a su naturaleza jurídica de la preferencia establecida en los artículos 194 LH y 78 LGT, la generalidad de la doctrina la configuran como hipoteca legal tácita, de afección de bienes con garantía real de eficacia «*erga omnes*» sin necesidad de inscripción registral, si bien referida únicamente al tributo que periódicamente grava el inmueble en cuestión, no otros, y respecto de determinados períodos impositivos.

En base a lo expuesto, el defecto no puede ser mantenido ya que, como señala el recurrente en su escrito, la hipoteca legal tácita del artículo 78 de la Ley General Tributaria constituye una garantía real, cualificada con una preferencia para el cobro con los bienes del obligado tributario, no solo frente a otros acreedores del deudor, sino también frente a cualquier adquiriente de esos bienes. La Ley establece una hipoteca a favor de la Hacienda Pública sin necesidad de inscripción registral (tácita), por lo que no es necesario que el bien se encuentre inscrito a nombre del deudor y faculta persecución «*erga omnes*» y la ejecución forzosa, en caso de que se incumpla con la obligación de pago. Todo con observación del procedimiento establecido por Ley, que incluye el previo requerimiento de pago al adquirente. En el presente expediente consta que se ha practicado requerimiento de pago y ha sido notificada la diligencia de embargo al propietario, don D. G. N.

Resolución de 11-7-2017
(*BOE* 27-7-2017)
Registro de la Propiedad de Pego

CONJUNTO INMOBILIARIO: LICENCIA.

Con independencia de las diversas construcciones dogmáticas o doctrinales que se han venido sucediendo al respecto, tras la reforma de la Ley de Suelo de 2008 por la Ley 8/2013, de 26 de junio, en el último párr. del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, ya se define legalmente lo que deba entenderse por complejo inmobiliario, cuando señala que «a los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

Por lo tanto, dentro de la categoría general del complejo inmobiliario resultan encuadrables muy diversos supuestos concretos, en función de cual sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes. Y a todos ellos, con independencia de algunas peculiaridades que luego veremos, resulta de aplicación ese mismo régimen jurídico esencial, formulado tradicionalmente en el artículo 396 del Código Civil desarrollado en la Ley sobre propiedad horizontal. Dado que la regulación vigente admite expresamente se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no solo ni necesariamente edificaciones, sino también «parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales», carece de fundamento normativo la exigencia de que se describan *«ab initio»* las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

En el supuesto analizado concurren las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo que se realizan bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios, y en particular, de los contemplados en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal. En tal caso, resulta de aplicación el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como régimenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma». Conforme la normativa autonómica de aplicación, el título administrativo habilitante en este caso es la licencia. Por lo que la documentación aportada a este expediente, aun tratándose de un certificado expedido por el secretario con el visto bueno del alcalde, pero que se limita a incorporar los informes técnicos favorables a la actuación calificada, no puede considerarse que cumpla los requisitos básicos que ha de revestir el acto administrativo exigido en este caso, la licencia urbanística. Debe señalarse que la hipotética existencia de una concreta licencia de obras sobre una de las múltiples parcelas independientes que se configuran como elementos independientes en el complejo inmobiliario, podría, a lo sumo, servir como argu-

mento si se pretendiera tan solo la inscripción de la segregación de dicha parcela, pero en ningún caso puede considerarse como autorización administrativa para la constitución del complejo inmobiliario integrado por 26 parcelas privativas y algunas más comunes.

Cabe recordar la doctrina de este Centro Directivo plasmada en la Resolución de 7 de marzo de 2017, que se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y 5 de mayo de 2016, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal —norma registral temporalmente aplicable— la oportuna licencia o declaración de innecesidad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Resolución de 12-7-2017

(BOE 27-7-2017)

Registro de la Propiedad de Portugalete

DERECHO FORAL VASCO: LEGÍTIMA.

En primer lugar, el causante ostentaba vecindad civil foral vasca al tiempo de su fallecimiento, lo que no se discute en la calificación, pues además así lo determina la disposición transitoria séptima de la Ley 5/2015, de 25 de junio, según la cual, la vecindad civil foral vasca se entenderá automáticamente adquirida por todos los vecinos de la Comunidad Autónoma del País Vasco desde la entrada en vigor de esta ley por lo que la sucesión se regulará conforme la legislación civil foral vasca; en segundo lugar, en la presente sucesión está designado un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el artículo 48 de la Ley 5/2015 en su número 2, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante. Por lo tanto, en este caso se ha respetado la legítima de los descendientes regulada en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, y se llega a la misma conclusión: hay un hijo que en su condición de heredero absorbe la legítima de todos los descendientes.

La interpretación literal y lógica de la disposición testamentaria parece clara: «la legítima estricta que por Ley le corresponda», es decir que se quiere reducir al hijo a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Siendo que conforme el artículo 9.8 del Código Civil, las disposiciones hechas en testamento conforme la ley personal del causante al tiempo del otorgamiento conservan su validez, aunque sea otra la ley que rija la sucesión, «si bien las legítimas se ajustarán, en su caso, a esta última», será de aplicación la normativa vasca de las legítimas y a lo mínimo exigido por esa legislación se deberá atender. La norma vasca no contempla derecho mínimo alguno al descendiente que no haya sido llamado en cuantía cierta y determinada, lo que ocurre en este expediente en el que se le reduce a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Todo esto, siempre que

haya sido designado como heredero otro hijo o descendiente en la herencia, lo que ha ocurrido en el expediente, por lo que se ha de concluir en que el otro hijo está excluido de la herencia. En consecuencia, con una aplicación literal de la ley vasca, habiendo sido reducido uno de los descendientes a la legítima estricta que por ley le corresponda, y no habiéndola conforme la nueva legislación vasca, se debe entender apartado de la herencia.

Resolución de 12-7-2017

(BOE 27-7-2017)

Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarriá

FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral —de folio real—, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la LH y 44 y 51.6 del RH), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitable entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9.1 de la LH y 51, reglas 1.a a 4.a, del RH).

Esta doctrina ha sido matizada en relación a los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Así las cosas es evidente que la calificación no puede mantenerse. La nota de calificación no cuestiona la identidad de la finca, ni su correspondencia con la inscrita en el folio correspondiente del Registro ni plantea la existencia de discrepancias de las que pueda derivarse la existencia de modificaciones no inscritas y que comprometan su identidad. El único reproche que lleva a cabo es que la descripción contenida en el título es incompleta.