

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

Resoluciones de 8-11-2016 (8 Resoluciones)

(BOE 2-12-2016)

Registro de la Propiedad de Cieza, número 1

SERVIDUMBRE DE AGUAS: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

La Ley de Aguas de 1985, además de incluir en el dominio público hidráulico del Estado los acuíferos y las aguas subterráneas, estableció un régimen transitorio para quienes a su entrada en vigor ya ostentaban derechos sobre aguas privadas procedentes de pozos o galerías a título de propietario o, si se prefiere, como facultad accesoria de su derecho de propiedad de la tierra. En este punto, la Resolución de 23 de abril de 2005 ya consideró que, no obstante la consideración como aguas privadas y aun constando previamente la existencia del pozo en el Registro, para hacer constar el derecho a un caudal determinado de agua es preciso acreditar la previa inscripción en el catálogo de aguas. A la vista de la disposición transitoria tercera bis de la Ley de Aguas, para constituir un derecho de servidumbre que suponga una modificación de la ubicación y/o de la superficie sobre la que se aplica el recurso en el caso de aprovechamiento de regadío, será preciso, para conseguir su inscripción en el Registro de la Propiedad, justificar mediante la correspondiente certificación del registro competente de aguas, la existencia de la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación, tal y como dispone la disposición transitoria tercera, apartado 3, del texto refundido de la Ley de Aguas, o que, pese a dichas modificaciones de uso, ubicación o variación de superficie, las aguas siguen teniendo carácter pri-

vado (disposición transitoria segunda de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional).

Por lo que se refiere a la correcta descripción de la servidumbre, para que puede entenderse cumplido el principio de determinación, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.

Por lo que se refiere al último de los defectos recurridos, esto es el relativo a la necesidad de acreditar los medios de pago del precio en su día pactado en el contrato privado de venta ahora elevado a público, procede también ratificar la nota de calificación recurrida siguiendo la doctrina reiterada de este Centro Directivo. Por lo que se refiere a la concreta calificación registral impugnada se indica que la comunidad de regantes «ha recibido e ingresado en la Caja Social, bien por ingreso o transferencia o bien mediante pago en metálico en las oficinas de esta Comunidad en las fechas y por los titulares de las fincas que seguidamente se dirán, las cantidades correspondientes al pago por el riego». Por tanto, se «expresa defectuosamente», impidiendo dar por debidamente cumplidas las previsiones legales anteriormente expuestas; debiendo confirmarse la nota de calificación en tal extremo.

Resolución de 10-11-2016

(BOE 2-12-2016)

Registro de la Propiedad de Cáceres, número 2

EXPEDIENTE DE DOMINIO ANTERIOR A LA LEY 13/2015: ÁMBITO.

La Resolución de 15 de diciembre de 2015 declaró que «no se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición» y que «no hay verdadera interrupción del tracto, al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral». Debe concluirse que en el presente caso, en el que el promotor del expediente de dominio adquire de persona que no es la titular registral, ni heredero único de la titular registral —véase la Resolución de 14 de abril de 2016— sí que concurre la hipótesis habilitante para permitir conceptualmente, si concurrieran los demás requisitos procedimentales pertinentes, que el promotor obtenga judicialmente un pronunciamiento para la reanudación del tracto a su favor con cancelación de la inscripción registral contradictoria.

Aunque del escrito del recurso sí resulta con claridad cuál fue tal modo de adquisición, no consta que tal extremo figurase explicitado en la documentación presentada en el Registro de la Propiedad, por lo que no pudiéndose basar la resolución del presente recurso en extremos aportados en vía de recurso pero no presentados oportunamente ante el Registrador, este defecto sí ha de ser confirmado, pues el artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala 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», defecto, no obstante, fácilmente subsanable.

Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio. Por lo tanto, ha de revocarse el concreto defecto señalado por la Registradora cuando afirma que el expediente de dominio «no es medio hábil para inscribir tal mayor superficie construida, para lo cual debe hacerse la correspondiente declaración de obra nueva». Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación.

Resolución de 10-11-2016

(BOE 2-12-2016)

Registro de la Propiedad de El Ejido, número 2

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: CONSTITUIDO POR EL USUFRUCTUARIO.

Conforme a los artículos 480 del Código Civil y 10 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, los arrendamientos otorgados por usufructuarios se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que este concluya.

El artículo 175 del RH dispone: «en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes: Primera. Las inscripciones de hipoteca y demás gravámenes sobre el derecho de usufructo se cancelarán a instancia del dueño del inmueble con solo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario». Por tanto, siendo claro que el arrendamiento concertado por el titular del usufructo es un gravamen del usufructo mismo, su cancelación no puede exigirse por un hecho dependiente de la voluntad del usufructuario. Además, para excluir tal hipótesis, el artículo 1256 del Código Civil, señala que «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».

En consecuencia, y aplicando el mismo principio general para el caso planteado en el presente recurso, cuando un usufructo gravado con un derecho de arrendamiento, que además consta inscrito, se transmite al nudo propietario, no se produce una completa y perfecta consolidación del usufructo con la nuda propiedad, ni se produce la extinción del arrendamiento inscrito, sino que dicho arrendamiento sigue vigente y no puede ser cancelado hasta que se produzca el

vencimiento del plazo inscrito de dicho arrendamiento, o, como señala el artículo 175 del RH, se «acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario».

Resolución de 10-11-2016

(BOE 2-12-2016)

Registro de la Propiedad de Sueca

HIPOTECA: CLÁUSULA SUELO. HIPOTECA: PACTOS INSCRIBIBLES.

El presente expediente se refiere a una escritura de préstamo hipotecario con intereses remuneratorios variables, entre un acreedor entidad de crédito y unos prestatarios personas físicas, y en el que la finca gravada es una vivienda que no se va a destinar a su domicilio habitual. La cuestión que se debe resolver consiste en la determinación de 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.

El precepto objeto de debate es el artículo 6 de la Ley 1/2013. Al interpretar esta norma debe tenerse en cuenta, como reiteradamente ha puesto de manifiesto este Centro Directivo, que se ubica en el Capítulo II de la citada Ley 1/2013, de 14 de mayo, bajo la rúbrica del «fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario en la comercialización de los préstamos hipotecarios», artículo que como expresa el Preámbulo de la Ley, introduce mejoras en el mercado hipotecario que se adoptan «como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto por el que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993». Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución 5 de febrero de 2014, la valoración de las denominadas «cláusulas suelo» se incardina en el ámbito del control de inclusión y de transparencia de los contratos con condiciones generales de la contratación, pues se trata de un control previo al del contenido o abusividad.

Sobre tal extremo el Registrador, como señala la Resolución de esta Dirección General 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. En este sentido, la reiterada Sentencia del TS de 9 de mayo de 2013, reconociendo que corresponde a la iniciativa empresarial fijar el interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador, añade que «también le corresponde comunicar de forma clara, comprensible y destacada la oferta», a lo que añade la citada Sentencia que «el artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE dispone que «La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato (...) siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible», precepto del que extrae a contrario *sensu* que “las cláusulas referidas a la definición del objeto principal del contrato se someten a control de abusividad si no están redactadas de manera clara y comprensible”». Esta obligación de claridad y transparencia se controla a través de un doble filtro. El primero es aplicable a todo contrato con condiciones

generales de la contratación, con independencia de que en el mismo intervenga o no un consumidor, a través del llamado control de incorporación o inclusión de la cláusula al contrato (*vid.* art. 7 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación). El segundo filtro, limitado, según doctrina mayoritaria, al caso de los contratos con consumidores, se articula a través del control de transparencia. La caracterización básica que define el control de transparencia, como ha puesto de manifiesto la doctrina y resulta especialmente de las expresadas STS de 9 de mayo de 2013 y 8 de septiembre de 2014, responde a la expansión conceptual del principio de buena fe, como presupuesto tanto del control de eficacia de las condiciones generales, como de fuente de creación de especiales deberes por parte del predisponente, que, por ejemplo, en este ámbito de las cláusulas limitativas de los tipos de interés se proyectarían en una adecuada diferenciación de las mismas a través de su inclusión en una cláusula propia, o su indicación en párrafo separado y con letras en negrita, mayúsculas o subrayado, y la información sobre escenarios posibles o de la evolución histórica de los tipos de interés adoptados. A la luz de estos claros criterios jurisprudenciales se debe realizar la valoración del defecto opuesto en la calificación impugnada.

Pues bien, es este control previo y doble de incorporación y transparencia el que se ha visto reforzado por el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, cuya interpretación se ha de hacer partiendo del contexto legal y jurisprudencial, nacional y comunitario, que se ha expuesto en el precedente fundamento, contexto que condiciona la validez de las cláusulas hipotecarias al cumplimiento de los requisitos legales tendentes a asegurar una comprensibilidad real de las mismas por parte del prestatario. Es decir, frente a la opinión de quienes defienden 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). El control de inclusión o incorporación al contrato de las cláusulas de los contratos sobre servicios financieros que revistan caracteres de condición general de la contratación, viene regulado en la actualidad por la Orden EHA/2.899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que impone determinados deberes de información a las entidades prestamistas y al Notario que autoriza la correspondiente escritura. Por ello, para asegurar la existencia de dicha transparencia, el referido 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, ha regulado, en el ámbito de los préstamos y créditos hipotecarios, un requisito especial: «la expresión manuscrita» del prestatario acerca de su real comprensión del riesgo que asume.

El pago de intereses —los negativos— por parte del acreedor en favor del prestatario no transforma el préstamo convirtiéndolo en un depósito retribuido, como se alega por algún sector doctrinal, porque la causa jurídica de ambos contratos es distinta y tal pago carece de virtualidad para alterar la obligación del deudor de devolución del dinero recibido por cuotas en los plazos pactados, en una obligación de devolución íntegra a solicitud del depositante o prestamista (arts. 1766 y 1775 del Código Civil), y porque cuando el depositario tiene permiso para servirse del dinero depositado, el contrato pierde el concepto de depósito y se convierte en un préstamo (art. 1768 del Código Civil). Igualmente irrelevante para la aplicación del citado artículo 6 de la Ley 1/2013 resulta la afirmación del Notario recurrente de que la cláusula citada es la aclaración de una condición esencial del contrato derivada del sistema de amortización francés pactado. Por

tanto, si el prestamista, en ejercicio de su legítimo derecho, predispone una cláusula que limite o excluya la posibilidad de que devenguen intereses a favor del prestatario, aunque sea a efectos aclaratorios de los efectos típicos del contrato o del significado de una de las cláusulas pactadas, su incorporación al contrato de préstamo hipotecario exigirá, por disposición imperativa y como canon de transparencia, la aportación de la repetida expresión manuscrita.

Cuando la calificación del Registrador sea desfavorable, es exigible, de conformidad con los principios básicos de todo procedimiento y con arreglo a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese además de una motivación jurídica suficiente, la determinación de las concretas cláusulas o partes de las mismas suspendidas de inscripción, para que los interesados puedan conocer con claridad y precisión los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

La siguiente objeción del Registrador que ha sido recurrida se refiere a la cláusula financiera cuarta «comisiones», respecto de la que se suspende la inscripción del apartado 4.2. «comisión por subrogación», el inciso: «Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 12.a que se refiere a la “Subrogación de los adquirentes en el préstamo”; por carecer de trascendencia real, en tanto dicha cláusula no es objeto de reflejo registral, como se indicará posteriormente (arts. 9 y 98 de la LH y 51.6.a de su Reglamento)». Por su parte, la citada cláusula duodécima «subrogación de los adquirentes», se suspende también por cuanto la regulación de la subrogación por terceros adquirentes de la finca hipotecada, carece de trascendencia real (arts. 9 y 98 de la LH y 51.6.a de su Reglamento). Estas dos estipulaciones pueden denegarse alegando exclusivamente que se trata de un pacto de naturaleza personal sin más motivación, como ya ha manifestado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (Resoluciones de 30 de marzo y 28 de abril de 2015, entre otras).

Es criterio de esta Dirección General que la cláusula de vencimiento anticipado relativa a la muerte o concurso del fiador no es inscribible porque el fallecimiento o concurso del fiador no afecta en modo alguno ni al derecho real de hipoteca ni a la solvencia del deudor; ni tampoco a la determinación de la garantía ni a sus posibilidades de ejecución, por ser la fianza una institución ajena al Registro de la Propiedad.

En consecuencia, se confirma en cuanto a este defecto la calificación registral.

En cuanto al vencimiento anticipado del préstamo por no destinarse el dinero entregado a la finalidad convenida, en primer lugar, porque, en la medida en que el préstamo se vincula a la adquisición del inmueble hipotecado, como en este caso, o a cualquier otra finalidad relacionada directamente con el mismo (su construcción, rehabilitación o explotación), contribuye a la identificación de la obligación garantizada y se constituye en motivo de especial relevancia de la concesión. En segundo lugar, porque, en determinados supuestos, la finalidad del préstamo puede determinar el contenido de ciertas estipulaciones contractuales o de consecuencias procesales determinadas, como cuando el destino pactado es la adquisición de la vivienda habitual (ej. arts. 114, párrafo tercero, de la LH, o 579 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), o nos encontramos ante préstamos oficiales para la financiación empresarial (Instituto de Crédito Oficial) o ante acuerdos de refinanciación y extrajudiciales de pagos recogidos en la legislación concursal.

En cuanto al vencimiento anticipado por la ausencia del reembolso por el prestatario de las obligaciones dinerarias que siendo de su cuenta hubieren sido

anticipadas por el acreedor, se considera inscribible porque el incumplimiento de esas obligaciones dinerarias derivadas de la conservación de los bienes dados en garantía o que estén directamente vinculadas a los mismos y puedan constituir cargas preferentes (ej. gastos de la comunidad horizontal, seguros de daños o Impuesto sobre Bienes Inmuebles), dada la importancia del mantenimiento de la suficiencia del valor de la garantía hipotecaria (art. 117 de la LH) y de la conservación de la preferencia de cobro de la misma, deben posibilitar el vencimiento del préstamo en cuanto incumplimiento de obligaciones de especial relevancia a tales fines (Resoluciones de 20 de mayo de 2000 y de 22 de marzo de 2001, entre otras).

No resulta inscribible el pacto de compensación de créditos (cuentas, depósitos, etc.), ni con relación a la posibilidad de reclamar el pago de la deuda a otros obligados, ya que se trata de pactos que trascienden a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca, por lo que respecto de los mismos debe desestimarse el recurso. El mismo criterio se debe mantener respecto de pacto de imputación de pagos genérico que ha sido objeto de suspensión, el cual faculta al acreedor para aplicar, a su libre elección, las cantidades que reciba del prestatario a cualquiera de las operaciones financieras que mantenga con el mismo.

Otra cosa sería el pacto de imputación forzosa de la cantidades recibidas al pago, por el orden convenido, de las distintas obligaciones principal, accesorias o complementarias vinculadas al préstamo (capital, intereses ordinarios, intereses moratorios y gastos); ya que dicha imputación va a determinar, en su caso, la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva por los distintos conceptos garantizados y, en su momento, el concreto pago al actor del precio del remate, pues la cuantificación del mismo dependerá de la cantidad reclamada por cada concepto y del importe de la respectiva responsabilidad hipotecaria, ya que no se puede entregar al ejecutante por cada uno de los conceptos garantizados cantidad alguna que exceda de la respectiva cobertura hipotecaria (art. 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

La renuncia o voluntad de no revocar la hipoteca inscrita, bien no requiriendo la aceptación del acreedor o bien no cancelándola transcurridos los dos meses desde que tuvo lugar el requerimiento, resulta una cláusula abusiva cuando sea aplicable, como ya se ha analizado ocurre en este caso, la legislación de protección de los consumidores. Así, esta cláusula, en cuanto implica la renuncia a un derecho concedido por Ley al prestatario consumidor por el artículo 141 de la LH (requerimiento al acreedor para que acepte y cancelación unilateral de la hipoteca transcurridos dos meses), se puede encuadrar dentro de las cláusulas abusivas por limitar los derechos básicos de los consumidores (art. 86 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) o por afectar al perfeccionamiento y ejecución del contrato (art. 89 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), en la medida que impone al prestatario ciertas obligaciones para evitar los riesgos derivados de la falta de diligencia por parte del acreedor en el cumplimiento de las suyas propias (STS de 16 de diciembre de 2009).

Lo que es excluido realmente del Registro es la obligación de que en el seguro figure como beneficiario el banco, que las indemnizaciones derivadas del seguro o de las expropiaciones forzosas se destinen al pago de las cantidades derivadas del contrato —incluso las no vencidas—, y el régimen de la subrogación real de los importes percibidos en caso de que las obligaciones no estuvieran vencidas. Tales pactos, si bien es cierto, como señala el Registrador en su nota de calificación,

son reproducción de previsiones legales o desarrollo permitido por las mismas, deben considerarse inscribibles en la medida que la hipoteca se extiende naturalmente a las mismas (arts. 109 y 110.2 de la LH). Sin embargo, de este régimen debe exceptuarse las indemnizaciones derivadas de la expropiación forzosa de la finca hipoteca porque su destino y procedimiento viene fijado por la Ley (art. 42 Ley sobre expropiación forzosa), no siendo susceptible de pacto y, además, la obligatoria citación del acreedor hipotecario en el expediente expropiatorio (art. 4.2 de la Ley sobre expropiación forzosa) permitirá la defensa del mayor valor posible para la finca hipotecada (Resolución de 18 de marzo de 2008). Esta cláusula solo sería admisible si contiene la previsión de la posibilidad por parte del deudor de sustituir la garantía desaparecida por otras nuevas e igualmente seguras de conformidad con el artículo 1129.3 del Código Civil.

Respecto a la prohibición de arrendar por debajo de una determinada renta que se fija, debe considerarse no inscribible porque, aparte de disponerlo así con carácter general el artículo 27 de la LH, según la STS de 16 de diciembre de 2009, tales pactos, como pone de manifiesto la nota de calificación, solo son admisibles en relación con aquellos supuestos de arriendo que no estén sujetos al sistema de purga de cargas en caso de ejecución de una hipoteca anterior.

Por último, se suspende también la inscripción de las cláusulas decimotercera: «apoderamiento»; decimocuarta: «anotación de suspensión», la de «tratamiento de datos personales», la de «declaración específica: condiciones generales de la contratación, y no adhesión a arbitraje de consumo» y la de «autorización», por tratarse de estipulaciones carentes de trascendencia real (arts. 9 y 98 de la LH, 9 y 51.6.a de su Reglamento). Lo cierto es que ninguna de las cláusulas de este grupo tienen el carácter de estipulación financiera, ni contribuyen a la delimitación de la obligación garantizada o del derecho real de garantía, ni son susceptibles de garantía hipotecaria, ni tampoco se articulan como causa de vencimiento anticipado del préstamo, por lo que pueden ser suspendidas con la única motivación de carecer de trascendencia real; procediendo, por tanto, en cuanto a las mismas, la desestimación del recurso.

Resolución de 15-11-2016

(BOE 2-12-2016)

Registro de la Propiedad de Valdepeñas

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la situación tabular, la finca aparece inscrita a favor de los cónyuges don P. J. A. y doña R. S. C. sin que conste en el Registro su fallecimiento ni realizada partición alguna. Tampoco resulta de la documentación obrante en el expediente que se haya producido la aceptación de la herencia. 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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Por eso 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.

A partir de la entrada en vigor de la reforma de la LH operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: —Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la LH; —El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la LH, y tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros; —Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices (así ocurre con el procedimiento regulado en el art. 199 y con el regulado en el art. 201.1).

Es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (cfr. último párrafo del art. 201.3 de la LH). 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.

Resolución de 15-11-2016

(BOE 2-12-2016)

Registro de la Propiedad de Durango

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: HERENCIA YACENTE. ARRENDAMIENTOS URBANOS: PLAZAS DE GARAJE.

En cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. 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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio

de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Por eso 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. Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la STS de 3 de marzo de 2011, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado* requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

El hecho de que la única heredera testamentaria del causante, su hija doña S. G. S., así como los padres y hermana del difunto hubieran renunciado a sus derechos hereditarios y lo hiciesen constar en autos, provocó la notificación por edictos. Asimismo interviene en el procedimiento la ejecutada y copropietaria de los bienes, doña M. G. R., quien según el recurrente era pareja del deudor fallecido. De la documentación obrante en el expediente, salvo la constancia en el certificado de defunción del término «compañera» referido a doña M. G. R. como declarante, no resulta acreditado el requisito de la inscripción en el Registro de Parejas de Hecho. Ahora bien, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en este expediente, en el que se han efectuado reiteradas averiguaciones tendentes a identificar a los herederos del titular registral, las renunciaciones sucesivas de los herederos identificados como tales y la intervención en el procedimiento de doña M. G. R., actuando en defensa de la posición de la herencia yacente y herederos desconocidos de don F. G. L., como ratifica en las alegaciones la Letrado de la Administración de Justicia, no puede concluirse que se haya producido indefensión. En consecuencia el defecto debe revocarse.

Ciertamente el destino de la finca es determinante para establecer los requisitos para proceder a la inscripción de la adjudicación, dado que en el caso de que la finca arrendada sea un garaje, como ha manifestado esta Dirección General en su Resolución 3 de marzo de 2004 y reiterado en otras posteriores, como la más reciente de 12 de febrero de 2016, el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación, ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley —siquiera esta enumeración sea ejemplificativa—, ni en la Exposición de Motivos de la Ley cuando dice en su apartado 3 que «la ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría esta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a estos». Pero la documentación justificativa de las alegaciones de la recurrente no fue puesta a disposición del Registrador en el tiempo en que este emitió su

calificación sino en un momento posterior; no pudiendo ser tenida en cuenta para la resolución de este recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la LH, sin perjuicio de su posterior presentación a efectos de subsanar el defecto que, en base a las anteriores consideraciones, debe confirmarse.

Resolución de 15-11-2016

(BOE 2-12-2016)

Registro de la Propiedad de Sant Mateu

IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES EN LA ESCRITURA PÚBLICA: FUNCIONES DE NOTARIOS Y REGISTRADORES.

Por el valor que la ley atribuye al instrumento público, es presupuesto básico para la eficacia de este la fijación con absoluta certeza de la identidad de los sujetos que intervienen, de modo que la autoría de las declaraciones contenidas en el instrumento quede establecida de forma auténtica, mediante la individualización de los otorgantes. Por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado, como requisito esencial de validez del instrumento público, impone al Notario autorizante la obligación de dar fe de que conoce a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos. Ciertamente, en el supuesto de este expediente, el Notario autorizante ha cumplido todas las exigencias de la Ley y del Reglamento en cuanto a la identificación de los otorgantes. Por lo tanto, no se puede cuestionar la identidad de los comparecientes, pues es una competencia del Notario que no incumbe al Registrador.

En la calificación registral, respecto de los nacionales otorgantes de aquellos países en los que no varía el número del documento oficial de identificación, el Registrador deberá comprobar su exacta correspondencia con la numeración obrante en el Registro de la Propiedad, al objeto de evitar que personas con iguales nombres y apellidos y que hayan sido debidamente identificados por el Notario puedan usurpar la identidad de los titulares registrales. Pero respecto de los nacionales de aquellos países (como Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte) en los que se produce una alteración en los números de identificación del documento oficial de identificación, debe entenderse suficiente la declaración que realice el Notario, bajo su responsabilidad, de la correspondencia del compareciente con el titular registral, salvo que el Registrador, motivando adecuadamente, no considere suficiente dicha aseveración. Ciertamente estos supuestos de alteración de los números del documento oficial de identificación serán cada vez menos frecuentes dada la actual exigencia de hacer constar los NIEs de los extranjeros en las inscripciones registrales (cfr. art. 254 LH según redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre), numeración que no varía.

Resolución de 15-11-2016

(BOE 3-12-2016)

Registro de la Propiedad de Valdemoro

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidaciones de sociedades de gananciales y adjudicación de herencia en la que

concurrer las circunstancias siguientes: concurrer la primera esposa del causante y la viuda, los dos hijos de primer matrimonio, y está representada la hija del segundo matrimonio por su madre en ejercicio de patria potestad; se liquidan las dos sociedades de gananciales de sendos matrimonios y se adjudica la herencia del causante; los bienes se adjudican en la forma y en su caso porciones indivisas y usufructos que resultan de las instituciones de herencia y legados, a excepción de una vivienda que integraba la primera sociedad de gananciales y que se adjudica a la primera esposa en cuanto a una mitad indivisa y a uno de sus hijos en cuanto a la otra mitad, compensándose en metálico al otro hijo y a la menor.

La existencia de conflicto de intereses se ve patente cuando este existe en el proceso de formación de un contrato o negocio jurídico bilateral, generador de obligaciones para ambas partes. Es la denominada autocontratación, tanto en sentido estricto, (contrato consigo mismo, es decir, cuando una persona cierra consigo misma un negocio actuando a la vez como interesada y como representante de otra), como autocontratación en sentido amplio, (cuando una sola voluntad hace dos o más manifestaciones jurídicas y pone en relación dos o más patrimonios y hay colisión de intereses en esa relación). En la STS de 17 de mayo de 2004, se recoge que el legislador toma en consideración el conflicto de intereses en relación con cada asunto concreto (cfr. arts. 163 y 299.1.º del Código Civil), por lo que deben ser valoradas las circunstancias concurrentes para afirmar o negar su existencia. También este Centro Directivo se ha manifestado en situaciones concretas, y así, ha dicho que para determinar que existe conflicto de intereses deberá concluirse que es razonable entender que la satisfacción por los padres de sus propios intereses irá en detrimento de la de los hijos (Resoluciones en «Vistos»).

Así, por ejemplo, diferentes resoluciones han considerado que no existe conflicto de intereses cuando la liquidación de gananciales se ha realizado con estricta igualdad, mediante la adjudicación de una mitad indivisa a cada partícipe, o cuando la partición hereditaria también se ha realizado en estricta aplicación de las normas legales o disposiciones testamentarias. Por el contrario, cuando se adopta una decisión por el representante, que aunque pueda entenderse adecuada para los intervinientes, suponga una elección, ha entendido que la valoración de inexistencia de conflicto no puede hacerla por sí mismo el representante del incapaz, sino que exige, conforme a lo establecido en el artículo 163 del Código Civil, del nombramiento de un defensor, con posterior sometimiento a lo que establezca el Juez en su decisión, sobre la necesidad o no de posterior aprobación judicial (Resolución de 5 de febrero de 2015).

Visto así, ni la representante ni la representada son adjudicatarias de bienes concretos ni porciones distintas de las señaladas en el testamento, por lo que no se incurre en una contraposición de intereses de forma directa. Pero habida cuenta la calificación conjunta de todas las actuaciones verificadas y que se realiza la adjudicación de una vivienda concreta a otro de los herederos interesados en la partición junto con la exesposa de primer matrimonio, se produce una adjudicación desigual, lo que apareja la ruptura del principio de proporción de las respectivas cuotas de los herederos conforme la voluntad del causante. No obstante, el hecho de que haciéndose las adjudicaciones de las fincas en la forma ideal, haría que se crease un proindiviso entre extraños y dadas las circunstancias del mismo —hija de segundo matrimonio junto con la esposa del primero—, suscita la evitación del mismo. Además, ni la representante ni la representada son adjudicatarias de bienes concretos, se cumplen las previsiones del testador en

cuando a sus disposiciones, y los intereses de la representante y la representada en esa finca concreta son conjuntos pero no contrapuestos.

Resoluciones de 15-11-2016 (2 Resoluciones)
(BOE 3-12-2016)
Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: HERENCIA YACENTE.

Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. 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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Por eso 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. Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la STS de 3 de marzo de 2011, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado* requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

Resolución de 22-11-2016
(BOE 15-12-2016)
Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera

REFERENCIA CATASTRAL: ERROR AL CONSIGNARLA EN LA INSCRIPCIÓN.

Es objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de segregación de una porción de finca que se corresponde con una parcela catastral, cuando el número de dicha parcela catastral según consta en el Registro no se corresponde con el expresado ahora en la escritura.

Como se ha dicho anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. art. 39

de la LH), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos.

Nos encontramos ante una inexactitud en el Registro al reflejar el número de la parcela 152, que como señala la Registradora en su informe, deriva de un error material en el título que causó la inscripción 4ª en la que se hizo constar los números de las parcelas catastrales que integran la finca registral 10.075 de El Coronil. De la documentación y circunstancias expuestas resulta evidente que se incurrió en un error meramente material en la consignación de un dígito de una de las parcelas catastrales, sin que existan dudas de que se esté alterando con ello la configuración física de la finca inscrita. Pero es que además, aun cuando pretendiera alterarse la configuración física de las fincas, la aportación de las representaciones gráficas catastrales y la solicitud expresa de modificación de la descripción de la finca contenida en la escritura, sería suficiente para iniciar el procedimiento correspondiente para tal alteración. Por todo ello hay que concluir que dicho error carece de entidad para impedir la inscripción pretendida.

Resolución de 22-11-2016

(BOE 15-12-2016)

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

DOBLE INMATRICULACIÓN: PREVALENCIA DEL PROCEDIMIENTO REGULADO EN LA LEY DE PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209 de la LH que establece «el expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes». Por tanto, fuera de los supuestos de iniciación de oficio por el Registrador, la LH solo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas por la doble inmatriculación. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General para la regulación anterior a la Ley 13/2015 (cfr. Resoluciones de 26 de febrero de 2013 y 2 de diciembre de 2014), la expresión legal de esta regla, así como la de la regla sexta, puede entenderse comprensiva no solo de los titulares derechos inscritos, sino también anotados, entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no solo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas.

El artículo 209 de la LH, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, introduce la novedad de permitir el inicio de este procedimiento de oficio por el Registrador, posibilidad esta que le estaba vedada anteriormente. Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el Registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación.

En el presente caso resulta de los hechos de la nota de calificación el reconocimiento del Registrador de la existencia de una situación de doble inmatriculación. Ahora bien, no puede soslayarse que una de las fincas implicadas en esta situación patológica es titularidad de la Administración Pública. Conforme al

apartado 2 del artículo 209 de la LH, «lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes». Por tanto, la LH atribuye expresamente prevalencia al procedimiento específico que en sede administrativa tenga por objeto resolver la situación de doble inmatriculación. Por todo ello resulta plenamente justificado que el Registrador recabe de la Administración la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación, pues debe evitarse iniciar la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 209 de forma paralela y estéril a otro procedimiento administrativo con igual objeto y trámites específicos.

Como señalan las Resoluciones de 29 de julio y 10 de octubre de 2016, 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. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de revisar la inscripción ya practicada de exceso de cabida en una finca colindante. De acuerdo con lo anterior es igualmente 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).

Resolución de 22-11-2016

(BOE 15-12-2016)

Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del RH, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.

No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la LH y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo.

Resolución de 23-11-2016

(BOE 15-12-2016)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 9

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: RECLAMACIÓN DE DEUDAS POR CUOTAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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. Del artículo 43.1 de la LH, en su relación con el artículo 42.1.o del mismo texto legal, resulta claramente que solo el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real puede obtener anotación de demanda.

Esta Dirección General ha elaborado una dilatada doctrina (*vid.* «Vistos»), relativa a las preferencias crediticias y a su impacto registral. La citada doctrina parte del hecho de que 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. Sin embargo, esta afección legal no permite considerar que una demanda en juicio ordinario en reclamación de una cantidad de dinero adeudada por el impago de las cuotas de comunidad por la herencia yacente del titular registral de un piso, tenga eficacia real.

En el presente expediente el objeto del procedimiento del que resulta el mandamiento de anotación de demanda es una reclamación de cantidad que efectúa una comunidad de propietarios por las cuotas impagadas de uno de los pisos del edificio. Así consta expresamente en el antecedente de hecho primero del auto judicial. No hay referencia alguna a la existencia o no de acreedores anteriores frente a los que se quiera hacer valer la preferencia recogida en el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal, ni consta transmisión alguna de la finca. Como se ha dicho, la ley prevé la afección de la finca al pago de las cantidades adeudadas por el anterior titular, afección legal que, sin embargo, no permite considerar que una demanda en juicio ordinario en reclamación de una cantidad de dinero adeudada por el impago de las cuotas de comunidad por la herencia yacente del titular registral de un piso, tenga eficacia real, para ello sería preciso como se ha dicho que se pretenda la constancia de la preferencia del crédito frente a anteriores acreedores o que se demande al titular actual de la finca por las deudas del anterior propietario.

Resolución de 23-11-2016

(BOE 15-12-2016)

Registro de la Propiedad de Herrera del Duque

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Cabe señalar que la finalidad del solicitante, tal y como ya se resolvió en caso similar, y para el mismo recurrente, en Resolución de 6 de septiembre de

2013 de este mismo Centro Directivo, se instaba —aunque de manera confusa, tal y como ocurre en el supuesto ahora planteado— la práctica de un asiento registral que permitiese proteger los derechos del heredero en relación a un bien incluido en la hipotética masa hereditaria de su causante, por medio de nota marginal, pero que en su caso se identificó como una anotación preventiva de derecho hereditario. Dicha anotación de derecho hereditario, y no la nota marginal solicitada, es el reflejo que podría producirse en los asientos del Registro, a tenor de la intención que, según es posible deducir tanto de la instancia como del recurso, y devendría como final del procedimiento registral tal y como parece querer el interesado, aunque sus planteamientos rogados no tiendan de una manera directa y clara a ello. Por esta razón, sería de desear que el particular en su solicitud privada expresara de manera indubitada la extensión de la anotación de derecho hereditario que los fundamentos jurídicos alegados parecen perseguir.

En todo caso, tal y como ocurrió en la Resolución que concluyó el recurso anteriormente planteado, la práctica de cualquier asiento en los libros del Registro, como imperativo de la proscripción de la indefensión en nuestro ordenamiento jurídico el artículo 24 de la Constitución Española, y en su desarrollo en el ámbito que nos ocupa el artículo 20 de la LH impiden que pueda llevarse a cabo la alteración de los asientos practicados en el Registro de la Propiedad sin la intervención del titular del derecho afectado, o bien sin que dicha mutación se haya adoptado en un procedimiento judicial en el que dicho titular registral haya sido parte procesal. Por ello, en el caso que nos ocupa, siendo titular registral de la finca referida el Ayuntamiento de Siruela, y solicitándose la anotación o la nota que en su caso corresponda en concepto de heredero de un antiguo titular registral, no resulta posible la extensión de ningún asiento sobre el folio abierto al inmueble sin que dicho titular registral actual, el Ayuntamiento en cuestión, preste su consentimiento, ya sea de manera voluntaria, ya de manera forzosa en un procedimiento judicial en el que se le requiera o se dirima sobre la titularidad del dominio o de alguno de los derechos reales que conforme a los artículos 2 de la LH y concordantes de lo Reglamento, pudieran tener acceso al Registro, como pudiera ser impugnando alguno de los actos o títulos previos en un proceso en que resulte demandado el indicado titular registral.

Resolución de 23-11-2016

(BOE 15-12-2016)

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 2

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE GASTOS DE URBANIZACIÓN. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Respecto de la primera pretensión del ahora recurrente relativa a la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva ya fue resuelta por esta Dirección General, en recurso planteado por el mismo, en Resolución fecha 13 de junio de 2014 (BOE de 29 de julio de 2014) y en Resolución de 17 de diciembre de 2014 (BOE de 23 de enero de 2015), por lo que no cabe ahora sino reiterar lo que en ellas se dijo, y por tanto, desestimar también ahora el recurso en este punto.

Respecto a la segunda pretensión, relativa a que se cancele o extinga la servidumbre de paso de aguas, amparándose, de nuevo, el solicitante en un supuesto error registral cometido en la inscripción del proyecto de reparcelación,

ha de señalarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero, de la LH, los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley, debiéndose proceder a la rectificación del Registro, en el supuesto de que ello fuera procedente, en los términos y por los medios regulados en el artículo 40 de la misma Ley.

Por último, respecto de la exigencia del Registrador de que la instancia haya de tener firma legitimada, debe destacarse que el firmante de dicha instancia dice representar simultáneamente a una entidad pública —la entidad urbanística de conservación— y a una entidad privada —una determinada sociedad de responsabilidad limitada—. Por tanto, no cabe duda de que tal exigencia de legitimación es procedente para dotar a la solicitud de la debida autenticidad.

Resolución de 24-11-2016

(BOE 15-12-2016)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6

CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO: ÁMBITO DE LA LEY 2/2009.

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, cuyo ámbito objetivo incluye la contratación de préstamos o créditos hipotecarios entre consumidores y personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen, entre otras, esa actividad crediticia, contiene un conjunto de normas cuya razón de ser radica en garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y la protección a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado. Esta ley reafirma el deber de control sobre el cumplimiento de las obligaciones que impone —información precontractual, transparencia de las condiciones de los contratos, tasación, compensación por amortización anticipada, etc.— por parte de Notarios y Registradores de la Propiedad al señalar en el artículo 18.1. La actuación de la Registradora de la Propiedad al acudir, como medio para completar la calificación y evaluación del cumplimiento de los requisitos legales por parte del acreedor, a la consulta del Servicio de Interconexión entre los Registros y no admitir sin más la manifestación negativa del acreedor-cesionario acerca de su condición de profesional, ya que la protección de los derechos de los consumidores exige extremar la diligencia y la utilización de todos los medios al alcance en el control del cumplimiento de la legalidad en este ámbito. La manifestación negativa del acreedor, no entidad de crédito, de no dedicarse profesionalmente a la concesión de préstamos únicamente será admisible si queda confirmada por la citada búsqueda en las bases de datos registrales.

En el presente supuesto, después de la primera calificación negativa, se aportó al Registro de la Propiedad un acta de manifestaciones y de notoriedad, autorizada por el mismo Notario ante el que se otorgó la escritura de cesión del crédito hipotecario, en la que este declara que estima justificada la notoriedad de la no realización de manera profesional de actividades de concesión de préstamos o créditos por parte del cesionario, según resulta de las manifestaciones de dos testigos, no considerando necesaria la práctica de otras pruebas, requerimientos o notificaciones, por no ser presumible el perjuicio para terceros. Resulta que el acta ha sido realizada a instancia del cesionario, teniendo como única y exclusiva prueba la declaración de dos testigos, sin que se manifieste la relación de cono-

cimiento que tienen con el requirente y sus actividades, y que, a mayor abundamiento, como señala el Registrador que emitió la calificación sustitutoria, tienen un domicilio coincidente con el de la entidad cedente. Además, en la confección del acta no se ha solicitado información de los Registros de la Propiedad, ni del Servicio Colegial de Intercomunicación entre los Registros, ni se ha notificado a los deudores, como terceros posibles afectados por el acta, lo que entra en contradicción con lo dispuesto en el citado artículo 209 del Reglamento Notarial.

Es cierto que la Ley 2/2009 constituye una norma dirigida fundamentalmente a garantizar la ausencia de publicidad engañosa y la transparencia en la contratación de préstamos y créditos con consumidores, y que las obligaciones que impone se refieren prioritariamente a la fase precontractual y de formalización del contrato de préstamo, por lo que deben entenderse cumplidas en caso de cesión de un préstamo o crédito inscrito en el Registro de la Propiedad. Pero esta realidad no excluye la necesidad de que el cesionario de tales préstamos, si se acredita la habitualidad en la actividad de concesión de préstamos o en la subrogación activa en los mismos, deba cumplir los requisitos exigidos en la nota de calificación recurrida ya que obedecen a una segunda finalidad de la norma consistente en «cubrir las responsabilidades en que el acreedor pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios» (*vid.* arts. 7 y 14.1.a) de la Ley 2/2009), y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo.

Resolución de 24-11-2016

(BOE 15-12-2016)

Registro de la Propiedad de Betanzos

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: APLICACIÓN EN EL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

Se debate en este recurso la inscripción de una certificación compresiva de la resolución del Alcalde-presidente del Ayuntamiento de Sada instando la inscripción de una sentencia judicial firme del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en la que se declara la anulación de una licencia municipal de obras, en virtud de la cual se construyeron dos edificios destinados a viviendas, locales de negocio y garajes, que fueron objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad y constituidos en régimen de propiedad horizontal, precediéndose posteriormente a vender los diferentes elementos privativos a terceros.

Como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el Registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del RH permite al Registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. El emplazamiento a los titulares registrales que hubiera en el momento de la iniciación de tal procedimiento, no es motivo para dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales habrían sido advertidos oportunamente de la situación existente —lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión— si, como se ha indicado, el recurso Contencioso-Administrativo se hubiera anotado pre-

ventivamente, tal y como previene el artículo 67 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la LH sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (STS, Sala Tercera, de 20 de abril de 2004, y STS número 192/1997, de 11 de noviembre).

La Sala de lo Contencioso de nuestro TS ha tenido ocasión de manifestar en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la Resolución de tal naturaleza el competente para —en cada caso concreto— determinar si ha existido —o no— la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que —insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos— la simple oposición registral —con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación—, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Solo, pues, en tal situación —esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto— podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto.

Resolución de 25-11-2016

(BOE 15-12-2016)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 2

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Este Centro Directivo tiene declarado (*vid.* Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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 de 7 de junio de

2001). Este interés ha de ser un interés conocido, directo y legítimo. La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los Registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. 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».

En el presente expediente parece debidamente explicitada la causa de la solicitud de la información ya que indica que resulta esencial para poder formular en los términos debidos una «oferta de compra». Si bien eso es cierto, no lo es menos la necesaria concreción del bien que pretende adquirirse, de tal manera que el Registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo. La solicitud objeto de calificación no contiene dato alguno que permita conocer de manera directa ni indirecta a qué inmueble se estaba refiriendo.

Resolución de 28-11-2016

(BOE 22-12-2016)

Registro de la Propiedad de Avilés, número 2

AGRUPACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA

Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (*vid.* Resoluciones 12 de febrero y 2 y 21 de septiembre de 2016) sobre cuál haya de ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la LH operada por la Ley 13/2015. La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la LH, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. art. 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en

el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

En todo caso, 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) «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». En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso «habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral» y que «si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral».

En el presente caso 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, y tal y como señala el Registrador en su nota, podrá acudir 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 30-11-2016

(BOE 22-12-2016)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 5

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». 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.

Resolución de 30-11-2016

(BOE 22-12-2016)

Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Como ha afirmado reiteradamente 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, sobre tales resoluciones, 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. Los únicos derechos hereditarios que deben protegerse son los que aun concurren sobre el resto de las repetidas fincas registrales 1282 y 1285, y los titulares de dichos derechos, don S. R. T. y doña C. y doña E. F. T., han sido demandados, y, además de haber ratificado en su momento la división de la finca, se han personado en el procedimiento allanándose. Por lo tanto, dadas las circunstancias que concurren, el defecto debe decaer, si bien será precisa la presentación de los originales de los documentos conforme advierte la Registradora en su nota de calificación.

De la literalidad de la sentencia, tal y como aduce la Registradora en su nota, no resulta claramente determinado si la segregación afecta únicamente a la superficie solar no ocupada por la edificación de la finca 1282 o si por el contrario resulta igualmente afectada parte de la vivienda construida sobre esta en planta baja. En cuanto a si también está afectada la planta primera inscrita bajo el número 1285, en la sentencia no se hace referencia alguna a dicha finca, pero el hecho de que la obra nueva que se declara construida tenga dos plantas puede inducir a error. Sin embargo, las dudas que pudieran plantearse quedan disipadas a la vista de la documentación citada que se incorporó, toda ella, a la demanda presentada. En consecuencia el defecto debe revocarse.

Más allá de si resulta aplicable el artículo 1404 del Código Civil en su redacción anterior a 1981, lo determinante es el resto del contenido del fallo en el que expresamente se dice: «debo declarar y declaro justificado el dominio de los mismos sobre la vivienda sita en (...), a favor del matrimonio formado por doña J. F. T. y don S. S. J. C. para su sociedad de gananciales», por lo que habiendo llegado la Magistrada-juez a tal decisión, no puede la Registradora cuestionar el contenido del fallo, no procediendo la exigencia de aclaración alguna.

Resolución de 30-11-2016

(BOE 22-12-2016)

Registro de la Propiedad de Gijón, número 2

CAMBIO DE USO DE UNA EDIFICACIÓN: REQUISITOS URBANÍSTICOS.

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas) los usos previstos y aprobados. La contravención de la normativa urbanística se reprime de acuerdo a la aplicación de las previsiones sobre disciplina mediante las sanciones contempladas al respecto, pudiendo derivar, además, en actuaciones de restablecimiento de la legalidad infringida.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 del Real Decreto 1.093/97, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (*vid.* art. 28.3 de la Ley de Suelo). Partiendo de estos argumentos, este Centro Directivo ha afirmado (*vid.* Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014 e incluso, más recientemente, en la de 13 de mayo de 2016), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley estatal de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que de hecho, se dé a la edificación.

No obstante, no será necesaria la aportación de la licencia de obra o modificación, cuyo cumplimiento verifica la licencia de ocupación, salvo que la modificación de uso lleve aparejada una obra que suponga una variación esencial de la composición general del exterior, la volumetría o del conjunto estructural del edificio, sin que la licencia de primera ocupación pueda —cfr. STS de 14 de diciembre de 1998— imponer condiciones o limitaciones no exigidas al concederse la licencia de obras (cfr. no obstante, la Resolución de 22 de julio de 2015). En cuanto a las restantes exigencias que pueden derivarse del precepto, dependiendo de la normativa aplicable, tales como pudieran ser el seguro decenal, el libro del

edificio o el certificado de eficiencia energética, no serán necesarias, con carácter general, ya que el cambio de uso no supone una alteración sustancial de los que ya se hubieran aportado para inscribir la obra nueva relativos al total del edificio. Finalmente, tampoco resulta exigible en tales casos la acreditación de los requisitos de eficiencia energética de la vivienda aislada, pues como resulta del artículo 5 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Resolución de 30-11-2016

(BOE 22-12-2016)

Registro de la Propiedad de Ourense, número 1

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: FACULTAD DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.

En los documentos administrativos corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal. Como ya afirmara esta Centro Directivo, ante una alegación similar, en su Resolución de 25 de marzo de 2008, el control de la legalidad en relación a los actos inscribibles corresponde al Registrador de la Propiedad, y no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del organismo afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral (cfr. art. 99 del RH).

Este Centro Directivo en Resolución de 2 de octubre de 2014 ya sostuvo que la propia dicción literal del artículo 122.2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social que remite como requisitos que deben figurar en el certificado «todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria»; y dentro de estas circunstancias están, sin duda, aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentran los reseñados por el Registrador en su nota de calificación, esto es, la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta, puesto que el artículo 110.2 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria, y la notificación al mismo deudor, y a su cónyuge, del acuerdo de enajenación de los bienes, o providencia de subasta.

La tesis de la Registradora es que dado el tiempo transcurrido entre la tasación inicial, notificada al deudor, y la de la providencia de subasta hace que la valoración se aleje de los precios de mercado, lo que exige el artículo 110 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social. Como se ha señalado anteriormente, el Registrador ha de exigir y controlar la exigencia de la valoración y su notificación al apremiado, así como su constancia en el procedimiento, pero no ha de vigilar la forma y vigencia de la tasación. Si se ajusta

o no a precios de mercado la tasación es una cuestión que han de supervisar jueces y Tribunales y para ello el ejecutado tuvo su defensa mediante el recurso ante la propia Tesorería de la Seguridad Social o ante los jueces y Tribunales y la correspondiente solicitud de anotación preventiva de la demanda.

Resolución de 30-11-2016

(BOE 22-12-2016)

Registro de la Propiedad de León, número 2

CONVENIO REGULADOR: ÁMBITO.

La doctrina de este Centro Directivo, en relación a los preceptos del Código Civil señalados en los «Vistos» ha sido perfilada y al tiempo consolidada. Si bien se ha defendido que la susceptibilidad de inscripción del convenio privado aprobado por el Juez o el organismo actuante es cierta, efectiva y clara, esta cualidad solo puede predecirse respecto de los actos que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 90 del Código Civil constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro debe venir recogido en la titulación que con carácter general configura y establece el artículo 3 de la LH, es decir el documento público notarial, al recoger —bajo el presupuesto de hecho antes anunciado— un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

En un caso como el presentado en el que en pago de una deuda se adjudican más bienes de los necesarios para cubrir su importe, y en exceso la parte acreedora a su vez transmite un bien que le es propio, configura un acto que excede del contenido típico y adecuado para el convenio regulador privado en su vertiente de poder acceder al Registro de la Propiedad, al tener especialidad negocial propia e independiente del convenio, debiendo otorgarse la correspondiente escritura pública notarial para ser susceptible de inscripción. Por ello, el defecto debe mantenerse.

Resolución de 30-11-2016

(BOE 22-12-2016)

Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 2

LIQUIDACIÓN JUDICIAL DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NECESIDAD DE PROTOCOLIZACIÓN NOTARIAL.

La causa de la liquidación del régimen económico matrimonial, no es otra que el reparto de bienes y deudas pertenecientes a la comunidad que se disuelve, que por lo tanto trae consecuencia de esta pero que opera independientemente de la misma. Así, los cónyuges pueden llegar a un acuerdo consensuado de extinción del régimen ganancial y posteriormente no alcanzarlo en cuanto al reparto de bienes. La causa está implícita en el propio procedimiento de liquidación y el juez competente habrá valorado la existencia y legalidad de la causa de disolución previa del régimen matrimonial bien por haber conocido esta, bien por tener constancia del acuerdo disolutorio en los casos de capitulaciones matrimoniales, o por haber ocurrido el

fallecimiento o la declaración de fallecimiento, ausencia o demás causas contempladas en el artículo 1393. En consecuencia el defecto apreciado debe revocarse.

En cuanto al segundo de los defectos de la nota de calificación, 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). 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. Por lo que este defecto debe ser confirmado.

Resolución de 30-11-2016

(BOE 22-12-2016)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

PARTICIÓN DE HERENCIA: CONTADOR PARTIDOR DATIVO.

La reforma llevada a cabo por la indicada Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, al reformar el artículo 1057,2 del Código Civil, atribuye, en esta materia, dos cualificadas funciones al Notario (y al Letrado de la Administración de Justicia), antes atribuidas al Juez, consistentes, por una parte, en el nombramiento del contador-partidor dativo; y, de otra parte, la aprobación de la partición, salvo confirmación expresa de todos los herederos y legatarios. La designación del contador-partidor se verifica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley del Notariado; y, la aprobación de la partición conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la misma Ley del Notariado. Consecuentemente con lo expresado, debe procederse y deben diferenciarse conceptualmente, lo que constituye propiamente el proceso de nombramiento del contador-partidor dativo; lo que constituye propiamente las operaciones particionales que debe realizar este contador-partidor dativo; y, por último, la aprobación por el Notario (o el Letrado de la Administración de Justicia) de la partición así practicada. Cada una de estas fases diferenciadas deben realizarse con estricto cumplimiento de lo así exigido por la normativa.

Respecto a la citación a los interesados, si su domicilio fuere conocido, se presenta como un trámite esencial en el expediente regulado en el artículo 1057,2 del Código Civil por cuanto su omisión pudiera generar indefensión (cfr. Resoluciones de 13 y 22 de julio y 27 de octubre de 2016 en relación con el art. 209 del RN). Ahora bien, la concreta y específica forma de realizar dicha notificación debe quedar bajo la fe pública notarial de exclusiva responsabilidad del Notario autorizante (cfr. art. 17.bis de la Ley del Notariado), pues no hay citación ni emplazamiento a titular alguno de derechos inscritos (cfr. arts. 18 y 20 de la LH). En el presente expediente el Notario manifiesta que dicha notificación a los interesados con domicilio desconocido, con individualización de quiénes son, se ha realizado por edictos, por lo que este defecto debe ser revocado.

Será preciso que se aporte la escritura autorizada en Alicante el día 25 de febrero de 2016, ante su Notario, don Jesús María IZAGUIRRE UGARTE, número 1183 de protocolo, de aceptación de herencia y entrega de legados, al objeto de que se practique la inscripción a favor de los legatarios; salvo, que por solicitud del interesado, se verifique la inscripción con carácter condicional.

Resolución de 12-12-2016
(BOE 5-1-2017)
Registro de la Propiedad de Camas

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: REVERSIÓN EN CASO DE CESIÓN GRATUITA DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

Como ha señalado este Centro Directivo —cfr. por todas, Resolución de 11 de octubre de 2016—, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la LH y 99 de su Reglamento. Según la doctrina de los actos separables, en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar a la jurisdicción contencioso-administrativa (*vid.* Resolución de 27 de marzo de 1999).

En el caso particular de las cesiones gratuitas de bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo, en el ámbito de la Comunidad de Andalucía, resultan de aplicación los artículos 26 y 27 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que en su artículo 50.6, establece que las cesiones gratuitas de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo se registrarán por lo dispuesto en su legislación específica. Esta legislación es fundamentalmente el artículo 76 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 53, por su parte, regula la reversión de los bienes patrimoniales cedidos, de modo que si no se destinasen al uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de estarlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirán a la administración local con todas las mejoras realizadas, la cual tendrá derecho a percibir del beneficiario, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos por los citados bienes. En el acuerdo de cesión gratuita deberá constar expresamente la reversión automática a la que se refiere el apartado primero. Respecto del derecho de reversión integrado en la cesión gratuita, este Centro Directivo, en su Resolución de 10 de diciembre de 2014, tuvo ocasión de analizar su naturaleza precisando que, como señaló la STS de 22 de julio de 2003, «la cesión gratuita de terrenos o bienes municipales de naturaleza patrimonial sujeta al cumplimiento por el ente adquirente de una finalidad de interés para el municipio ha sido calificada por esta Sala en ocasiones como donación modal, como se observa en la Sentencia de 28 de abril de 1993, recurso 10.499/1991. En otras ocasiones, sin rechazar esta calificación, esta Sala ha partido del carácter administrativo, sujeto a las normas del Derecho privado, de tal tipo de cesión —Sentencia de 31 de octubre de 1988— o lo ha calificado como negocio jurídico innominado, celebrado entre dos administraciones públicas, por el que se ceden unos terrenos patrimoniales para una finalidad determinada (Sentencia de 12 de junio de 2001, recurso 322/1997). En todos los casos, sin embargo, se ha admitido el carácter administrativo del contrato y la

sujeción de su régimen, a falta de normas específicamente aplicables, al Derecho privado». Y añade el Alto Tribunal que «la consecuencia a que llegan estas sentencias es la de que, en el caso de incumplimiento de la finalidad a la que se sujeta la cesión del bien, procede la rescisión del contrato a instancia de la corporación cedente, bien por aplicación del artículo 647 del Código Civil (según el cual «la donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquel le impuso») (Sentencia de 28 de abril de 1993), bien por entender que al producirse la desafectación de los bienes en su día cedidos desapareció la causa que justificó la razón de ser del negocio jurídico y, por ende, su eficacia por desaparición de la causa del negocio, es decir, de la razón justificativa de su eficacia jurídica (Sentencia de 12 de junio de 2001, recurso 322/1997)...». No obstante, existe doctrina y jurisprudencia —en este sentido, la STS de 2 de noviembre de 1995 y el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 15 de febrero de 2001— que califican expresamente la cesión gratuita de patrimonio público de suelo, como contrato administrativo especial por estar vinculado al giro o tráfico de la Administración contratante. Su régimen jurídico se basaría, por ello, en primer término, en su legislación específica, la urbanística y de régimen local, en lo demás, la general de contratación administrativa y en su defecto, las normas de derecho privado.

De modo que si los bienes cedidos no son destinados al uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejan de serlo posteriormente, se considera resuelta la cesión y revierten a la entidad local, reversión que tiene carácter automático y de pleno derecho por acuerdo de la propia entidad pública, con efectos ejecutivos, con audiencia de la parte interesada, siendo una manifestación del privilegio de autotutela de la Administración, en su vertiente declarativa y ejecutiva —cfr. STS de 31 de octubre de 1995—. Debe recordarse, no obstante, que como ha puesto de manifiesto la mejor doctrina, la singular protección que el RP otorga al titular inscrito constituye un límite importante a las facultades reivindicativas y de autotutela de la Administración que resulta obligada a impugnar judicialmente la presunción de legitimidad que deriva de la inscripción en el Registro (arts. 1 y 38 de la LH, salvo en el caso particular de los deslindes de costas, art. 13 de la Ley de Costas, y de cauces públicos, art. 87 del Real Decreto-Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), excepciones ambas que se justifican por la sostensibilidad característica del demanio natural, así como aquellos otros supuestos de autotutela expresamente admitidos por la Ley. Así debe entenderse el contenido del artículo 99 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Esta doctrina debe relacionarse, por tanto, con el 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, cuyo artículo 52, apartado tercero, precepto que regula otro supuesto de autotutela administrativa en la reversión de bienes procedentes del patrimonio público de suelo, permitiendo la constancia registral como causa de Resolución la cesión afectando con eficacia real a eventuales terceros que puedan resultar perjudicados.

Una interpretación conjunta de la naturaleza del citado de reversión como garantía «*ex lege*», causa de resolución de carácter implícito, debe llevar a admitir la virtualidad de la citada reversión en caso de incumplimiento, aunque no se hubiera reflejado en el documento de formalización de la cesión o, incluso, en el propio expediente administrativo. Sin embargo, su configuración como causa de resolución explícita de la cesión, con plenos efectos jurídicos reales y su apti-

tud para ser susceptible de constancia registral, requiere el cumplimiento de las exigencias del principio de determinación o especialidad. En definitiva, aunque pueda admitirse la actuación unilateral de la Administración vía procedimiento administrativo, con audiencia del interesado, en la resolución de la cesión y reversión por incumplimiento de sus fines, por mor de la eficacia «*ex lege*» de la garantía legal y la potestad de autotutela, aunque la misma no conste documentalmente, no puede confundirse con la estipulación negocial que la configure con carácter explícito y que permitirá, debidamente formalizada en documento público, su acceso registral con los efectos jurídicos derivados de la inscripción. Si lo que realmente se rectifica no es un error del Registro sino de la formalización de negocios que hayan accedido al mismo, será necesario para su reflejo tabular el consentimiento del titular registral pero también que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas y esa eficacia no puede admitirse si no es consentida por todos los que fueron parte en aquellos (cfr. arts. 1091, 1256, 1257 y 1259 del Código Civil). Sin embargo, si el error proviene de la tramitación de un expediente administrativo —cfr. Resolución de 2 de junio de 2016—, tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible. No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, se tramite el procedimiento adecuado y se cumplan las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

Por lo que debe revocarse la calificación en orden a admitir la procedencia de la rectificación de la inscripción de la cesión para constatar un elemento esencial a la misma, como es la reversión legal, en los términos pactados con el cesionario, siempre y cuando que tal rectificación venga apoyada en documento fehaciente que acredite tanto el texto literal de la resolución administrativa firme que acuerde la cesión, y contenga la citada garantía, como también la aceptación del cesionario de esos términos en el correspondiente expediente administrativo —art. 51.g) del Decreto 18/2006—, que debieron reflejarse tanto en el documento de formalización como en la inscripción registral, para lo cual será preciso, como ha ocurrido en este expediente, aportar nuevamente la escritura en la que se encuentre incorporado el acuerdo de cesión con la reversión. Por último, señalar que el hecho de que la sociedad titular «Sociedad para el Desarrollo de Camas, S.A.», esté en situación concursal no impide la rectificación solicitada y la inscripción de la cláusula de reversión cuya inscripción se omitió, sin prejuzgar, ahora, por no plantearse esta cuestión, si la reversión deberá ya operar en el ámbito del juez del concurso.

Resolución de 12-12-2016

(BOE 5-1-2017)

Registro de la Propiedad de Orihuela, número 4

LEGÍTIMAS: IMPUTACIÓN Y COLACIÓN.

No existe contradicción alguna entre los conceptos de colación e imputación pues son instituciones diferentes. El cómputo de la legítima es la fijación cuantitativa de esta, que se hace calculando la cuota correspondiente al patrimonio

hereditario del causante, que se determina sumando el *relictum* con el *donatum*. La imputación es el colocar a cuenta de la legítima lo que un legitimario ha recibido de su causante como heredero, como legatario o como donatario. Distinto de todo ello es la colación. Este es un tema de cálculo de legítima, cuando hay varios legitimarios y es, sencillamente, como la define la Sentencia de 17 de diciembre de 1992, la adición contable a la masa hereditaria del valor del bien donado; o, más precisamente, la agregación intelectual que deben hacer al activo hereditario los legitimarios que concurran en una sucesión con otros, de los bienes que hubieren recibido del causante en vida de este, a título gratuito, para computarlo en la regulación de las legítimas y en la cuenta de la partición, como dice el artículo 1035 del Código Civil. El causante puede dispensar de la colación a uno o varios de los legitimarios, pero no puede impedir que se computen para calcular la legítima, por mor del artículo 813 del Código Civil.

Resolución de 12-12-2016

(BOE 5-1-2017)

Registro de la Propiedad de Orihuela, número 4

LEGÍTIMAS: IMPUTACIÓN Y COLACIÓN. DONACIÓN: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 626 DEL CÓDIGO CIVIL

No existe contradicción alguna entre los conceptos de colación e imputación pues son instituciones diferentes. El cómputo de la legítima es la fijación cuantitativa de esta, que se hace calculando la cuota correspondiente al patrimonio hereditario del causante, que se determina sumando el *relictum* con el *donatum*. La imputación es el colocar a cuenta de la legítima lo que un legitimario ha recibido de su causante como heredero, como legatario o como donatario. Distinto de todo ello es la colación. Este es un tema de cálculo de legítima, cuando hay varios legitimarios y es, sencillamente, como la define la Sentencia de 17 de diciembre de 1992, la adición contable a la masa hereditaria del valor del bien donado; o, más precisamente, la agregación intelectual que deben hacer al activo hereditario los legitimarios que concurran en una sucesión con otros, de los bienes que hubieren recibido del causante en vida de este, a título gratuito, para computarlo en la regulación de las legítimas y en la cuenta de la partición, como dice el artículo 1035 del Código Civil. El causante puede dispensar de la colación a uno o varios de los legitimarios, pero no puede impedir que se computen para calcular la legítima, por mor del artículo 813 del Código Civil.

Si bien es cierto que la prohibición de disponer es un gravamen y no puede afectar a la legítima (arts. 815 y 782 del Código Civil) debe volver a insistirse en que no existe legítima hasta que no hay causante, momento en el que ha de efectuarse el cómputo, valoración (incluida la colación «impropia» del artículo 818) e imputación. Tampoco la aceptación de una donación en la que el donante incluya un orden de imputación de la misma implica una renuncia o transacción sobre la legítima futura, prohibida por el artículo 816 del Código Civil.

Si a partir de los dieciocho años se presupone el grado de madurez suficiente para toda actuación civil (con las excepciones legales que se establezcan), por debajo de esta edad habrá de atenderse a la actuación concreta que se pretenda realizar, cubriendo la falta de previsión expresa por cualquiera de los medios integradores del ordenamiento legal (arts. 1, 3 y 4 del Código Civil), y no por el recurso a una regla general de incapacidad que además no se aviene ni con el

debido respeto a la personalidad jurídica del menor de edad. La cuestión básica a efectos de la resolución de este recurso será, por tanto, la interpretación que debe darse al artículo 626 del Código Civil, cuando exige la intervención de los representantes legales de quienes no pueden contratar para aceptar donaciones condicionales u onerosas. Según señala la STS de 6 de abril de 1999, la donación modal es aquella «en que se impone al beneficiario el cumplimiento de una obligación, como determinación accesorio de la voluntad del donante». Es esta condición de verdadero obligado lo que da su carácter de onerosidad parcial (art. 622 del Código Civil) y justificaría el régimen especial de aceptación del artículo 626 del Código Civil. Por ello, habrá que estar a la naturaleza del gravamen impuesto sobre el bien donado y a los potenciales perjuicios que del mismo se puedan derivar para el donatario menor. En cuanto al caso concreto de la prohibición de disponer que se recoge en la escritura objeto de la calificación registral recurrida, es cierto que dicha previsión limita las facultades dispositivas del donatario, implicando un auténtico gravamen para el mismo, con eficacia real y «*erga omnes*» a través de su inscripción, y no cabe descartar de modo absoluto un potencial perjuicio para el donatario, en relación con los hipotéticos gastos derivados de una propiedad no disponible libremente. Pero, de otro lado, la existencia de gastos inherentes a la propiedad no debe servir para calificar una donación como onerosa, pues, si así fuera, todas lo serían, y el menor que acepta una donación de un inmueble en ningún caso tiene la libre disponibilidad del mismo.

Resolución de 13-12-2016

(BOE 5-1-2017)

Registro de la Propiedad de Borja

FINCA REGISTRAL: FINCAS INSCRITAS SIN INDICACIÓN DE SU SUPERFICIE. PRINCIPIO DE ROGACIÓN: EFECTOS.

Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, «una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción».

En cuanto a la constancia de la cabida real y catastral de la finca número 8129, ciertamente que en la escritura no se ha solicitado de forma expresa ni

tácita que se siga reflejando la que aparece en el Registro en lugar de la que se dice en el título ser la real. Además, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que de conformidad con los artículos 19.bis y 322 de la LH y 434 de su Reglamento, la rogación para la inscripción comprende todo el contenido del documento presentado a la misma salvo que se exprese lo contrario. El artículo 19.bis de la LH exige que «la calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente».

Resolución de 13-12-2016

(BOE 5-1-2017)

Registro de la Propiedad de Alcalá la Real

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA. REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: RECTIFICACIÓN.

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.

Una vez inscrito el proyecto de reparcelación, con la nueva configuración jurídica plasmada en las respectivas fincas de resultado, resultan de aplicación de modo imperativo, los principios hipotecarios que estructuran nuestro sistema registral, como ha manifestado ya esta Dirección General, cuando se ha pretendido introducir modificaciones en el proyecto de reparcelación ya inscrito. Los singulares efectos de la subrogación real han llevado a este Centro Directivo a permitir la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuanto los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2008), respetando, por supuesto, las exigencias del tracto sucesivo y la legitimación registral —cfr. arts. 20 y 38 de la LH— y del propio principio de prioridad registral —art. 17—. Sin embargo, lo que se pretende en este caso es la inscripción de una rectificación descriptiva referida a un título anterior a la reparcelación, previo a esta y ya inscrito, lo que daría lugar a una situación contradictoria e incompatible con la actual configuración de las fincas resultantes de la reparcelación también inscrita, vulnerando los citados principios de prioridad, legitimación y tracto sucesivo. Por todo ello, para lograr la rectificación pretendida será necesario rectificar igualmente tal proyecto cumpliendo con el procedimiento y requisitos correspondientes.

Resolución de 13-12-2016

(BOE 5-1-2017)

Registro de la Propiedad de Tacoronte

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO. PRINCIPIO DE LEGALIDAD: DOCUMENTO PÚBLICO. ANOTACIONES PREVENTIVAS: CANCELACIÓN.

Es doctrina reiterada que aun cuando el recurrente se refiere en su escrito de recurso tanto a la calificación del Registrador sustituido como a la emitida por el Registrador sustituto, el citado recurso debe referirse única y exclusivamente contra la calificación emitida por el primero, como así resulta tanto de la propia dicción del artículo 19 bis de la LH en su apartado quinto como de la referencia referida a los posibles recursos tanto en la calificación emitida.

Por tanto, como de manera acertada apuntan tanto la Registradora recurrida como el sustituto en sus respectivas calificaciones todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser tenido en consideración en el seno del procedimiento registral. De igual manera debe recordarse que, como, también ha declarado de manera reiterada esta Dirección General, en los recursos contra la calificación de los Registradores solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la LH limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (Resolución de 1 de octubre de 2015). Por tanto, debe mantenerse el defecto relativo a la falta de acreditación de las facultades representativas del recurrente respecto de la mercantil.

Al quedar garantizado con las anotaciones preventivas de embargo, no procede la cancelación de dichas anotaciones de embargo sino en la forma establecida por la ley, ya que fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva —art. 86 de la LH— las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo no se cancelarán sino por providencia ejecutoria —resolución firme— que ordenará el juez o tribunal cuando sea procedente —art. 83 de la LH.

Resolución de 13-12-2016

(BOE 5-1-2017)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 2

SOCIEDADES MERCANTILES: CONSTANCIA DE SU ESTADO DE LIQUIDACIÓN. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 5 de octubre de 2016) «si bien el cambio en la nomenclatura de una sociedad como consecuencia de su situación de liquidación no conlleva por sí solo una alteración en la titularidad de los derechos que pueda ostentar la misma, si puede tener acceso al Registro, no solo para reflejar de modo más exacto el nombre de la sociedad, sino porque además dicha modificación supone un reflejo de la situación societaria y de los efectos que la misma produce, singularmente en el régimen de administración y transmisión de bienes pertenecientes al activo societario». Ahora bien, para que pueda practicarse dicha inscripción será preciso que sea solicitada dicha modificación por persona con facultades suficientes, se acredite dicha situación

mediante documentación pública (cfr. art. 3 de la LH), o bien por comprobación que realice el Registrador de la Propiedad al Registro Mercantil de la inscripción en la que conste dicha situación de liquidación.

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.

Resolución de 14-12-2016

(BOE 7-1-2017)

Registro de la Propiedad de Palencia, número 2

DOCUMENTOS JUDICIALES: FORMALIDADES EXTRÍNSECAS. CONCURSO DE ACREEDORES: FINALIZACIÓN DEL CONCURSO POR INSUFICIENCIA DE LA MASA ACTIVA Y ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Los documentos que no fueron presentados en el Registro junto con el mandamiento que ordena la extensión de la anotación preventiva de embargo, y que la Registradora no pudo tener en cuenta al emitir su calificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la LH y como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, tampoco podrán ser examinados para la resolución del presente recurso.

Conforme a las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de abril de 1972, 15 de marzo de 2006 y 11 de julio de 2011, la ausencia del sello del juzgado o tribunal constituye una formalidad extrínseca del documento que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el Registrador. En el caso de este expediente los folios del mandamiento no aparecen sellados por lo que las dudas de la Registradora son fundadas, si bien como afirma el propio recurrente el defecto es fácilmente subsanable solicitando al juzgado el cumplimiento de dicha formalidad.

Por lo que se refiere a la situación de concurso, de obligatoria publicación en el «Boletín Oficial del Estado», inscripción en el Registro Mercantil y de la Propiedad y objeto de reflejo en el Registro Público Concursal, su toma en consideración directa por el Registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y obligan desde su publicación a todas las Administraciones públicas. Deberes que, en concreto, impiden reclamar a la parte la aportación de los documentos que ya tengan aquellas en su poder o les resulten fácilmente accesibles, como pasa indudablemente con los asientos del Registro Mercantil y la información procedente del Registro Público Concursal. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide.

Se trata de dilucidar si constando en el Registro Mercantil la declaración de concurso de la sociedad titular de la finca y la posterior conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa mediante auto firme de fecha 6 de abril de 2016, procede practicar la anotación preventiva de embargo ordenada, o si como sostiene la Registradora debe procederse a la reapertura del concurso y una vez este hecho se produzca, autorizarse por el juez del concurso la anotación. La

conclusión del concurso por esta causa conllevará la extinción de la persona jurídica y la cancelación de su inscripción registral. Pero, como también ha señalado la doctrina y la jurisprudencia, esto no significa que se produzca una extinción, vía condonación, de las deudas de la sociedad, ni que los bienes que permanezcan a nombre de la sociedad pasen a ser *res nullius*. La extinción de la personalidad jurídica que dispone el artículo 178.3 de la Ley Concursal debe entenderse como una presunción de extinción de la sociedad a favor o en garantía de terceros de buena fe, evitando así que la sociedad deudora e insolvente pueda seguir operando en el tráfico. Pero resulta inoperante respecto de los acreedores subsistentes, ya que estos, según dispone el mismo artículo 178, en su apartado 2, podrán iniciar ejecuciones singulares contra el deudor persona jurídica, por lo que esta ha de conservar su personalidad jurídica o capacidad procesal para soportar en el lado pasivo esas reclamaciones.

Solo si tras la finalización del concurso concluido por liquidación o insuficiencia de masa, se produjera la aparición de nuevos bienes o derechos, o se diesen los presupuestos precisos para el ejercicio de acciones de reintegración o la posible calificación de culpabilidad del concurso, habrá lugar a la reapertura del concurso en los términos del artículo 179.2 de la Ley Concursal. La existencia o no de tales requisitos debe apreciarse por el Juez mercantil que ha conocido el procedimiento concursal, ya que la reapertura del concurso no implica sino la continuación del procedimiento inicial. Por lo tanto, para que pueda extenderse la anotación de embargo ordenada en una ejecución singular iniciada una vez concluido el concurso por insuficiencia de masa activa, es preciso que quede debidamente acreditado que la finca no ha sido objeto de liquidación en sede concursal o, en caso contrario, que no se ha acordado la reapertura del concurso.

Resolución de 14-12-2016

(BOE 7-1-2017)

Registro de la Propiedad de Olmedo

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD.

En primer lugar se plantea en este expediente si una instancia privada de manifestación de herencia suscrita por heredero único puede servir de título inmatriculador. El artículo 205 de la LH, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público (...)». Por tanto, a efectos de la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad es preciso que se aporte un título público traslativo. Este caso de heredero único se ha citado tradicionalmente como una de las excepciones al principio de titulación pública (consagrado en el art. 3 de la LH), al permitir el acceso al registro una mera instancia privada determinativa de los bienes comprendidos en la sucesión para lograr la modificación tabular a su favor (en base al art. 16 de la LH). Sin embargo, esta afirmación no es totalmente precisa, ya que el principio de titulación se respeta desde el momento en que el título a los efectos del Registro conforme al primer párrafo del artículo 14 (testamento, contrato sucesorio, declaración de

herederos o certificado sucesorio), al que acompaña la instancia, deberá cumplir las exigencias de dicho principio. Sin embargo, no puede olvidarse que en caso de inscripción de herencias, el título es de carácter complejo, pues lo integran tanto el título propiamente sucesorio como el documento en que se formaliza la adjudicación de herencia (cfr. arts. 14.2.º y 3.º, y 16 de la LH y 33 del RH), que no puede considerarse un documento meramente complementario. Por ello, no teniendo el carácter de título público una parte de este título complejo, no quedaría plenamente cumplida la exigencia prevista en el artículo 205 de la LH

De lo establecido en los artículos 14 de la LH y 79 del RH se desprende que este carácter excepcional de la instancia privada como título inscribible conlleva que debe limitarse al supuesto expresamente previsto en la norma y reiterado en el Reglamento, es decir, cuando los bienes estén previamente inscritos a favor del causante; lo que, por otra parte, concuerda con la exigencia del artículo 205 tanto en su redacción actual como en la anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Según resulta del expediente, la presentación del documento se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, por ello las consideraciones del Registrador han de prevalecer. Recordando la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del RH, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la LH, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el Notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”».

Resolución de 19-12-2016

(BOE 9-1-2017)

Registro de la Propiedad de Cangas

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS DE EXPEDICIÓN.

En relación con el interés legítimo, sostiene este Centro Directivo (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del RH, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la STS, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000 estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la LH que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho. En todo caso la justificación de un interés legítimo debe ser valorada en cada solicitud por el Registrador ya que está bajo su responsabilidad la publicidad

del contenido de los asientos. La Registradora debe valorar si el interés legítimo está o no justificado no solo atendiendo a la literalidad de la pretensión, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada (o la ausencia de tales motivos, su denegación), sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite la Registradora al peticionario de la información (*vid.* Resolución de 30 de mayo de 2014).

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 25 de noviembre de 2016) que la legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los Registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la LH. 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».

Resolución de 20-12-2016

(BOE 9-1-2017)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS. PROPIEDAD HORIZONTAL: TRASCENDENCIA DEL LIBRO DE ACTAS.

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). El Registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. También tiene declarado este Centro Directivo que 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 julio de 2015).

La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración

de dicho título constitutivo. Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de rectificación de errores de datos descriptivos, de manera que identificado un elemento privativo a través de esos datos descriptivos pudiera ocurrir que la superficie que se le haya asignado no se corresponda con la comprendida dentro de los linderos a través de los que se individualiza y de ser así, ningún obstáculo habría para rectificar tal error a través de un expediente de dominio, sin que ello suponga una modificación de aquel título constitutivo, sino la rectificación de un error padecido en el mismo equiparable a la que supone para cualquier otro título inscrito la inscripción de un exceso de cabida justificado de la finca a que se refería. Distinto sería el supuesto cuando los linderos que individualizan los elementos privativos son, como suele ocurrir en los edificios que se dividen en régimen de propiedad horizontal, elementos arquitectónicos —muros, tabiques—, en que cabe la posibilidad de que la diferencia entre la superficie que en el título constitutivo se les ha asignado y la que se pretende posteriormente registrar no se deba a un error en aquel título sino a una alteración posterior de aquellos elementos que la delimitan y que hasta cierto punto es frecuente cuando la división horizontal tiene lugar simultáneamente a la declaración de obra nueva en construcción, en ocasiones en su fase más inicial, y luego se introducen modificaciones que no tienen reflejo registral al tiempo de declarar la finalización de la obra o esta ni tan siquiera llega a producirse, o bien por incorporación a una finca de parte de otra colindante. En tal caso ya no se tratará de un supuesto de inscripción de exceso de cabida como rectificación de la que realmente corresponde a una finca, sino el ya señalado de asignación a su folio registral de una colindante que según el título de constitución del régimen no le correspondía.

Como afirmó la Resolución de 30 de enero de 2013, interpretar que la superficie útil o la construida que consta en el Registro, respecto de elementos independientes de un edificio en propiedad horizontal, es la correcta superficie útil y construida, aun sin variar la de los demás elementos, debe considerarse que supone una modificación de circunstancias que excede del ámbito de actuación unilateral de los propietarios de los elementos privativos. Por otra parte, la modificación de la superficie tiene consecuencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en la fijación de la cuota de participación de los elementos privativos en relación al total valor del inmueble, circunstancia que justificaría la imprescindible intervención del resto de propietarios. Por otra parte, la exigencia de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal se ve reforzada por la nueva redacción que la Ley 13/2015 da al artículo 201 de la LH, cuyo número primero, apartado e), establece ahora que: «No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente».

La Registradora estima en su calificación que no resulta acreditada la circunstancia de que el acuerdo ha sido adoptado por unanimidad, al no aportarse certificación del secretario de la que resulte que el acuerdo se ha adoptado con dicha unanimidad al no haberse opuesto ningún propietario en el plazo de un mes desde su notificación. De la documentación presentada resulta efectuada de forma fehaciente la citación a los propietarios y la notificación del acuerdo a los no asistentes así como el transcurso del plazo previsto en el precepto citado sin impugnación del mismo, motivo por el cual debe entenderse válidamente

adoptado el acuerdo conforme a la Ley sobre propiedad horizontal. Por ello, este defecto debe revocarse.

En cuanto a la exigencia de la constancia registral de diligenciado del libro de actas, debe afirmarse que la acreditación de la validez de un acuerdo de la comunidad de propietarios no puede quedar supeditada a que se haya dado o no cumplimiento a tal formalidad legal (arts. 19 de la Ley sobre propiedad horizontal y 415 del RH).

Resolución de 20-12-2016

(BOE 9-1-2017)

Registro de la Propiedad de Alcántara

PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN DE CABIDA DEL ARTÍCULO 201 DE LA LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

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. Ahora bien, cabe distinguir a este respecto según si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la LH, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la LH (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, 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. El Registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo

se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante Notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación.

Hay que considerar que en el procedimiento para la rectificación de la descripción de fincas regulado en el artículo 201 es preceptiva la aportación de una representación gráfica georreferenciada de la finca ya sea catastral o alternativa, tal y como se desprende de las letras b) y d) del artículo 201.1 de la LH. De conformidad con el artículo 9.b) de la LH, «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Esto supone que la descripción de la finca es la resultante de la representación gráfica, que prevalece y, si es necesario, rectifica la descripción literaria. Por tanto, en principio, ningún obstáculo hay en practicar la inscripción (o, en este caso, en expedir la certificación correspondiente) aunque en el documento se expresen dos descripciones literarias de la finca, siempre y cuando no exista duda sobre cuál sea la representación gráfica que debe inscribirse y exista correspondencia con la descripción literaria en los términos del artículo 9.b) de la Ley, ya que, en definitiva es esta la que determina, en definitiva, la descripción literaria que constará en los libros del Registro, según ha quedado expuesto.

Resolución de 21-12-2016

(BOE 10-1-2017)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 21

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la LH iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. En esta misma línea, la regla primera del artículo 208 de la LH, en la redacción que le ha dado la Ley 13/2015, ha venido a confirmar el criterio que había sentado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

El expediente de dominio (antes y después de la reforma de 2015) tiene como finalidad generar un título formal que permita obtener la inscripción en aquellos

casos en los que existe una interrupción del tracto que no puede ser subsanada mediante la presentación de los sucesivos títulos que han quedado al margen del Registro. Pero eso no significa que se genere un título formal abstracto, sino que, por el contrario, el expediente ha de basarse en el título de adquisición que haya aportado y justificado la persona que lo ha promovido. El título material de adquisición que ha de expresarse en el auto puede estar constituido por cualquiera de los mencionados en el artículo 609. Bien es cierto que la Registradora no puede exigir que se aporte copia del título material que ha fundamentado el auto, ni tampoco puede calificar la validez del mismo ni de las adquisiciones intermedias, dado que dichos extremos deben ser valorados exclusivamente por el Juez ante el que se sigue el expediente.

No obstante lo anterior, la Registradora en el último inciso de su nota señala que si la remisión al artículo 609 del Código Civil se efectuase en relación a la prescripción, no es el expediente de dominio el procedimiento adecuado. Sin embargo, la Resolución de 28 de mayo de 2015, recogiendo la doctrina contenida en la Resolución de 21 de marzo de 2003, establece la admisibilidad de la usucapción como título de adquisición del promotor o de los adquirentes intermedios.

Resolución de 21-12-2016

(BOE 10-1-2017)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

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 condueño demandado sobre la finca 8792. 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). Por ello, tratándose de un acuerdo por el que se conviene la disolución de una comunidad ordinaria mediante la adjudicación de la cuarta parte indivisa de la demandada a favor de los demandantes, si ambas partes no procedieron voluntariamente a otorgar la correspondiente escritura, cualquiera de ellas puede solicitar la ejecución del

mismo a través de lo establecido en los artículos 705 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 21-12-2016

(BOE 10-1-2017)

Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.

Según la doctrina del Tribunal Supremo, disuelta la sociedad de gananciales y aun no liquidada surge una comunidad —«postmatrimonial» o «postganancial»— «sobre la antigua masa ganancial cuyo régimen ya no puede ser el de la sociedad de gananciales, sino el de cualquier conjunto de bienes en cotitularidad ordinaria, en la que cada comunero (cónyuge supérstite y herederos del premuerto en caso de disolución por muerte, o ambos cónyuges si la causa de disolución fue otra) ostenta una cuota abstracta sobre el *totum* ganancial (como ocurre en la comunidad hereditaria antes de la partición de la herencia), pero no una cuota concreta sobre cada uno de los bienes integrantes del mismo, cuya cuota abstracta subsistirá mientras perviva la expresada comunidad postmatrimonial y hasta que, mediante las oportunas operaciones de liquidación-división, se materialice en una parte individualizada y concreta de bienes para cada uno de los comuneros».

En cuanto a la posibilidad de embargar bienes de la sociedad ganancial en liquidación, se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes: 1. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. arts. 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (art. 20 de la LH). 2. En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la LH, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas solo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. art. 166.1.º, *in fine*, del RH). 3. Y, en tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal. Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la LH. Lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por divorcio de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

Como ha quedado expuesto, las fincas registrales sobre las que se pretende tomar anotación preventiva de embargo constan inscritas a nombre del deudor con carácter presuntivamente ganancial y para la sociedad conyugal. La existencia de capitulaciones matrimoniales consta en otra finca registral, pero de la misma tampoco se deduce su inscripción en el Registro Civil. Como resulta de los artículos

1317 y 1331 del Código Civil hay que atender, no al momento en que el acuerdo modificativo produce efectos entre los cónyuges (esto es, la fecha de las capitulaciones correspondientes que permanece bajo el secreto del protocolo notarial), sino a aquel en que dicho acuerdo produce efectos respecto de terceros, pues no debe olvidarse que el artículo 77.2.º de la Ley del Registro Civil, en paralelo con el artículo 1219 del Código Civil, impone un requisito de publicidad registral (la indicación correspondiente al margen de la inscripción de matrimonio) para que las modificaciones en el régimen económico matrimonial produzcan efectos en perjuicio de terceros de buena fe. En definitiva, el momento decisivo a tomar en consideración será, pues, la fecha de la citada indicación. Consecuentemente con lo expuesto, en el presente caso debe entenderse que es suficiente la práctica de la notificación del embargo al cónyuge del deudor, al objeto de que pueda adoptar las medidas judiciales que considere oportunas en defensa de su titularidad, sin que, en el presente caso, y de acuerdo con lo expuesto sea necesaria la demanda.

Resolución de 22-12-2016
(BOE 10-1-2017)
Registro de la Propiedad de Ordes

TERCERÍA DE DOMINIO: ALCANCE Y EFECTOS.

La acción de tercería de dominio, que no puede ser identificada con la reivindicatoria, aunque presente ciertas analogías con ella, tiene por finalidad principal, no ya la obtención o recuperación del bien, que generalmente posee el propio tercerista y que ha de ser adquirido mediante un título que tenga realidad en el momento del embargo a cuya fecha ha de subordinarse el fallo, sino el levantamiento del embargo trabado sobre el mismo. Y esta línea jurisprudencial se ha visto ratificada en la Ley 1/2000, aplicable a este expediente, cuya Exposición de Motivos dice «la tercería de dominio no se concibe ya como un proceso ordinario definitorio del dominio y con el efecto secundario del alzamiento del embargo del bien objeto de la tercería, sino como un incidente, en sentido estricto de la ejecución, encaminado directa y exclusivamente a decidir si procede la desafección o el mantenimiento del embargo». La tercería no es un procedimiento autónomo sino la incidencia de una ejecución abierta y en trámite, determinando siempre una oposición a diligencias de juicio ejecutivo en marcha, y, por tanto, una incidencia del mismo, que persigue, exclusivamente, la pretensión liberatoria del embargo de la cosa más que la atribución del derecho de propiedad. Por lo que en este supuesto, habiéndose cancelado ya por caducidad la anotación preventiva, es correcta la actuación del Registrador en orden a la denegación de la inscripción del dominio a favor de la tercerista pretendida por el recurrente.

Resolución de 22-12-2016
(BOE 10-1-2017)
Registro de la Propiedad de Santander, número 4

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera

ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.^a del RH dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido.

Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Ciertamente en el presente caso la documentación se había presentado el día 14 de enero de 2016, pero fue objeto de nota de calificación el día 4 de febrero de 2016, retirado el día 10 de febrero de 2016 y caducado el asiento el 9 de junio de 2016. En esa presentación se encontraba vigente la anotación de embargo, pero, sin embargo, se dejó caducar el asiento de presentación sin subsanar los defectos, por tanto, caducado el asiento de presentación, pierde la prioridad que hubiese ganado.

Finalmente debe rechazarse el argumento que señalan los recurrentes de que la calificación no ha sido unitaria y global con el argumento de que se presentaron los títulos dos veces anteriormente y no le señaló el defecto de la caducidad de anotación y ello porque caducados los asientos de presentación anteriores de un documento —como ha ocurrido en el presente caso—, el artículo 108 del RH permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Resolución de 3-1-2017

(BOE 25-1-2017)

Registro de la Propiedad de Montilla

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO:
¿CUÁNDO HAY INTERRUPCIÓN DE TRACTO?**

La Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 208 de la LH contemplando un nuevo procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Su apartado primero establece que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada». Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual

el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor.

En el presente caso la mercantil promotora del expediente adquiere por título de aportación social formalizado en escritura pública de quienes previamente habían adquirido por título de compraventa en documento privado del titular registral. El tenor literal de la norma primera del artículo 208 antes transcrita excluye la interrupción del tracto 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 consagrar 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 tracto ya que solo existe pendiente de formalización pública el documento de adquisición directa del titular registral.

Por último, ha de tomarse en consideración el hecho de que la mercantil titular registral en el año 1984, cuando se produce la compraventa, se encontraba incurso en una situación concursal, la antigua quiebra, y que los entonces integrantes de la comisión liquidadora o bien han fallecido o cuentan con una edad o circunstancias personales que, cuando menos, dificultan enormemente o directamente impiden en la actualidad la elevación a público del referido contrato privado de compraventa. Sin embargo, tal dificultad no debe alegarse en sede de recurso (cfr. art. 326 LH), sino que debió reflejarse por el Notario autorizante en el propio acta como justificación para la tramitación de este procedimiento de reanudación de tracto, máxime cuando incluso consta citado uno de los liquidadores de la extinta sociedad.

Resolución de 3-1-2017

(BOE 25-1-2017)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: SIN CONSTITUIR FORMALMENTE.

En el presente caso, nos encontramos ante un conjunto de edificaciones física y jurídicamente independientes y unas supuestas zonas comunes destinadas a aparcamientos, piscina, pista de tenis, zonas deportivas, viales, oficinas, zonas de jardines y de recreo y un local. Dado que todas las edificaciones figuran inscritas bajo un número de finca diferente para cada una y sin que conste inscrita la constitución de ningún régimen de propiedad horizontal entre ellas y las supuestas zonas comunes, cabrían, en principio, dos posibles hipótesis. La primera sería entender que nos encontramos ante una copropiedad romana o por cuotas, en la que la cotitularidad de las llamadas zonas comunes corresponde por iguales partes indivisas a todos y cada uno de los distintos propietarios de edificaciones. La segunda hipótesis sería entender que nos encontramos ante un régimen de propiedad horizontal de hecho, no constituido formalmente. Y precisamente el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso que nos ocupa, aun cuando el único elemento común sea el terreno y local.

Si la intención del interesado es, como se deduce de su recurso, configurar las supuestas zonas comunes (terreno y local) como una comunidad romana

u ordinaria, es necesario que consientan, por sí o debidamente representados, en la escritura de rectificación y cesión gratuita todos los que van a adquirir la copropiedad de esos inmuebles, especificando, además de la causa onerosa o gratuita de tal adquisición, la cuota indivisa que cada uno adquiere, y si tal cuota corresponde a tal titular presente, aunque después enajene su propiedad, o al que en cada momento sea titular de determinada finca privativa, a modo de vinculación *ob rem* entre los elementos comunes y los privativos.

Resolución de 4-1-2017

(BOE 25-1-2017)

Registro de la Propiedad de Mula

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de tal año), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la LH iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

Los tres primeros defectos consignados en la calificación recurrida giran en torno a la posible afectación, en caso de que se practique la inscripción del exceso de cabida, de una vía pecuaria colindante con la finca objeto del expediente. La protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el Registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el Registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los Registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado. Del contenido del informe de la Comunidad Autónoma y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que obran en el expediente y que se recogen en el auto como correspondientes a la finca 6077, resulta la configuración actual y en particular la superficie de la misma, sin que la parte dispositiva de la resolución especifique con claridad la concreta descripción que haya de recogerse en el folio registral como resultado de la estimación judicial de la pretensión del recurrente. Por eso sería conveniente una aclaración o complemento del mismo, que puede efectuarse incluso a instancia del interesado, que recoja una descripción actualizada de la finca, no solo en cuanto a la superficie resultante de la declaración del exceso, sino también en cuanto a sus linderos reales, debiendo confirmarse el primer defecto de la nota de calificación.

En cuanto a los defectos segundo, no haber sido notificada la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia como colindante en su condición de titular de la vía pecuaria y tercero, la posible afectación de terrenos de dominio público, recogidos en la nota de calificación, a la vista del citado informe emitido por la

Comunidad Autónoma y del expedido por el Ayuntamiento de Mula, no parecen justificadas las reticencias expuestas por la Registradora en su nota.

Si las dudas sobre la identidad de la finca 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, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, 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.

Considerando que del auto judicial resulta la correspondencia de la finca con las parcelas catastrales; que, siguiendo el criterio del punto segundo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, debe entenderse solicitada en este caso la incorporación de la representación gráfica ya que en el título presentado se rectifica la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación gráfica catastral. En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, no será necesaria la tramitación del previsto en el artículo 199 de la LH, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados ya se han realizado en el curso de la tramitación del expediente judicial.

Resolución de 5-1-2017

(BOE 25-1-2017)

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

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APODERADO DE UNA SOCIEDAD LUXEMBURGUESA CON PODER OTORGADO EN ESPAÑA.

Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de cancelación de una hipoteca constituida a favor de una sociedad luxemburguesa que interviene representada en virtud de un poder otorgado ante un Notario español. Las exclusiones del Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (Roma I) nos obligan a remitirnos al Código Civil que en el artículo 9.11 considera Ley personal de las personas jurídicas la determinada por su nacionalidad y rige todo lo relativo a la capacidad, constitución, representación, funcionamiento, transformación, disolución y extinción, y al artículo 10.11, que prevé que a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, se le aplica la Ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas, habiendo incidido la doctrina en la significación del carácter atractivo por razones de efectividad de la *lex rei sitae* cuando el apoderamiento se refiere a actos o negocios relativos a bienes inmuebles.

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 extrarregistral.

El otorgamiento del poder, por parte de la sociedad luxemburguesa, ante Notario español supone que este, bajo su responsabilidad, ha tenido que verificar, con arreglo a la legislación aplicable, esto es, las Leyes de Luxemburgo, la existencia y capacidad de la sociedad extranjera y la regularidad de la actuación de la persona que intervenga por parte de ella. La nacionalidad extranjera de la sociedad determina que este poder no resulte inscribible en el Registro Mercantil español. El artículo 36 del Reglamento Hipotecario (al que se remite el art. 5 del RRM) posibilita que el Derecho extranjero pueda ser acreditado, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario, habiendo manifestado esta Dirección General (cfr. Resolución de 20 de julio de 2015) que si el Registrador entendiese, que del informe emitido por el Notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas extranjeras, deba el Registrador al

calificar, expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero.

Resolución de 9-1-2017

(BOE 31-1-2017)

Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO. OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN.

Como ha reiterado 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 cuanto al fondo del asunto, la reforma de la LH por la Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 y en su párrafo tercero señala que «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». 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, circunstancia que no resulta de la normativa aragonesa. En cuanto a la excepción alegada por el recurrente, la letra a) del apartado 2 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exceptúa del ámbito de aplicación de la Ley «aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta».

Si bien los mencionados en segundo y tercer lugar son circunstancias objetivas que pueden ser apreciadas por el Registrador según las circunstancias expresadas en la documentación presentada a inscripción, no ocurre lo mismo con la primera de ellas ya que la «escasa entidad constructiva y sencillez técnica» implica un juicio de valor de carácter técnico que no corresponde efectuar al Registrador por exceder de su función calificadora, por lo que se precisaría que un técnico certificase tal circunstancia, quedando bajo la apreciación y responsabilidad del mismo. Por todas las consideraciones anteriores, el defecto debe ser confirmado.

En cuanto al defecto relativo a la falta de expresión del día exacto de expedición del certificado técnico en el que constan las coordenadas de la edificación, el artículo 202 de la LH, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para la inscripción de las obras nuevas desde la entrada en vigor de esta Ley que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. No contiene el precepto ninguna exigencia adicional relativa a la forma de la acreditación de tales coordenadas. Resulta intrascendente a efectos registrales la falta de precisión del día exacto de expedición de dicho certificado; considerando, además, que puede deducirse una fecha cierta con los datos que constan en el mismo. Por ello, este defecto debe revocarse.

Resolución de 10-1-2017

(BOE 31-1-2017)

Registro de la Propiedad de Herrera del Duque

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 80 REAL DECRETO 1093/1997

Como ha reiterado este Centro Directivo —*vid.* Resoluciones citadas en «Vis-tos»—, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio. Nada obsta a tal denegación, a que, como ocurre en el presente caso, el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesaridad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

Habiéndose remitido al Registrador Resolución declarativa de la improcedencia de la segregación, por vulneración de la normativa agraria, dictada por el órgano autonómico competente, en el cauce procedimental del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no cabe sino denegar la inscripción solicitada, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes.

Resolución de 10-1-2017

(BOE 31-1-2017)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN HIPOTECARIA DESPUÉS DE LA APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN.

Desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos, y las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedaran suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. Los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al proce-

dimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendido el testimonio de la resolución del Juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. La declaración del carácter necesario o no necesario de cualquier bien o derecho integrado en la masa activa corresponde al Juez del concurso, a solicitud del titular del derecho real, previa audiencia de la administración concursal. Los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa, podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación. La apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto. La pérdida del derecho de ejecución separada en caso de apertura de la fase de liquidación se extiende a todas las acciones reales no ejercitadas, afecten o no a bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora. La pérdida del derecho de ejecución separada en caso de apertura de la fase de liquidación se extiende a todas las acciones reales no ejercitadas, afecten o no a bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora.

Es evidente, así, que el administrador concursal conoció la existencia de la ejecución hipotecaria, sin que hubiera formulado oposición, ni alegado la nulidad de lo actuado; y es evidente igualmente que se aquietó al resultado de esa ejecución. Pero esa aquiescencia no puede sanar la nulidad radical de la ejecución, ni puede legitimar la inscripción de la nueva titularidad a favor de la entidad de crédito ejecutante y adjudicataria. El Registrador de la Propiedad no puede inscribir una adjudicación obtenida con violación de normas legales imperativas.

Resolución de 11-1-2017

(BOE 31-1-2017)

Registro de la Propiedad de Lepe

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el convenio regulador, otorgado directamente por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. Un caso como el aquí planteado implica la transmisión de una vivienda y dos plazas de aparcamiento, adquiridos antes del matrimonio, sin que de los documentos presentados pueda concluirse o intuirse que constituya el hogar familiar de los

esposos y sin que el acto resulte preciso para liquidar el haber conyugal propiamente dicho, ni obedezca a una causa familiar *stricto sensu*.

Resolución de 11-1-2017

(BOE 31-1-2017)

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

El recurso no puede prosperar porque la cuestión que constituye su objeto, si practicada la inscripción derivada de una adjudicación en procedimiento judicial de apremio cabe proceder a la cancelación de cargas posteriores cuando la anotación que publicó aquel se encuentra caducada, ha sido resuelta negativamente en multitud de ocasiones por este Centro Directivo. Este Centro Directivo ha reiterado que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera *ipso iure* una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.^a del RH, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.

No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la LH y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías o por el procedimiento declarativo que corresponda.

Resolución de 11-1-2017

(BOE 31-1-2017)

Registro de la Propiedad de Sant Mateu

HERENCIA: CAUSANTE DE NACIONALIDAD BELGA.

Se plantean ante este Centro Directivo distintas cuestiones relacionadas con la inscripción de transmisión de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a consecuencia del fallecimiento de un causante de nacionalidad extranjera. La primera cuestión que se plantea hace referencia a si resulta suficiente una traducción parcial del título sucesorio a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad. La respuesta no puede ser otra que la negativa de acuerdo a la doctrina que respecto de la integridad del título sucesorio tiene establecida esta Dirección General. Siendo como es uno de los títulos de la sucesión, a efectos del Registro, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, la copia de esta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración

judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer, que ha de poder conocerlos en su integridad antes de conceder o no la solicitud que, fundada en ellos, fue cursada por la parte. De conformidad con la anterior doctrina, es evidente que, tratándose de un documento extranjero redactado en lengua extranjera, su traducción, a efectos de acreditar su contenido y procurar su inscripción, ha de ser completa sin que sea suficiente la que se ha llevado a cabo de forma parcial. Este es el sistema que resulta del artículo 37 del RH y el que, para las actuaciones procesales, prevé el artículo 144 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las recientes Resoluciones de 28 de julio de 2016 (con base en las anteriores de 1 de julio y 13 de octubre de 2015), han entendido la necesidad de aportar el justificante o certificado del Registro extranjero que recoja los títulos sucesorios otorgados por el causante o bien la acreditación de que, conforme al derecho material aplicable a la sucesión, no existe tal sistema de registro. Es cierto que la Resolución de 21 de marzo de 2016 entendió innecesario acreditar el contenido del Registro de Actos de Última Voluntad, pero en aquel caso, el Notario autorizante del certificado sucesorio llevado a cabo con arreglo a la ley material holandesa certificaba expresamente de dicho contenido, circunstancia que no se produce en el supuesto de hecho que da lugar a la presente.

El siguiente motivo de recurso hace referencia a la necesidad de aportar el testamento ológrafo llevado a cabo por la causante y que sirve de base a la expedición del certificado notarial belga de declaración de derechos. Lo cierto sin embargo es que resulta con la suficiente claridad que el documento autorizado por el Notario belga es un auténtico certificado sucesorio en los términos a que se refiere el actual artículo 14 de la LH. No obsta a lo anterior el hecho de que la fecha del fallecimiento de la causante sea anterior a la entrada en vigor del Reglamento (UE) número 650/2012, dado que la fecha de fallecimiento del causante es anterior al 17 de agosto de 2015, ni a la entrada en vigor de la actual redacción del citado artículo 14 (llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional), pues lo trascendente es determinar si con arreglo a la ley material aplicable a la sucesión el certificado emitido por Notario extranjero es título sucesorio, materia que el Registrador no cuestiona en su calificación. El documento notarial belga se incorpora a la escritura pública española al efecto de justificar los derechos sucesorios que justifican las atribuciones que en la misma se llevan a cabo, por lo que si el Registrador considera que dicho documento no es apto para dicha justificación debe expresar los argumentos en que se sustenta su apreciación. En consecuencia, procede estimar el recurso en este punto por cuanto no siendo cuestionado el carácter de título sucesorio del documento notarial belga por el que se determinan y fijan los derechos sucesorios derivados del fallecimiento de la causante, resulta innecesario exigir la aportación del testamento ológrafo en que aquel basa su declaración (teniendo en cuenta, además, que como resulta del propio certificado del Notario belga, los derechos sucesorios derivan no solo de dicho testamento sino también del contrato matrimonial firmado en su día entre la causante y el cónyuge supérstite).

Aceptado que el documento notarial belga incorporado es título sucesorio en cuanto que certificado sucesorio conforme a su norma material (cuestión no planteada en la nota de defectos), y de conformidad con la doctrina de este Centro

Directivo resultante de la Resolución de 21 de marzo de 2016, la aseveración que lleva a cabo el Notario belga de que emite su certificado en base a la documentación necesaria, resulta suficiente a los efectos de justificar el hecho del previo fallecimiento del hijo de la causante y el reconocimiento de derechos a favor de los llamados y determinados nominativamente. Esta es además la misma técnica aceptada por el Reglamento (UE) número 650/2012, de 4 de julio, de sucesiones.

Resolución de 12-1-2017

(BOE 31-1-2017)

Registro de la Propiedad de Totana

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Inscrito el derecho de opción solo procede su cancelación en los términos establecidos en el artículo 82 de la LH: bien porque conste el consentimiento del titular registral bien porque se presente resolución judicial firme recaída en procedimiento en el que aquel haya sido parte. Si los titulares registrales o un tercero entienden que el contenido del Registro es inexacto, tienen a su disposición los procedimientos establecidos en los artículos 40 y 211 y siguientes de la LH sin que pueda pretenderse que se decida en el ámbito de un procedimiento como el presente que tiene un objeto distinto y en base a documentos que no fueron debidamente presentados al solicitar la calificación ahora impugnada (*vid.* art. 326 de la LH y, por todas, Resolución de 7 de septiembre de 2015).

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 15-11-2016

(BOE 2-12-2016)

Registro Mercantil de Valencia VI

ESTATUTOS. TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES.

Se debate la admisibilidad de la siguiente cláusula estatutaria: «El derecho de adquisición preferente se ejercitará por el valor razonable de las participaciones de cuya transmisión se trate, que será el menor de los dos siguientes: el precio comunicado a la sociedad por el socio transmitente, o el valor contable que resulte del último balance aprobado por la Junta. En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el valor razonable coincidirá con el valor contable que resulte del último balance aprobado por la Junta».

Dado el carácter esencialmente cerrado de la sociedad de responsabilidad limitada, salvo los supuestos excepcionales de adquisición por el cónyuge, ascendiente o descendiente del socio o por sociedades del mismo grupo que, salvo