

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

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la propiedad

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 21-12-2015

(BOE 6-1-2016)

Registro de la propiedad de Madrid, número 11

DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA SUBSANARLA.

Este Centro Directivo ha reiterado (resoluciones en «Vistos») que «de lo que no cabe ninguna duda, y se colige directamente del artículo 313 del RH y de todos los concordantes que afectan al principio del tracto sucesivo y de la tutela judicial efectiva y la proscripción de la indefensión, es de que en el procedimiento declarativo en que se residencie la correspondiente controversia sobre la preferencia de uno u otro folio registral y, por tanto, de los derechos en ellos reflejados, han de ser llamados todos los titulares de cualquier derecho o carga que puedan verse afectados o perjudicados por la eventual sentencia que ponga fin al procedimiento, y no solo los titulares dominicales. Por todo lo expuesto, resulta evidente que en el presente caso, para la rectificación registral ahora pretendida, no concurre el consentimiento expreso de todos los titulares registrales, ni el de todos sus herederos o causahabientes, como reconoce el propio recurrente, por lo que el primer defecto señalado por la registradora ha de ser confirmado, y desestimado el recurso en este punto. No obstante, debe destacarse aquí que, en puridad conceptual y legal, ni siquiera hubiera bastado reunir el consentimiento de todos los supuestos herederos o causahabientes extrarregistrales de los titulares registrales, como pide y con el que parece conformarse la registradora, sino que en virtud de los mismos artículos 20 y 38 de la LH en los que se fundamenta su calificación, y de otros del mismo texto legal, sería precisa además la con-

currencia de muchos otros requisitos, que aunque no sean objeto del presente recurso por no haber sido señalados en la concreta calificación registral recurrida, no merecen ser obviados en la presente resolución, sino al menos referidos siquiera someramente, pues resulta evidente que por exigencia del principio de tracto sucesivo, faltaría la previa inscripción registral del derecho que aleguen los supuestos causahabientes que presten tales consentimientos, con el cumplimiento de los requisitos documentales, civiles y fiscales que en cada caso proceda, así como la previa inscripción de los negocios subyacentes y cuya inscripción quedó omitida y burlada por la vía de la doble inmatriculación consciente, tales como las supuestas segregaciones y adjudicaciones por extinción del condominio existente sobre la finca registral, todo ello con el cumplimiento también de los requisitos documentales, civiles, fiscales y además urbanísticos en cada caso pertinentes. Y aún cumpliendo todo ello, quedaría sin solventar la situación confesada de doble inmatriculación, la cual exigiría, salvo sentencia judicial, el acuerdo expreso no solo entre todos los titulares registrales de la finca inicial y que primero se inmatriculó, que es la registral 1025, sino también el de todos los titulares actuales de las otras fincas que, siendo en realidad parte de ella, se inmatricularon posteriormente incurriendo en doble inmatriculación confesada. Y es claro que en el caso que nos ocupa, ni se ha reunido el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca 1025, ni se ha intentado siquiera reunir el consentimiento de los titulares registrales de las otras fincas que se dicen ser porciones de ella doblemente inmatriculadas. No es que simplemente estemos ante un exceso de cabida propiamente dicho, en el que la registradora albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sino que es obvio que de las propias manifestaciones de los interesados resulta que no estamos ante una rectificación de la medición superficial errónea de una finca que permanece perimetralmente inalterada, sino algo sustancial y radicalmente distinto y que ni siquiera sería posible inscribir por la vía exigida por la registradora, y con la que de nuevo parece conformarse, del acta de notoriedad anunciada en la escritura, pero en realidad no tramitada ni aportada.

Resolución de 21-12-2015

(BOE 6-1-2016)

Registro de la propiedad de Torredembarra

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS. CONSTITUCIONALIDAD DE LAS NORMAS: SU CONTROL EXCEDE DEL ÁMBITO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. COMPETENCIA PARA RESOLVER ESTE RECURSO.

No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación

de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (arts. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la propiedad (p. ej. arts. 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la LH o 6 de la Ley 1/2013). Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. Calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios. La resolución de 28 de abril de 2015 después de fijar los supuestos de aplicación de la legislación sobre transparencia de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario y de protección de los consumidores, y de aclarar, con base en el referido criterio de interpretación sistemática, el contenido necesario de la inscripción de hipoteca y los efectos jurídicos de la misma, procede a señalar cuál es el alcance de la calificación registral de las estipulaciones contenidas en las escrituras de préstamos y créditos hipotecarios atendiendo a la aplicabilidad o no de la citada normativa de defensa de los consumidores. Así el registrador podrá, con carácter general en todo tipo de hipotecas, negar la inscripción de aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil o posible eficacia real, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria de carácter imperativo, bien de forma automática o bien por no reunir los requisitos necesarios para su inscripción. Igualmente el registrador podrá rechazar aquellas otras cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas y objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho. A este respecto debe recordarse que la ley 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación (las predisuestas por una de las partes con el objeto de incorporarlas a una pluralidad de contratos) es aplicable aunque el adherente —persona física o jurídica— sea un profesional y actúe en el marco de su actividad (art. 3) y que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en dicha Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (art. 8.1), sin necesidad de que tengan la condición de abusivas. Y, por último, también podrán denegarse las cláusulas que no tengan carácter inscribible por ser puramente obligacionales y no ostentar la condición de cláusula financiera, sin que se pacte tampoco que su incumplimiento genere el vencimiento anticipado de la obligación principal, ni se garantice su importe económico con alguno de los conceptos de la responsabilidad

hipotecaria; cláusulas que deben ser depuradas simplemente por esa carencia de eficacia real (art. 98 de la LH). Tratándose de préstamos hipotecarios a los que les es aplicable la normativa de protección de los consumidores, adicionalmente se podrán rechazar la inscripción de las cláusulas por razón de abusividad en dos supuestos concretos: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el artículo 114.3 de la LH, con base en la doctrina de la nulidad «*apud acta*» recogida en la STS de 13 de septiembre de 2013. Deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma —normal o reforzada— que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen. Por último, respecto del controvertido tema de la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, son también utilizables en el control de legalidad de las mismas, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes; b) que cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate; c) que proceda la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca. El registrador de la propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea este comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. El artículo 251.6, número 4, letra a) del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato». Esta norma sería aplicable, en tanto no se presente recurso ante el TC, la citada norma autonómica y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva. En el presente supuesto, como queda dicho, se ha aportado la expresión manuscrita del deudor acerca de su comprensión real de las consecuencias de la cláusula suelo, por lo que la única objeción a la inscribibilidad de la cláusula que se podría hacer en el ámbito registral sería la corrección de la dicción del escrito del prestatario acerca del efectivo conocimiento de su posición contractual en cuanto a las limitaciones del interés variable, comprensión que en el contexto catalán exigirá una adaptación de la redacción del escrito a cada uno de los

distintos supuestos que según el artículo 251.6 número 4, letra b), del Código de consumo de Cataluña generan la necesidad de su aportación; lo cual no ha sido alegado por el registrador. Por último, en cuanto a la afirmación del registrador de que el límite techo fijado —15%— es superior al límite máximo de los intereses ordinarios a efectos hipotecarios —12%— indicados en la escritura, y que esta circunstancia es contraria a las exigencias recogidas en el artículo 12 de la LH que, según el entendimiento del registrador, impide la inscripción de una cláusula techo obligacional superior al límite máximo de intereses ordinarios a efectos hipotecarios, porque «siendo la hipoteca accesoria del préstamo conforme a la naturaleza de la hipoteca que garantiza los intereses ordinarios como de tráfico, a diferencia de la de seguridad de los de demora», ambas cifras deben coincidir; se trata de un argumento que debe ser rechazado.

Resolución de 4-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Torredembarra

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS. CONSTITUCIONALIDAD DE LAS NORMAS: SU CONTROL EXCEDE DEL ÁMBITO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. COMPETENCIA PARA RESOLVER ESTE RECURSO.

No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (arts. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la propiedad (p. ej., arts. 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la LH o 6 de la Ley 1/2013). Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas

abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. El registrador de la propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea este comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. El artículo 251.6, número 4, letra a) del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato». Esta norma sería aplicable, en tanto no se presente recurso ante el TC, la citada norma autonómica y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva. En el supuesto objeto de este recurso la finalidad del préstamo garantizado con la hipoteca es la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios, como expresamente se indica en la escritura; por lo que resulta aplicable la legislación estatal. En este caso, frente a lo que ya se resolvió en las resoluciones de 25 de septiembre de 2015, 9 y 10 de octubre de 2015 y 17 de noviembre de 2015, debe rechazarse la aplicación de la norma autonómica, porque la concurrencia de los requisitos de aplicabilidad de la norma estatal, que no tenía lugar en los supuestos de esas resoluciones y que goza de jerarquía normativa, es inconciliable con aquella, ya que ambas normativas establecen un régimen distinto de fijación del interés moratorio: «tres veces el interés legal del dinero en el momento del devengo» la norma estatal, y «tres veces el interés legal del dinero en el momento de la firma del contrato» la norma autonómica, cuyas consecuencias económicas para el deudor difieren. No puede afirmarse en contrario que la norma autonómica supone, en este supuesto concreto, un reforzamiento de la protección del consumidor, porque siendo idéntico el interés moratorio inicial en ambas legislaciones, mientras que en la legislación catalana el mismo permanece inalterado durante toda la vida del préstamo; en la legislación estatal, si bien es susceptible de aumento, el cual siempre será moderado dada la fijación del interés legal del dinero por el Gobierno nacional, también es susceptible de disminución, de cuyo beneficio la normativa catalana priva al prestatario. En consecuencia, al ajustarse la cláusula suspendida a las exigencias de la normativa estatal aplicable, el recurso en cuanto a este defecto debe ser admitido. La determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios, cuando sea aplicable el artículo 114.3.º de la LH, por destinarse el préstamo o crédito a la adquisición de la vivienda habitual del prestatario, deberá incluir expresamente la referencia de que el tipo máximo fijado no será aplicable «en caso de exceder de tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento del devengo», es decir, que solo se aplicará como un nuevo límite para el supuesto de que el triple del interés legal del dinero fuera superior, y nunca como un límite general a efectos hipotecarios. Y la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada periodo de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (arts. 12 de la LH y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía

hipotecaria que se constituye y cuya determinación (resoluciones de 16 de febrero de 1990 y 20 de septiembre de 1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario. Lo que en ningún caso puede admitirse, so pretexto de que la variabilidad futura de los tipos de interés legal del dinero es imprevisible, es que se pacte un tipo fijo de intereses de demora que ya, a presente en la misma fecha de la constitución de la hipoteca, infrinja el límite legal de los que se pueden devengar en el año de constitución, como ocurre en el supuesto de hecho de esta resolución. Es necesario, por tanto, que de la propia cláusula contractual de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios resulte inequívocamente que el tipo máximo pactado para dicha cobertura del derecho real solo será aplicable si en el momento del devengo de los intereses moratorios dicho tipo es igual o inferior al referido límite legal impuesto en el artículo 114, párrafo tercero, de la LH.

Resolución de 7-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Zaragoza, número 3

PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (*vid.* resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los ITPO y AJD y de S. y D., como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). La falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (aparts. 2 a 4 del art. 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (resolución de 23 de abril de 2007)—, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes —en este caso, municipales— los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (p. ej., cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir

una dilación indebida. En el presente caso la registradora alberga dudas fundadas sobre el alcance de la no sujeción al producirse la división del patrimonio líquido derivado del consorcio conyugal de manera abiertamente desigual entre los cónyuges, generando un gran exceso de adjudicación a favor de don J. C. S., sin que se especifique la compensación que justifique dicho exceso por lo que no queda claro que tenga su causa en el acto liquidatorio en sí, sino que cabe la posibilidad de que existan cualesquiera otros negocios o acuerdos entre los esposos que se han desarrollado de forma paralela al proceso de divorcio y de liquidación del patrimonio consorcial y que se hacen efectivos en el convenio regulador.

Resolución de 7-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Icod de los Vinos

SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

Sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto en estos casos, esta Dirección General ha señalado que, aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo solo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido. Debe por tanto dilucidarse si cuando en la sentencia no se reflejan todas las transmisiones operadas ni se identifican las personas demandadas y en qué concepto lo fueron pueden mediante instancia privada completarse dichos datos. Respecto de esta cuestión, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (*vid.*, resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (art. 21 de la LH). Bien es cierto que la instancia privada es admisible como complementaria de los documentos judiciales en algunas ocasiones, como por ejemplo a efectos de completar la descripción de la finca o las circunstancias personales de los adjudicatarios o adquirentes, siempre y cuando a tenor del contenido del documento no existan dudas sobre cuál es la finca o los titulares afectados. Sin embargo en este supuesto la instancia no puede suplir la competencia del Juzgado para determinar la condición y el carácter de la intervención de los demandados.

Resolución de 8-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Puerto de la Cruz

PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRAS EN DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES.

Es cierto que, tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel

cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (*vid.*, art. 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Pero una modificación en la descripción de un elemento privativo como la presente, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (*vid.* arts. 5 y 17, apartados 6 a 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

Resolución de 8-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Mora de Rubielos

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

En ningún caso corresponde a esta Dirección General realizar manifestación alguna sobre la adecuación a la legalidad o no de la anotación preventiva practicada, debiendo limitarse el recurso, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 324 de la LH sobre «las calificaciones negativas del registrador», limitando su contenido a «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» (art. 326 LH). Es por todo ello por lo que en el presente expediente este Centro Directivo debe pronunciarse exclusivamente sobre si una instancia privada presentada por el titular registral de un inmueble es título suficiente para solicitar la cancelación de una anotación preventiva de embargo ordenada en sede judicial. Esta cuestión ha sido resuelta por este Centro Directivo (resolución de 28 de marzo de 2011) al entender que «la respuesta a la cuestión planteada ha de ser negativa y, por tanto, el recurso debe ser desestimado. Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no solo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. arts. 3 de la LH, y 420.1 del RH), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, este queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y solo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. arts. 1.2, 40, 82 y 83 de la LH), sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una anotación».

Resolución de 11-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Madrid, número 28

RECURSO GUBERNATIVO: PUEDE INTERPONERSE AÚN DESPUÉS DE SUBSANAR EL DEFECTO. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

Con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación

del registrador. La nota de calificación que da origen al presente recurso cuestiona la certeza de la manifestación hecha por el vendedor-arrendador de haber renunciado el arrendatario a su derecho de adquisición preferente ya que ni se une a la escritura copia del contrato de arrendamiento celebrado, ni consta que el mismo se haya exhibido al notario, ni se acompaña copia del contrato. La Ley 4/2013 no ha derogado el régimen del derecho de adquisición preferente contenido en los números 1 a 7 del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aunque sí ha introducido en el artículo 25 un nuevo párrafo para reconocer con amplitud la posibilidad de renuncia por parte del arrendatario a ese derecho e imponiendo al arrendador la obligación de comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Tal comunicación no tiene por objeto servir como «*dies a quo*» para el inicio del cómputo del plazo en que el arrendatario pueda ejercitar su derecho de tanteo o en su caso de retracto, del que contractualmente carece, sino como una obligación impuesta por la ley al arrendador-vendedor que, en su caso, podría determinar alguna responsabilidad por falta de cumplimiento o de protección al arrendatario por el pago de buena fe de la renta arrendaticia a quien no fuera ya arrendador. A la vista de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se exige un plus de diligencia en el arrendatario para que su derecho sea oponible frente a tercero inscrito (arts. 7 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos); de tal modo que es precisamente en estos supuestos de manifestación inexacta del vendedor-arrendador sobre la situación de estar libre de arrendamientos la vivienda transmitida o la manifestación de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente, donde la inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la propiedad adquiere toda su importancia al objeto de que el mismo le sea oponible al tercer adquirente, de tal modo que no puede quien no ha inscrito su derecho hacerlo oponible frente a tercero que inscribe y que adquiere confiado en el contenido del Registro y en la manifestación expresa realizada en documento público de estar la finca libre de arrendamientos o de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente.

Resolución de 12-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Escalona

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: ORDEN DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: SUBROGACIÓN DEL ADQUIRENTE DE LA FINCA EN LA POSICIÓN DE ARRENDADOR.

Desde una perspectiva procedimental, el artículo 18.2 de la LH determina que «si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción». Esto es lo que ocurre precisamente en este expediente, pues con anterioridad a la presentación de la escritura de arrendamiento con opción de compra, que motiva este recurso, estaban presentados, pendientes de calificación, el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de

cargas derivados del procedimiento de ejecución hipotecaria a instancia de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, SA»). Debe manifestarse que desde una perspectiva exclusivamente registral, en lo que se refiere a la calificación del registrador, y sin prejuzgar, en modo alguno, la conclusión judicial que en su caso proceda, la subrogación que ordena el artículo 22.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos no puede ser apreciada automáticamente por el Registrador, pues debe determinarse en primer lugar, y como requisito previo, que estemos en presencia precisamente de un arrendamiento rústico, es decir, de un arrendamiento que entre dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos, tanto en lo que se refiere al ámbito personal de la indicada Ley (cfr. art. 9 de la citada Ley), como por la existencia de supuestos exceptuados (art. 6), o de inaplicación (art. 7 de la Ley). Y, esta calificación del arrendamiento como rústico, a los efectos de aplicar la subrogación automática del adquirente, no puede hacerla el registrador. Debe tenerse en cuenta que, en el supuesto de que no fuera aplicable la Ley de Arrendamientos Rústicos y ser aplicable, por ejemplo, las normas del Código Civil, la solución es muy distinta, pues el artículo 1549 del Código Civil claramente establece que «con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la propiedad» y el artículo 1571.1 dispone que «el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la LH». Es precisamente mediante la inscripción del arrendamiento en el Registro de la propiedad el medio por el que se logra la protección del arrendatario y la eficacia del arriendo frente a terceros, incluso en los supuestos de arrendamientos de fincas rústicas, atribuyendo, ahora sí, efectos subrogatorios automáticos y de oponibilidad del arrendamiento inscrito frente a terceros adquirentes. Siempre y cuando se justifique la causa del cambio de una voluntad válidamente emitida, sería posible formular un nuevo negocio jurídico (o rectificar el antiguo, como ocurre en el supuesto planteado) que pudiera acceder al Registro, siempre y cuando se cumplieran los demás principios hipotecarios necesarios para practicar la inscripción. Por ello, y teniendo en cuenta las consideraciones practicadas, el defecto debe ser matizado, dentro de su relatividad, puesto que las declaraciones contradictorias sobre el estado arrendaticio provienen de distintos titulares y se producen en diferentes momentos temporales, y esta volatilidad puede justificar el cambio en la voluntad expresada sin que ello implique la vulneración de la tesis de los actos propios. Cabe recordar que siendo el contrato de arrendamiento un convenio que tiene por objeto la explotación y aprovechamiento de unos inmuebles concretos, se ha tenido en ponderación la calidad, ubicación y características de los mismos a la hora de su celebración y por ello el cambio de objeto debe recibir la plena aprobación de todas las partes, arrendatario y arrendador —en su condición de titular registral de las fincas arrendadas—, lo cual en el presente caso no se produce. Por lo demás, cabe cuestionar si la escritura de permuta, otorgada con posterioridad entre dos titulares registrales diferentes al actual (en su calidad de arrendador), y que accede al Registro antes de que el contrato de arrendamiento sea objeto de presentación, implica que las fincas tenidas en consideración en este, y objeto del contrato de permuta, deben entenderse de manera directa con las fincas resultantes de ella. La respuesta debe ser negativa, ya que la intervención de titulares registrales diferentes hace imposible entender como intención implícita y tácita sustituir unas fincas por otras y su sometimiento al derecho de cesión de uso creado, surtiendo efecto de nuevo el principio de prioridad comentado a la hora de analizar el primer defecto.

Resolución de 13-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Oropesa del Mar, número 1

DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: CÓDIGO SEGURO DE VALIDACIÓN EN DOCUMENTOS GENERADOS ELECTRÓNICAMENTE.

Es cierto, como esta Dirección General tiene declarado (*vid.* resoluciones de 10 de junio de 2009 y 12 de enero de 2012), que el procedimiento registral tiene una naturaleza especial que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. De esta doctrina, reforzada por la STS de 3 de enero de 2011. Sin embargo, cabe concluir la plena vigencia de la Ley 11/2007 y su normativa de desarrollo con relación a los documentos administrativos presentados en el ámbito registral. A la vista de lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley 11/2007 y 20 y 21 del Real Decreto 1671/2009, se permite el uso de sistemas de código seguro de verificación, para la Administración General del Estado y sus organismos públicos vinculados o dependientes, no solo para actuaciones automatizadas, sino también para su uso por parte del personal al servicio de la misma, con independencia de que dicho personal también pueda utilizar una firma basada en el DNI electrónico o basada en certificado de empleado público al servicio de la Administración General del Estado expresamente admitidos con esta finalidad. Para el uso de código seguro de validación por parte de personas físicas al servicio de la Administración General del Estado y sus organismos públicos vinculados o dependientes se precisan los mismos requisitos que para la utilización del mismo en procesos automatizados, establecidos en el artículo 20 del citado Real Decreto. Las notas características de la actuación administrativa automatizada son: a) declaración de voluntad, juicio o conocimiento realizada por una Administración Pública en el ejercicio de una potestad administrativa; b) empleo de un sistema de información adecuadamente programado, y c) adopción sin necesidad de intervención de una persona física. En el presente expediente, se presenta en el Registro de la Propiedad diligencia del Ayuntamiento de Cabanes en la que se hace constar que el edicto ha estado publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante un mes, firmado con sello de la Secretaría del Ayuntamiento de Cabanes. El Ayuntamiento de Cabanes, en el uso de las competencias que en materia de sello de órgano para actuaciones administrativas automatizadas le atribuye la Ley 11/2007 en los citados artículos 18, 38 y 39, y en virtud del artículo 19 del Real Decreto 1671/2009, de 4 de noviembre de 2009, por el que se desarrolla parcialmente la mencionada ley, determinando que la creación de los sellos electrónicos se realizará mediante resolución del titular del organismo público competente, que se publicará en la sede electrónica correspondiente, regulando los datos que necesariamente deben figurar en la resolución aprobatoria, dictó resolución de Alcaldía 2014-1268 de fecha de 21 de noviembre de 2014 por la cual determina cuáles son las actuaciones administrativas automatizadas y entre las que se encuentra la diligencia de exposición de los edictos o anuncios publicados en el tablón que serán firmados por el sello de órgano que le acompañara un código seguro de verificación (csv), que facilitará la comprobación de forma remota de la existencia y validez del documento. Consecuentemente el defecto debe ser revocado.

Resolución de 13-1-2016

(BOE 4-2-2016)

Registro de la propiedad de Madrid, número 28

PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRAS EN DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES.

Es cierto, que, como afirma el registrador, la modificación de la superficie de los elementos privativos 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 tales elementos privativos en relación con el total valor del inmueble. Esta circunstancia justificaría la imprescindible intervención del resto de propietarios del edificio si se tratara de fijar o modificar dicha cuota. En este sentido, tiene razón el registrador al afirmar que la superficie puede determinar la modificación de la cuota porque es un factor determinante de la misma, conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, pero ello no implica una modificación automática, sino que podrá exigirse por los demás propietarios en la correspondiente junta de propietarios o por vía judicial. En el presente expediente, no se ha producido modificación alguna en las cuotas de participación en los elementos comunes, ni alteración en las superficies de las fincas privativas de los restantes propietarios y en la de los elementos comunes. Tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (*vid.* art. 7 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Resolución de 18-1-2016

(BOE 11-2-2016)

Registro de la propiedad de Salou

ANOTACIÓN DE EMBARGO: CADUCIDAD. ANOTACIÓN DE EMBARGO: CONVERSIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO EN EJECUTIVO.

Los recurrentes apoyan sus alegaciones en la resolución de este Centro Directivo de 28 de enero de 2015, en la que se recoge la posibilidad de que la conversión de una anotación de embargo preventivo en embargo ejecutivo, lleve implícita en la conversión la prórroga de la anotación, pero olvida el recurrente que la misma resolución recoge en su fundamento de Derecho 5, que la conversión podría interpretarse como prórroga, si la anotación no se hubiese cancelado, y en este caso, se ha cancelado, señalándose además en la indicada resolución de 28 de enero de 2015 «...que en el decreto se hizo constar que no cabría acordar nuevamente el embargo, sino ordenar su afección a la ejecución mediante la correspondiente conversión y anotación en el Registro de la propiedad (fundamento segundo), si bien en el mandamiento judicial se ordenó la conversión del embargo en virtud de nota marginal».

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. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

Resolución de 19-1-2016

(BOE 11-2-2016)

Registro de la propiedad de Roquetas de Mar, número 3

USO DE VIVIENDA FAMILIAR: NATURALEZA. USO DE VIVIENDA FAMILIAR: EXTINCIÓN.

Al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, ya que esta es una división de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. art. 96, último párrafo, del Código Civil). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. Esto no impide que si así se acuerda en el convenio y el Juez lo aprueba, en atención al interés más necesitado de protección, aprobar la medida acordada por los cónyuges y, en consecuencia, atribuir el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que «vivirán en compañía de su madre».

El derecho de uso, como se ha señalado en el punto anterior, supone la atribución al cónyuge en cuya compañía quedan los hijos o con un interés más necesitado de protección de la facultad de ocupar la vivienda. Es precisamente la posibilidad de habitar la vivienda el fundamento último de este derecho de uso. Pues bien, si ningún obstáculo había para la inscripción del derecho de uso cuando la vivienda aparecía inscrita a nombre de ambos cónyuges por mitades indivisas, menos aún los habrá cuando la titularidad sea exclusiva del esposo al que no se le ha atribuido tal derecho. Es por ello que tampoco cabe invocar como impedimento de la inscripción el principio de prioridad registral y el artículo 17 de la LH, ya que el derecho de uso configurado en la sentencia objeto de calificación es perfectamente compatible con la nueva situación de titularidad sobre la finca derivada de la inscripción de la escritura de disolución de condominio.

Cuando se enajena la vivienda a un tercero con el consentimiento del titular del derecho de uso, dicho derecho queda extinguido. Es más, si se constituye hipoteca con ese mismo consentimiento, la ejecución de dicha hipoteca llevará consigo la extinción del derecho de uso (cfr. SSTs de 8 de octubre de 2010 y 6 de marzo de 2015, y resoluciones de 31 de marzo de 2000 y 8 de abril de 2015). Pero las circunstancias concurrentes en el caso que es objeto de recurso son claramente diferentes. Se trata de una disolución del condominio existente entre ambos cónyuges sobre la finca respecto de la que se ha constituido el derecho de uso. Sin necesidad de profundizar en el complejo asunto de si el acto de disolución de comunidad tiene naturaleza traslativa, declarativa o, como sostiene

mayoritariamente la jurisprudencia, determinativa o especificativa (cfr. resolución de 19 de mayo de 2011), lo cierto es que como consecuencia del mismo acaba siendo propietario de la totalidad de la finca el marido.

Resolución de 25-1-2016

(BOE 11-2-2016)

Registro de la propiedad de Sant Cugat del Vallés, número 1

DOCUMENTOS JUDICIALES: INTERPRETACIÓN ARTÍCULO 708 LEC.

Cuando el registrador suspende la inscripción por entender que el testimonio del auto judicial no es el vehículo formal adecuado para el acceso al Registro, está actuando dentro del ámbito de sus facultades de calificación y no vulnera la obligación general de respeto y cumplimiento de las resoluciones judiciales.

Con respecto a la cuestión central objeto de recurso, vuelve a plantearse ante este Centro Directivo el alcance e interpretación del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como resulta de diversas resoluciones referidas en los «Vistos», la Ley 13/2009, de 3 de noviembre de 2009, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, da nueva redacción al artículo 708. El precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

Resolución de 25-1-2016

(BOE 11-2-2016)

Registro de la propiedad de Aofz, número 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: INCIDENTE EXTRAORDINARIO DE OPOSICIÓN POR CLÁUSULAS ABUSIVAS.

El requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores, además de al hipotecante no deudor y tercer poseedor si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citado. En este sentido se pronuncia el TS que en la reciente sentencia de 12 de enero de 2015 señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria». Por lo tanto la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad, teniendo en cuenta la rigidez de

los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley y en consecuencia es obligación del registrador apreciar su cumplimiento. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la ejecución se ordenará que se requiera de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor.

De las disposiciones transitorias cuartas de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre de 2014, y de la Ley 9/2015, de 25 de mayo de 2015, resulta, que tratándose de procedimientos ejecutivos ya iniciados a la entrada en vigor de la Ley, como sucede en este supuesto, se reconoce al ejecutado la posibilidad de abrir un incidente extraordinario de oposición fundado en la existencia de cláusulas abusivas que puede ser planteado en todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente y, por tanto, aun cuando ya se haya dictado el decreto de adjudicación, si todavía no se ha producido el lanzamiento. Asimismo, en caso de que se hubiese planteado tal incidente y se hubiese dictado auto desestimatorio, cabe interponer recurso de apelación. Esta disposición expresamente afirma su carácter retroactivo. La literalidad de la misma es incuestionable y de forma que el incidente posterior, de plantearse, podría provocar el sobreseimiento de la ejecución, con los consiguientes efectos en la eficacia de la adjudicación.

Resolución de 26-1-2016

(BOE 11-2-2016)

Registro de la propiedad de Santiago de Compostela, número 1

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: RANGO HIPOTECARIO.

El denominado «rango registral» de cualquier título que pretenda su acceso al Registro, sea de carácter constitutivo o modificativo de un derecho real pre-existente, viene dado exclusivamente por la fecha del asiento de presentación respectivo (cfr. arts. 24 y 25 LH); y si bien es cierto que en determinadas hipótesis se admite una denominada «alteración paccionada del rango hipotecario» (cfr. art. 241 RH) no lo es menos que ello presupone el consentimiento del titular del derecho pospuesto. En el supuesto que da lugar a la presente la actora del procedimiento que da lugar a la anotación de embargo posterior a la hipoteca inscrita pretende que se modifique el contenido del Registro por su mera solicitud, rectificando el rango de la anotación preventiva anteponiéndolo al de la hipoteca inscrita con anterioridad y en perjuicio de su titular.

Resolución de 28-1-2016

(BOE 11-2-2016)

Registro de la propiedad de Alicante, número 2

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS FRENTE A ACTOS DISPOSITIVOS ANTERIORES.

Ciertamente la doctrina del Centro Directivo y la jurisprudencia no son constantes a la hora de admitir o no la inscripción de actos anteriores a la

anotación de la prohibición de disponer que se presentan en el Registro con posterioridad a la anotación de la prohibición. No cabe someter a todas las prohibiciones de disponer a un solo y único régimen jurídico, pues su regulación y finalidad no son unitarias. Por ello es preciso distinguir entre las voluntarias y las administrativas y judiciales y, entre estas, entre las decretadas en procedimientos civiles y penales.

Las anotaciones preventivas de prohibición de disponer voluntarias tienen su régimen jurídico en la LH (arts. 26, 27 y 42.4.º) y en el RH (art. 145). De estos preceptos cabe deducir: que respecto de los actos dispositivos posteriores a la inscripción de la prohibición de disponer, es claro el cierre registral producido por la prohibición de disponer. En este último sentido, como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo en resolución de 31 de enero de 2013, debe tenerse en cuenta que la prohibición de disponer solo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral. En cuanto a los actos dispositivos anteriores a la inscripción de la prohibición de disponer debe estarse a lo dispuesto en el artículo 145 del RH punto en el que debe tenerse en cuenta que la prohibición de disponer no excluye la validez sustantiva de las enajenaciones anteriores a la prohibición, motivo por el cual hay resoluciones (6, 7, 8 y 18 de abril de 2005) que sostienen que el «efecto de cierre registral viene claramente determinado por el tenor del artículo 145 del RH, que lo restringe a los actos dispositivos que se hayan realizado con posterioridad a la práctica de la misma anotación; no respecto de los anteriores». Sin embargo esta posición no ha sido unívoca. Si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitada su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que esta debe arrastrarse.

Las prohibiciones de disponer judiciales ordenadas en procesos civiles tienen su régimen jurídico en los mismos preceptos que las voluntarias, pero han de añadirse las normas procedimentales de la Ley de Enjuiciamiento Civil (fundamentalmente los arts. 726 y 727). Su regulación es la misma que corresponde a las prohibiciones de disponer voluntarias. Tampoco en estas cabe la cancelación de oficio de la anotación preventiva, tanto porque la inscripción posterior del título anterior no priva de su eficacia a la anotación, cuanto porque solo el juez puede ordenar la cancelación (art. 83 LH). No obstante, la anotación preventiva decretada por el órgano judicial es una medida cautelar que tiene por finalidad garantizar la efectividad de una eventual sentencia estimatoria, teniendo el órgano judicial amplia libertad para determinar su alcance y contenido, conforme al artículo 735.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, correspondiendo al órgano judicial determinar el alcance la medida cautelar.

En las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales y en expedientes administrativos se aplica por este Centro Directivo el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más o menos literal y laxa del artículo 145 del RH en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. Abunda sostener el criterio de la registradora el hecho de que al tiempo de la firma de la escritura cuyo acceso al Registro se deniega, ya estuviera iniciado el procedimiento penal contra el enajenante.

Resolución de 29-1-2016

(BOE 11-2-2016)

Registro de la propiedad de Villacarriedo.

HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR.

La vocación constituye dentro del fenómeno sucesorio, el elemento esencial de las sucesivas fases que terminan en la adjudicación y adquisición de los bienes hereditarios. La forma de acreditar quienes sean estos sustitutos vulgares es múltiple. El artículo 82 del RH, consagra un sistema abierto. De los párrafos 3.º y 4.º del precepto reglamentario, que son específicos de aplicación las sustituciones hereditarias «de cualquier clase» se desprende lo siguiente: 1.º) Que, a efectos registrales, que son los que contempla el RH, no es suficiente la mera manifestación «para hacer constar la ineficacia del llamamiento sustitutorio», por cuanto ambos párrafos se refieren a la «acreditación» del hecho; 2.º) Que el Reglamento admite el acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial como medio adecuado para acreditar tal ineficacia, que cuando se trate de un «hecho», es en este caso un hecho negativo, pues consiste en acreditar la inexistencia de los descendientes llamados como sustitutos vulgares para así dar paso al derecho de acrecer; 3.º) Que el supuesto más frecuente, e incluso típico, de «ineficacia del llamamiento sustitutorio» es precisamente la inexistencia de descendientes y que se trata de un hecho que es susceptible de acreditarse por medio de acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial, por la vía del artículo 209 del mismo, pues, si para acreditar la declaración de herederos abintestato se prevé el acta de notoriedad del artículo 209 bis del mismo Reglamento, no existe obstáculo para que uno de los extremos que es necesario acreditar por esta última, pueda acreditarse por el acta de notoriedad ordinaria del artículo 209 cuando no haya necesidad de acudir al acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato; y, 4.º) Que el acta de notoriedad no es el medio exclusivo para acreditar la ineficacia del llamamiento sustitutorio, puesto que el artículo 82 establece que «podrá determinarse» por ella (párrafo tercero) y que «también será título suficiente» (párrafo cuarto), por lo que también existen otros medios de acreditación, tal como ha señalado este Centro Directivo, y concretamente, aparte del testamento del heredero sustituido, (...) existe en todo caso la posibilidad de obtener la declaración de herederos abintestato del propio sustituto, que puede ser útil si tuviera otros bienes, y que, según quienes la solicitaran, podría tramitarse por medio de acta de declaración o por auto judicial, atendiendo a los parientes de que se tratara.

Centrados en el supuesto de este expediente, se ha acreditado el fallecimiento del heredero premuerto mediante el certificado de defunción y la identificación de sus hijos mediante su libro de familia. A mayor abundamiento, en el testamento de la esposa del causante, cuya herencia también se adjudica en la misma escritura, consta con claridad la circunstancia del fallecimiento del hijo y el llamamiento por designación nominal de los hijos del mismo, nietos de los causantes, al haber sido otorgado posteriormente al óbito del hijo premuerto. Es cierto que podrían existir otros descendientes desconocidos por ambos causantes y por los herederos, pero estas dudas también existirían en el caso del acta de notoriedad.

Resolución de 4-2-2016

(BOE 23-2-2016)

Registro de la propiedad de Alcázar de San Juan, número 1

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN. HERENCIA: ACEPTACIÓN. HERENCIA: DERECHO HEREDITARIO.

Se trata de un caso en el que se dan los presupuestos que implican el juego del derecho de transmisión. Sin embargo, tanto en la escritura en la que se formaliza la partición de la herencia del transmitente, como en la referida a la partición de herencia del causante originario, se manifiesta que el transmitente había aceptado la herencia del causante originario tácitamente antes de su muerte. En coherencia con este planteamiento, en la escritura de herencia del transmitente se inventaría la cuota hereditaria derivada de la herencia del causante originario con referencia genérica a una serie de bienes, que se adjudica al padre legítimo del transmitente. A continuación, se otorga la escritura de partición del causante originario sin que intervenga la heredera del transmitente.

Ciertamente la jurisprudencia (*vid.* «Vistos») relacionada en la nota de calificación es concluyente en cuanto a que la liquidación del Impuesto de Sucesiones no supone la aceptación de la herencia, lo que no discute el recurrente, que en su escrito ha manifestado que la declaración en la escritura de esta circunstancia no es en absoluto una justificación ni una prueba de tal aceptación ni tienen relación ambas circunstancias. Ahora bien, sí se manifiesta y reitera en ambas escrituras que ha sido aceptada la herencia tácitamente. Ciertamente, concurriendo entre ambos actos el consentimiento de todos los interesados entre ambas herencias, en que se produjo la aceptación tácita de la herencia de la primera causante, no puede existir duda de esta circunstancia.

Ahora hay que esclarecer que una cosa es la aceptación de la herencia y otra el derecho a intervenir en la partición. Por la aceptación de la herencia el heredero adquiere derecho a los bienes y acciones del causante desde el mismo momento de su fallecimiento (art. 989 del Código Civil). Pero esto no supone la adjudicación de los bienes de la misma, que en el caso de ser varios herederos llamados precisa de la partición. Así pues, la cuestión que se ha de resolver ahora es si se ha producido una cesión del derecho hereditario —y no solo del patrimonio resultante de ese derecho hereditario— por parte de la viuda del hijo fallecido a favor de su suegro o de alguno de sus cuñados, lo que permitiría al cesionario intervenir en la partición de la herencia cedida tal como si se tratase del heredero. Existiendo dudas respecto a la identidad de ambas fincas (según la descripción realizada en las respectivas escrituras), no puede entenderse de manera indubitada que en la cesión de derechos realizada por doña C. C. B., se entienda incluida la indicada porción de terreno, consentimiento que debe ser concluyente en sede registral. Defecto, no obstante, que podrá ser fácilmente subsanado, si el notario rectifica la primera escritura en su descripción.

Resolución de 4-2-2016

(BOE 23-2-2016)

Registro de la propiedad de Olmedo

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS.

En relación al primero de los defectos, debemos recordar que todo título que pretende acceder al Registro debe, entre otros aspectos, incluir los datos precisos

para extender el asiento de que se trate, cumpliendo de esta manera el llamado principio de especialidad o de determinación registral, con independencia del origen del título formal de que se trate. Y para el supuesto específico de las inscripciones, el mismo deberá aportar para su constancia en los libros los extremos contenidos en los artículos 9 de la LH y 51 de su Reglamento. Atendiendo de manera más concreta a la expresión del número de identificación fiscal estos preceptos deben completarse con la previsión impuesta en el artículo 254 de la LH. Esta misma conclusión debe obtenerse cuando la omisión del título inscribible se refiera a las circunstancias descriptivas del inmueble sobre el que va a verificarse la inscripción, máxime cuando nos encontremos en la inmatriculación o primera inscripción —formal y material— del inmueble como base territorial del Registro.

El artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de 1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (en vigor hasta el 1 de noviembre de 2015, es decir al tiempo de la presentación y, por ende, de la calificación del título que nos ocupa) que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Este Centro Directivo ha considerado en doctrina reiterada que esta exigencia resultaba aplicable a todos los medios inmatriculadores previstos en la legislación hipotecaria, incluido el expediente judicial de dominio con finalidad inmatriculadora.

Los titulares colindantes reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el artículo 201 de la LH, y cuya citación debe resultar del propio auto, a fin de que el registrador pueda calificar su cumplimiento, como garantía esencial, evitando que se generen indefensiones (art. 24 de nuestra Constitución), especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores. Por ello, es preciso que para permitir la labor calificadora del registrador, se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a los colindantes, indicando a quién se ha realizado y en qué concepto. Esta falta implica que el defecto sea igualmente mantenido.

Resolución de 5-2-2016

(BOE 23-2-2016)

Registro de la propiedad de Villacarrillo

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN. REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA EN EL REGISTRO.

Es claro que en nuestro sistema registral rige el principio de rogación como consecuencia de la voluntariedad en la inscripción (resolución de 12 de enero de 2012) por lo que no se puede practicar un asiento que no haya sido solicitado, pero la solicitud de inscripción está dispensada de rigor formal según resulta del artículo 39 del RH y se prevé que comprende todos los actos del documento, conforme al artículo 425 del RH (resolución de 20 de julio de 2006). Aunque quede suficientemente acreditado el presupuesto para consolidación del pleno dominio en los herederos como es el fallecimiento del causante, no se relaciona en el inventario el usufructo del que era titular registral el causante por lo que en este caso ha quedado al margen del documento notarial la consumación del acto o negocio de extinción del usufructo y la consiguiente consolidación de la

titularidad dominical en los herederos por razón de la cuota que hasta entonces estaba gravada.

El cambio de nombre y número de la calle, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (art. 437 del RH y resoluciones en «Vistos»), por lo que es correcta la afirmación contenida en la nota de despacho de que «no se aporta documento suficientemente acreditativo de la Referencia Catastral de la/s finca/s que comprende, de conformidad con los artículos 44 al 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario...».

Registro mercantil y Bienes Muebles

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 21-12-2015

(BOE 6-1-2016)

Registro mercantil de Valencia III

CUENTAS ANUALES. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA. FORMATO ELECTRÓNICO. HUELLA DIGITAL.

En caso de presentación a depósito de cuentas anuales en formato electrónico mediante comunicación telemática con firma electrónica, la correspondencia entre el archivo que las contiene (en formato zip) y el archivo que contiene el certificado del acuerdo aprobatorio de la junta se lleva a cabo por la propia aplicación que genera automáticamente el algoritmo o huella digital al llevar a cabo la incorporación de los archivos. Solo si se hace la presentación telemática del archivo zip que contiene las cuentas sin acompañamiento del que contiene el certificado del acuerdo será preciso, si este último se acompaña posteriormente en formato papel, que se haga en el mismo mención expresa del código alfanumérico que representa la huella digital. Es este último caso el contemplado en el artículo 2 de la Instrucción de la DGRN de 30 de diciembre de 1999.

Resolución de 22-12-2015

(BOE 6-1-2016)

Registro mercantil de Madrid VII

CUENTAS ANUALES. CIERRE REGISTRAL.

El cierre registral por falta de depósito de cuentas es consecuencia de un incumplimiento y subsiste mientras persista dicho incumplimiento. Para enervarlo únicamente es necesario depositar las cuentas o acreditar la falta de su aprobación. El levantamiento del cierre no queda impedido por el hecho de que la certificación de aprobación o no aprobación haya sido expedida por quien